

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

Xochitepec, Morelos, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **773/2014** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** promovido por ***** y ***** contra ***** y *****; y su acumulado **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** , del Índice de la *Tercera Secretaría* de este H. Juzgado, y:

RESULTANDOS:

EXPEDIENTE 773/2014

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *tres de diciembre de dos mil catorce*, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, comparecieron ***** y ***** promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** contra ***** y ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al asunto y exhibieron los documentos que estimaron base de la acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de *diez de diciembre de dos mil catorce*, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS.- Los llamamientos a juicio se efectuaron de la siguiente manera:

- a) *****: Mediante cedula de notificación de *cuatro de febrero de dos mil quince*.
- b) *****: Mediante cedula de notificación de *cuatro de febrero de dos mil quince*.

4.- POSTURA DE LOS CODEMANDADOS.- Una vez emplazados a juicio los codemandados tuvieron la siguiente postura frente a la demanda entablada en su contra:

- a) *****: Mediante escrito fechado el *diecisiete de febrero de dos mil quince*, dio contestación a la demanda entablada en su

contra; por cuanto a la reconvencción planteada fue desechada en auto de *diecisiete de marzo de dos mil quince*.

b) ***:** Mediante auto de *veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis*, fue declarada la rebeldía en que incurrió al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.

Por otra parte, toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de *veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis*, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

5.- MEDIDA DE CONSERVACIÓN MATERIA DE LITIGIO.- En auto de *cinco de marzo de dos mil quince*, se ordenó la anotación registral que el inmueble materia de juicio se encuentra en litis.

6.- ACUMULACIÓN.- En sentencia de *dieciséis de junio de dos mil dieciséis*, se ordenó acumular los autos del expediente **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** , al sumario **773/2014**, misma que fue confirmada por la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, al resolver la toca civil **734/2016-2-7** el *seis de octubre de dos mil dieciséis*.

7.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.- El *diecisiete de agosto de dos mil diecisiete*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, ordenando recibir el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

8.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por autos de *cinco de septiembre de dos mil diecisiete*, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre las probanzas ofrecidas por las partes.

9.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El *veinticinco de octubre de dos mil diecisiete*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, desahogando los medios probatorios ofrecidos que se encontraban preparados.

10.- ETAPA DE ALEGATOS.- En diligencia de *trece de junio de dos mil dieciocho*, fue desahogada la etapa de alegatos del juicio **773/2014**.

SUMARIO 06/2015

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *doce de diciembre de dos mil catorce*, ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, compareció ***** promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** contra ***** y ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al asunto y exhibió los documentos que estimó base de la acción.

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de ocho de enero de dos mil quince, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS.- Los llamamientos a juicio se efectuaron de la siguiente manera:

a) *****: Mediante comparecencia voluntaria de cinco de febrero de dos mil quince.

b) *****: Mediante comparecencia voluntaria de seis de febrero de dos mil quince.

4.- POSTURA DE LOS CODEMANDADOS.- Mediante escrito fechado el dieciocho de febrero de dos mil quince, ***** y ***** dieron contestación a la demanda entablada en su contra,

Por otra parte, toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de diecinueve de marzo de dos mil quince, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración, prevista en el artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

5.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN y DEPURACIÓN.- El siete de mayo de dos mil quince, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, ordenando recibir el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

6.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por autos de veinte y veintiuno de mayo de dos mil quince, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, prevista en el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre las probanzas ofrecidas por las partes.

7.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El tres de julio de dos mil quince, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, desahogando los medios probatorios ofrecidos que se encontraban preparados.

8.- LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO.- En auto de veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, se ordenó llamar a juicio a ***** y el *****.

9.- EMPLAZAMIENTO DE LOS LITISCONSORTES.- Los llamamientos a juicio se efectuaron de la siguiente manera:

a) *****.- Mediante publicación por edictos, ante el desconocimiento de su domicilio.

b) *****.- Mediante cedula de notificación de veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis.

10.- POSTURA DE LOS LITISCONSORTES.- Una vez emplazados a juicio los litisconsortes tuvieron la siguiente postura:

a) *****.- Mediante auto de *veintidós de mayo de dos mil diecisiete*, se declaró la rebeldía en que incurrió al no haber contestado la demanda.

b) *****.- Mediante escrito fechado el *siete de junio de dos mil dieciocho*, se impuso del juicio que nos ocupa.

11.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN y DEPURACIÓN.- El *nueve de junio de dos mil diecisiete*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, ordenando recibir el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

12.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de *veintidós de junio de dos mil diecisiete*, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre las probanzas ofrecidas por las partes.

13.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS y ETAPA DE ALEGATOS.- El *once de enero de dos mil diecinueve*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, desahogando los medios probatorios ofrecidos y se desahogó la etapa de alegatos.

14.- LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO.- En auto de *treinta de enero de dos mil diecinueve*, se ordenó llamar a juicio al *****y el ***** como litisconsortes.

15.- EMPLAZAMIENTO DE LOS LITISCONSORTES.- Los llamamientos a juicio se efectuaron de la siguiente manera:

a) *****.- Mediante cedula de notificación de *veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve*.

b) *****y el *****.- Mediante cedula de notificación de *doce de noviembre de dos mil diecinueve*.

16.- POSTURA DE LOS LITISCONSORTES.- Una vez emplazados a juicio los litisconsortes tuvieron la siguiente postura:

a) *****.- Mediante escrito fechado el *siete de junio de dos mil diecinueve*, se impuso del juicio que nos ocupa.

b) *****y el *****.- Mediante escrito fechado el *veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve*, se impuso del juicio que nos ocupa.

17.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN y DEPURACIÓN.- El *diecinueve de febrero de dos mil veinte*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, ordenando recibir el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

18.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de *cinco de marzo de dos mil veinte*, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre las probanzas ofrecidas por las partes.

19.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS, ETAPA DE ALEGATOS y TURNO PARA RESOLVER.- El *diecinueve de abril de dos mil veintiuno*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, desahogando los medios probatorios ofrecidos, además se desahogó la etapa de alegatos, consecuentemente se ordenó tumar

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

a resolver en definitiva las actuaciones que nos ocupan, lo que se realiza al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

a) Competencia territorial del sumario 06/2015. - En este orden, por cuanto hace a la **competencia por territorio** del sumario **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** , se debe precisar lo dispuesto por los dispositivos 25 y 26 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, que refieren:

..."ARTICULO 25.- Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.

ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:

I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda;

II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante..."

De lo cual, se desprende que se entienden sometidos tácitamente a la competencia de un Juzgado, el actor por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda y el demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante.

En el caso, ***** entabló la demanda en el Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que con posterioridad fue ordenada su acumulación al expediente **773/2014** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** promovido por ***** y ***** contra ***** y ***** , que se ventila en el Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, sin impugnar la competencia de esta autoridad; por su parte ***** y ***** , así como los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** , una vez emplazados

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

omitieron impugnar la competencia de este Juzgado, por lo tanto, las partes se **sometieron tácitamente a la competencia que le asiste a este Órgano Jurisdiccional y por ende, resulta competente esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto.**

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Quinta Época Registro: 357746 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo LII Materia(s): Civil Tesis: Página: 704

COMPETENCIA POR SUMISION TACITA.

Si las legislaciones vigentes en las jurisdicciones respectivas en que residan los Jueces competidores, no señalan un término expreso para promover la competencia por inhibitoria, pero ambas indican que ésta debe iniciarse antes de contestar la demanda o después de contestarla, si la parte reserva sus derechos para promoverla, y que la excepción de competencia debe ser propuesta antes de contestada la demanda o en la contestación, todo ello da a entender que la cuestión de competencia, ya sea por la inhibitoria o por medio de la excepción respectiva, es previa, y no puede quedarsu resolución al arbitrio de la parte demandada; y la inteligencia correcta de las disposiciones legales correspondientes, es la de que una vez anunciado por la parte demandada, que hará uso de la inhibitoria, deberá iniciar desde luego la contienda a fin de que el Juez ante quien la promueve, libre el oficio al requerido y este suspenda el procedimiento, entre tanto se decide la cuestión jurisdiccional. La franquicia de promover en cualquier término la inhibitoria, corresponde a la parte demandada que no fue debidamente emplazada, que no tuvo conocimiento oportuno de la iniciación del juicio y en este caso sí procede la promoción de inhibitoria en cualquier estado del juicio, hasta antes de la citación para sentencia. Como consecuencia de lo expuesto, debe concluirse que si el demandado contesta la demanda ad cautelam y se reserva sus derechos para promover la inhibitoria y no la promueve dentro del término de tres días, que las leyes respectivas señalan para la práctica de algún acto judicial o para el ejercicio de algún derecho, cuando la ley no señala término especial, sino que presenta su petición para anunciar la cuestión de competencia por inhibitoria, después de aquel plazo, después de haber recusado al juzgado del conocimiento y de haber ofrecido pruebas en lo principal ante el nuevo juzgado a quien pasó el conocimiento, y obtuvo la ampliación del término de prueba, todo ello implica el reconocimiento de la jurisdicción del juzgado ante quien se promovió el juicio. Podría objetarse, que si

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

las leyes aplicables entienden sometido tácitamente al demandado, cuando contesta la demanda o reconvenga al actor o cuando oponga excepciones dilatorias, conteste la demanda y reconvenga a su colitigante, solamente en esos casos surte efectos la sumisión tácita; pero la argumentación es inconsciente, si se considera que si dichas leyes expresan los referidos casos de sumisión tácita y no excluyen cualquiera otros que impliquen el reconocimiento de la jurisdicción y que pueda significar hasta un desistimiento implícito de la inhibitoria, y en el caso citado, se cometieron actos de reconocimiento de la jurisdicción del juzgado donde se inició el juicio, que presuponen una rectificación de la primera actitud del demandado, ya que sus promociones posteriores fueron hechas sin objetar ya la competencia del juzgado, por lo cual debe entenderse que se sometió tácitamente a la jurisdicción de éste.

b) Competencia territorial del sumario 773/2014. - En este orden, por cuanto a la **competencia por territorio** del sumario **773/2014** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** promovido por ***** y ***** contra ***** y ***** , debe señalarse que dicha acción es una **pretensión real**, en términos de los artículos 229, 663, 667 y 669 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Ahora bien, para determinar la competencia por razón de **territorio** tratándose de las pretensiones reales, el numeral 34 fracción III del Código Procesal Civil del Estado, refiere:

... "III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."

De lo cual, se advierte que la competencia de las **acciones reales será determinada por la ubicación de la cosa**.

En el caso, el inmueble materia de juicio se encuentra ubicado en: ***** , lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. - Se procede al análisis de la vía en la cual los accionantes intentan su acción, lo que se realiza previamente al estudio del fondo, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional

establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****
VS
***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS
***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

a) Vía de tramitación del sumario 06/2015.- Una vez analizadas las constancias procesales que integran las actuaciones del sumario **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** , esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en el precepto **349** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

En tales condiciones, al no tener tramitación específica las acciones ejercitadas por ***** , la vía ordinaria civil elegida es la correcta.

b) Vía de tramitación del sumario 773/2014.- Una vez analizadas las constancias procesales que integran las actuaciones del sumario **773/2014** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** promovido por ***** y ***** contra ***** y ***** , esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este juicio, ya que el artículo 668 de la Ley Adjetiva Civil, establece ésta vía para la tramitación de los juicios reivindicatorios.

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- En este apartado se analizará la personalidad y legitimación procesal.

a) Personalidad de las partes del expediente 06/2015: Se debe establecer la personalidad de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **180, 183 y 184** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

En este orden, la personalidad de ***** y ***** como apoderados del ***** , se encuentra acreditada con las siguientes documentales:

- Copia certificada de la escritura pública ***** , del protocolo del Notario Público número ***** de la Ciudad de México, pasada ante la Fe Pública del Notario Público número cinco del Primer Distrito Registral del Estado de Monterrey, Nuevo León, México.
- Copia certificada de la escritura pública ***** , del protocolo del Notario Público número ***** del Estado de Monterrey, Nuevo León, México, pasada ante la Fe Pública del Notario número 237 de la Ciudad de México.

Probanzas a las cuales se les otorga pleno valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con las cuales, se acredita el poder otorgado por el ***** a favor de entre otros ***** y *****.

Ahora bien, la personalidad de ***** como apoderado del ***** , se encuentra acreditada con la siguiente documental:

- Copia certificada de la escritura pública ***** , del Protocolo del Notario Público número ***** de la Ciudad de México, pasada ante la Fe Pública del Notario número 1 de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Probanza a la cual se le otorga pleno valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por el ***** a favor de entre otros *****.

No pasa por alto, que la vigencia del poder analizado a la fecha se encuentre expirada, toda vez que, de la cláusula tercera del contrato de mandato de análisis, se desprende que el ***** limitó la vigencia del poder otorgado a dos años contados a partir de la firma de dicho instrumento.

En este orden, la escritura pública citada fue firmada el *primero de agosto de dos mil dieciocho*, por ende, a la data han transcurrido en exceso los dos años establecidos para la vigencia de dicho contrato de mandato, sin embargo, al momento en que ***** compareció a juicio, su poder se encontraba vigente, por ende, no existe causa para ordenar la reposición del procedimiento.

Una vez analizada la personalidad de las partes, se procede al estudio de la legitimación procesal para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Precisándose que la legitimación procesal de las partes es una cuestión de orden público que puede ser analizada en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****

ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

b) Legitimación del sumario 06/2015.- Por cuanto a la legitimación de las partes del expediente **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** , se encuentra acreditada con las siguientes documentales:

a) Contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador, respecto la casa ubicada en el ***** .

b) Copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble identificado como ***** .

Probanzas a las cuales, en términos del numeral 404 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se les concede pleno valor y eficacia probatoria para acreditar la legitimación procesal de las partes, por lo siguiente:

Con la documental marcada con el inciso a) se acredita que ***** celebró contrato privado de compraventa del inmueble materia de juicio, el primero de agosto de dos mil trece, demostrándose con dicha probanza su legitimación procesal activa.

Lo anterior, sin que pasen por alto las objeciones e impugnaciones realizadas a dicha documental aducidas por las partes codemandadas ***** y ***** , ya que, en el presente apartado se encuentra analizando esta autoridad, la legitimación procesal de las partes, no así, la procedencia de la acción ejercitada.

Por otra parte, con la documental marcada con el inciso b), se evidencia que ***** y ***** , celebraron contrato de compraventa del predio sujeto a litis, mediante escritura pública de tres de octubre de dos mil catorce, acreditándose con dicha documental su legitimación procesal pasiva, además de la existencia del acto jurídico impugnado.

De igual manera, se tiene por acreditada la legitimación procesal pasiva de ***** , ***** y el ***** con la documental marcada con el inciso b), al haber participado dichas personas, en la celebración del contrato impugnado, por lo tanto, les puede deparar perjuicio la sentencia que sea emitida en el presente juicio.

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

Por otra parte, se advierte una falta de legitimación del ***** , derivado de lo siguiente:

La parte actora, ***** reclama la inexistencia y nulidad de la escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, **sin atribuir al ***** , vicios propios cometidos en el acto impugnado.**

Por ende, el ***** carece de legitimación pasiva para intervenir en este procedimiento, toda vez que la cancelación de la escritura del protocolo correspondiente, devendrá por consecuencia legal de una eventual procedencia de la acción, esto es, para el caso de proceder la acción inexistencia y nulidad, la cancelación de dicha escritura, es una consecuencia legal de la procedencia de la acción, que no actualiza la legitimación procesal pasiva de la persona referida para intervenir en juicio.

Consecuentemente se omite la valoración de las defensas, excepciones y probanzas ofrecidas por el *****.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales aplicados por identidad de razones jurídicas:

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

NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL.

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

Época: Novena Época Registro: 160357 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

y su Gaceta Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5
Materia(s): Civil Tesis: I.4o.C.328 C (9a.) Página: 4598

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. NO ES NECESARIO DEMANDAR A SU DIRECTOR CUANDO SE RECLAMA DE UNA SOCIEDAD COOPERATIVA LA NULIDAD DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA Y, COMO CONSECUENCIA DE ELLO, LA ORDEN DE CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN ANTE DICHA DEPENDENCIA.

La Ley General de Sociedades Cooperativas, así como las normativas que se aplican de manera supletoria a aquélla, como lo son, la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y Código Civil Federal, no contienen ninguna disposición que informen cuándo le recae el carácter de litisconsorte al Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Ante esa situación, es necesario acudir, por analogía, al contenido de los artículos 1156 y 1157 del Código Civil Federal, los cuales en esencia disponen que el que hubiera poseído bienes por el tiempo y con las condiciones exigidas por dicha legislación para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad, de tal suerte que la sentencia que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor. Los preceptos invocados, establecen un caso similar al asunto de que se trata, respecto a que no es necesario demandar al director del Registro Público, cuando se reclama la nulidad absoluta de las actas de asamblea llevadas a cabo por los miembros de una sociedad cooperativa, así como la orden de cancelación de los folios en los que se deja constancia de su inscripción ante la citada dependencia, pues aunque se refieren a una hipótesis distinta a la de la materia de la litis, finalmente parten de supuestos similares. De ahí que no fuera necesario enderezar la demanda en contra del director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para tener por integrado debidamente el litisconsorcio pasivo necesario, al no reclamársele vicios propios, dado que finalmente la cancelación de ciertos folios, dependerá del sentido del fallo definitivo.

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

Época: Novena Época Registro: 180866 Instancia:
Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XX, Agosto de 2004 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J.
34/2004 Página: 165

JUEZ U OFICIAL DEL REGISTRO CIVIL NO SE ACTUALIZA EL LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO CUANDO SE DEMANDA LA NULIDAD DEL ACTA DE MATRIMONIO ANTE ÉL CELEBRADO, POR VICIOS ATRIBUIBLES AL ACTO JURÍDICO QUE LE DIO ORIGEN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Cuando se demanda la nulidad de un acta de matrimonio por vicios atribuibles al acto jurídico que le dio origen, y no por vicios formales imputables al Juez u oficial del Registro Civil, no se actualiza la figura procesal del litisconsorcio pasivo necesario y, por ende, carece de legitimación pasiva para ser llamado a juicio, pues en este supuesto no hay afectación de los intereses jurídicos del titular del Registro Civil, en tanto que los vicios atribuidos al acto jurídico del matrimonio no emanan de su actuación, por lo que la resolución que llegara a dictarse no le ocasionaría consecuencias jurídicas adversas, de acuerdo con las normas que rigen su actuación, máxime que, en su caso, el Juez jurisdiccional le ordenaría en sentencia la corrección del acta; de ahí que resulta ocioso ordenar reponer el procedimiento para llamarlo a un juicio en el que no resentirá afectación alguna a su esfera jurídica.

c) Legitimación del sumario 773/2014.- Por cuanto a la legitimación de las partes en el expediente **773/2014** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** la acción **REIVINDICATORIA** promovido por ***** y ***** contra ***** y ***** se abordará de la siguiente manera:

Por cuanto a la legitimación procesal activa de ***** y ***** , se encuentra acreditada con la siguiente documental:

- Copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble identificado como *****.

Probanza que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, con la cual, se acredita el título de propiedad que los actores exhiben como base de acción, por ende, se tiene por acreditada la legitimación activa en el proceso de los coactores.

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

Lo anterior, sin que pasen por alto las objeciones e impugnaciones realizadas a dicha documental aducidas por el codemandado *****; ya que, en el presente apartado se encuentra analizando esta autoridad, la legitimación procesal de las partes, no así, la procedencia de la acción ejercitada.

Referente a la legitimación procesal pasiva de ***** y *****; esta se encuentra acreditada con lo referido en la contestación de demanda efectuada por *****; donde **reconoció encontrarse en posesión del predio materia de juicio.**

Confesión espontánea e instrumental de actuaciones a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, con lo cual, se acredita que los codemandados se encuentran en posesión del inmueble sujeto a litis.

Sirve de apoyo por identidad de razones jurídicas los siguientes criterios jurisprudenciales:

Época: Novena Época Registro: 176353 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Enero de 2006 Materia(s): Civil Tesis: VI. 1o.C. J/22 Página: 2180

CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL.

No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la

naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

Época: Novena Época Registro: 179077 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Marzo de 2005 Materia(s): Administrativa Tesis: XIX.2o.30 A Página: 1096

CONFESIÓN. LA CONSTITUYE LO EXPUESTO POR LA DEMANDADA EN SU CONTESTACIÓN EN UN JUICIO TRAMITADO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

Conforme a lo establecido en el artículo 251 del Código Fiscal del Estado de Tamaulipas, la valorización de las pruebas que deba hacerse en los juicios de que conozca el Tribunal Fiscal se hará de acuerdo con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles local, en cuyo artículo 306 prevé: "La confesión puede ser expresa o tácita; expresa, la que se hace clara y distintamente, ya al formular o contestar la demanda, ya absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley."; resulta claro que la naturaleza jurídica de lo expuesto por la demandada en su contestación, participa de una confesión, cuando en ella se aceptan hechos que le perjudican y como tal debe ser valorada.

IV.- ACCIÓN DE NULIDAD e INEXISTENCIA.- Se entrará al estudio de la pretensión ejercitada por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** y el ***** , referente a la nulidad de la escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, al ser dicha acción de estudio **preferente**, en virtud que, de ser procedente ésta, resultaría innecesario examinar si se acreditaron los elementos de la acción reivindicatoria solicitada, al no tener ***** y ***** un documento con el cual, acrediten ser propietarios del bien a reivindicar.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan, aplicados por identidad de razones jurídicas que exponen:



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

Época: Novena Época Registro: 194779 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Enero de 1999 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.144 C Página: 907

REIVINDICACIÓN, EXCEPCIÓN DE NULIDAD DEL TÍTULO BASE DE LA ACCIÓN. PROCEDE SU ESTUDIO PREVIO A LA ACCIÓN DE.

Para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar, entre otros elementos, la propiedad de la cosa que reclama; luego, si el demandado al contestar la instaurada en su contra opuso la excepción de nulidad del título base de la acción, por la propia naturaleza del juicio el juzgador debe estudiar en tal caso, en primer término, la excepción planteada y definir ese punto, para saber si el título de la parte actora, cuestionado sobre su validez, es apto o no para acreditar la propiedad del inmueble que se pretende reivindicar y con ello demostrar el primer elemento de la acción intentada. Por tanto, si el ad quem es omiso en hacer el estudio en dicha forma, resulta evidente que su actuación infringió las garantías de legalidad y seguridad jurídica.

Época: Novena Época Registro: 190821 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII, Diciembre de 2000 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.252 C Página: 1363

ACCIÓN DE NULIDAD. ES DE ESTUDIO PREFERENTE, POR SU NATURALEZA, ANTE LA DIVERSA PLENARIA DE POSESIÓN.

De acuerdo con la técnica jurídica y orden procesal, los juzgadores deben analizar preferentemente la acción de nulidad, aunque se haga valer en la vía reconvenzional, cuando se trate de invalidar el título en que se sustente la plenaria de posesión, por mediar un confrontamiento entrelazado con la justificación de los elementos constitutivos de la plenaria aludida. Ciertamente, deviene indiscutible que resulta ocioso e innecesario que se acometiere a su vez el examen de la procedencia de la diversa acción posesoria, si dicha reconvenzional excluye a

ésta cuando el documento base de la propia plenaria se declare nulo, pues, por lógica, ello implica jurídicamente que no se demuestre la presencia de un justo título para poseer que origina la falta de comprobación de uno de sus elementos.

a).- Defensas y excepciones.- Ahora bien, se procederá al análisis de las defensas y excepciones opuestas por los codemandados ***** y ***** y los llamados a juicios ***** y el *****.

En este orden, ***** y ***** opusieron las siguientes defensas y excepciones:

- La excepción que deriva del artículo 1740 párrafo tercero del Código Civil en vigor para Morelos en su parte conducente que refiere si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrada como es el caso de la compraventa celebrada entre los suscritos y el C. ***** razón por la cual debe ser desestimada la indebida acción planteada por el actor.
- La excepción derivada del artículo 1804 que exige las formalidades en la compraventa cuando recae sobre un inmueble y que el actor deja de cumplir al momento de celebrar el supuesto contrato de compraventa con el C. ***** , contrato que resulta ineficaz para revocar la nulidad de los actos que reclama de los demandados amén de no cumplir con las formalidades mínimas requeridas para surtir efectos contra terceros.
- La excepción derivada del artículo 1807 el que refiere la forma de la compraventa sobre inmuebles que debe constar en escritura pública siempre y cuando el valor del avalúo del inmueble objeto del contrato exceda de 300 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública, lo cual no sucede en el supuesto contrato de compraventa celebrado entre el entre el actor y el C. ***** documento que deberá ser desestimado por falta de la solemnidad apuntada.
- La defensa sine actione agis en virtud de que el actor carece de legitimación para demandar a los suscritos las pretensiones reclamadas por carecer de título justo para el efecto.
- La defensa consistente en la falta de acción por parte del actor para reclamar de los suscritos las acciones indebidamente intentadas en la vía y forma en que las propone.
- La defensa consistente en la falta de inscripción del contrato de compraventa celebrado entre el actor y el C. ***** ante la dependencia respectiva.

Las cuales se analizarán en su conjunto, ante la íntima relación que existe entre las mismas, ya que esto no depara perjuicio a los codemandados.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas:

*Época: Octava Época Registro: 208146 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XV-2, Febrero de 1995 Materia(s): Común Tesis:
VI.1o.161 K Página: 199*

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

AGRAVIOS. LA AUTORIDAD RESPONSABLE LOS PUEDE ANALIZAR EN SU CONJUNTO, SI TIENEN INTIMA RELACION ENTRE SI.

Si la Sala responsable para estudiar varios agravios en un solo considerando, toma en cuenta la íntima relación de los argumentos planteados en ellos, de los cuales se ocupa en su totalidad, es evidente que ningún perjuicio causa al quejoso, porque el artículo 508 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, sólo constriñe al Tribunal de apelación a estudiar los agravios que oportunamente se hicieron valer al apelar la sentencia de primer grado, pero no a que deba analizar separadamente cada uno de ellos.

Por lo tanto, para el estudio dichas defensas se requiere de una valoración en conjunto con los medios probatorios ofrecidos en juicio, consecuentemente se procederá a la valoración del acervo probatorio.

Para tal efecto, se precisa que ***** ejercita la acción de análisis, contra el acto jurídico contenido en la escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** , como vendedor, manifestando como causas de nulidad las siguientes:

- ***** vendió a ***** el inmueble identificado como ***** , mediante contrato privado de compraventa de primero de agosto de dos mil trece, por ende, se encontraba impedido ***** de volver a enajenar dicho inmueble.
- No obstante lo anterior, mediante escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, ***** vendió a ***** y ***** el inmueble identificado como ***** .

De lo cual, se desprende que esta autoridad debe establecer cual título de propiedad debe prevalecer entre detentados por ***** , ***** y ***** , derivado que existen dos contratos de compraventa respecto el mismo inmueble, efectuados por el mismo vendedor, esto es, ***** , para tal efecto se precisan los antecedentes facticos del sumario que nos atiende:

- ***** asistido del consentimiento de su conyugue ***** representados por ***** vendió a ***** el inmueble identificado como ***** , como consta en la escritura ***** ,

***** del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado.

- Posterior a ello, ***** vendió a ***** el inmueble materia de juicio, como se desprende del contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador.
- De igual forma, ***** vendió a ***** y ***** el inmueble sujeto a litis, como se advierte de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor.

Ahora bien, debe establecerse que ***** fue omiso en su escrito inicial de demanda establecer que ***** y ***** adquirieron el predio materia de juicio de mala fe, y si bien, dicha circunstancia fue referida por el actor con posterioridad, lo cierto es que, esta autoridad no puede modificar la litis originalmente planteada, ya que, de lo contrario se vulneraría el debido proceso de las partes, al ser el asunto que nos ocupa de estricto derecho, en términos del artículo 1 del Código Procesal Civil, por tanto, la litis planteada es rígida.

Lo anterior, toda vez que, si en la demanda el actor no precisó todos aquellos hechos en los que hacía descansar la procedencia de su acción, tal circunstancia no podría ser subsanada con posterioridad, ya que en la demanda, **debe plasmarse la acción, así como los hechos en los cuales se sustente, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa**; de ahí que pretender perfeccionar o subsanar deficiencias de la demanda con escritos posteriores, no sería jurídico y traería como consecuencia que la parte contraria quedará en estado de indefensión.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan, aplicados por identidad de razones jurídicas:

Época: Novena Época Registro: 184429 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Abril de 2003 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C. J/229 Página: 994

PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.

Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****

ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos.

Época: Novena Época Registro: 1013645 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice de 2011 Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s): Civil, Común Tesis: 1046 Página: 1170

DEMANDA O CONTESTACIÓN. SU DEFICIENCIA NO PUEDE SER SUBSANADA POR EL RESULTADO DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO.

Si en la demanda natural el actor no precisó todos aquellos hechos en los que hacía descansar la procedencia de su acción, o el demandado en su contestación los hechos materia de sus excepciones, aun cuando las pruebas que hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, tal circunstancia no podría tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de la contestación, ya que en éstas, respectivamente, es donde se deben plasmar la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; de ahí que pretender perfeccionar o subsanar deficiencias de la demanda o de la contestación a través del resultado de cualquier probanza, no sería jurídico y traería como consecuencia que la parte contraria quedara en estado de indefensión.

Consecuentemente por orden de método se iniciará con la valoración de los medios probatorios ofrecidos por ***** y ***** , esto es:

1. **Confesional** a cargo de *****¹
2. **Declaración de parte** a cargo de *****²
3. **Testimonial** a cargo de ***** y *****³
4. **Documental pública** consistente en:

¹ Se declarado desierto en audiencia de tres de julio de dos mil quince.

² Se declarado desierto en audiencia de tres de julio de dos mil quince.

³ Se declarado desierto en audiencia de tres de julio de dos mil quince.

- a. Copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble identificado como *****.

5. Instrumental de actuaciones

6. Presuncional en su doble aspecto legal y humano

En este orden, por cuanto a la copia certificada de la escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble materia de juicio, en términos de lo establecido por el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria para acreditar que los codemandados cuentan con un título de propiedad inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, se advierte que el título del inmueble sujeto a litis, detentado por ***** y ***** se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.**

En este orden, la parte actora ***** , ofreció y desahogó como medios probatorios los siguientes:

- 1) **Confesional** a cargo de ***** y *****⁴
- 2) **Declaración de parte** a cargo de ***** y *****⁵
- 3) **Confesional** a cargo de *****⁶
- 4) **Confesional** a cargo del *****⁷
- 5) **Confesional** a cargo del *****⁸
- 6) **Confesional** a cargo del *****⁹
- 7) **Testimonial** a cargo de ***** , ***** y *****¹⁰
- 8) **Inspección judicial del inmueble materia de juicio**¹¹
- 9) **Informe de autoridad** a cargo de Banco IXE, Institución Bancaria denominada Banco Mercantil del Norte S.A.¹²

⁴ En diligencia de tres de julio de dos mil quince, fueron declarados confesos

⁵ Su oferente se desistió a su más entero perjuicio de su desahogo en diligencia de tres de julio de dos mil quince

⁶ En diligencia de once de enero de dos mil diecinueve, fue declarado confeso.

⁷ En diligencia de once de enero de dos mil diecinueve, fue declarado confeso.

⁸ En diligencia de diecinueve de abril de dos mil veintiuno, fue declarado confeso.

⁹ Medio probatorio desahogado en diligencia de diecinueve de abril de dos mil veintiuno.

¹⁰ Medio probatorio desahogado en diligencia de tres de julio de dos mil quince.

¹¹ Desahogada en diligencia de tres de septiembre de dos mil quince

¹² Desahogado en escritos fechados el once de febrero de dos mil dieciséis

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

10) Documentales consistentes en:

- a) Contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador respecto la casa ubicada en el *****.
- b) Copia certificada de la escritura *****, *****, de **dos de agosto de dos mil trece**, del Protocolo del Notario número tres de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el poder general para pleitos, cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, que otorgó ***** a favor de ***** respecto el inmueble respecto el inmueble identificado como *****.
- c) Copias simples de diversos cheques
- d) Copia certificada de la escritura *****, ***** del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el contrato de compraventa mediante el cual ***** adquirió el inmueble materia de juicio.
- e) Copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble identificado como *****.
- f) Copias simples del folio electrónico inmobiliario del inmueble materia de juicio

11) **Reconocimiento de contenido y firma** de la documental consistente en contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador, por parte de *****¹³

12) Presuncional en su doble aspecto

13) Instrumental de actuaciones

Por cuanto hace al contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria para acreditar la existencia de dicho acto jurídico, sin embargo **es insuficiente para demostrar la acción ejercitada, en virtud que dicho acto traslativo de dominio no fue inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que surtiera efectos contra terceros**, lo cual será retomado con posterioridad.

¹³ En diligencia de once de enero de dos mil diecinueve, se tuvo por reconocido de manera ficta.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Concerniente al **informe de autoridad** a cargo del Banco IXE, Institución Bancaria denominada Banco Mercantil del Norte S.A., en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, el objetivo de dicha probanza es acreditar el pago estipulado en el contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador, **situación ajena a la litis del asunto que nos ocupa**, en virtud que, la controversia se suscita en establecer cuál de los diversos contratos de compraventa efectuados por ***** debe prevalecer.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por ***** , se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Lo mismo acontece con las diversas documentales privadas consistentes en copias simples de diversos cheques, a las cuales, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se les **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, el objetivo de dichas probanzas es acreditar el pago estipulado en el contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** , **situación ajena a la litis del asunto que nos ocupa**, toda vez que, la controversia se suscita en establecer cuál de los diversos contratos de compraventa efectuados por ***** debe prevalecer.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por ***** , se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por lo que respecta a la **inspección judicial** del inmueble materia de juicio, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, derivado de que, dicho medio probatorio solo demuestra la posesión transitoria del predio sujeto a litis, esto es, una **situación que no guarda relación con la controversia del juicio que nos ocupa**.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por ***** , se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Referente a la copia certificada de la escritura pública ***** , ***** del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el contrato de compraventa mediante el cual ***** adquirió el inmueble materia

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

de juicio, a la cual, de confinidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, dicha documental se circunscribe a acreditar el acto consignado en la misma, situación ajena a la controversia que nos ocupa, al limitarse a demostrar que ***** era el propietario del inmueble materia de juicio, quien efectuó diversos contratos traslativos de dominio sobre el mismo, con *****, ***** y *****.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por *****, se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por cuanto a la copia certificada de la escritura pública *****, *****, de dos de agosto de dos mil trece, del Protocolo del Notario número tres de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el poder general que otorgó ***** a favor de ***** respecto el inmueble materia de juicio, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, dicho medio se limita a demostrar la existencia del contrato de mandato aludido.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por *****, se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Sin que pase por alto que la parte actora señale que ***** y ***** celebraron el acto jurídico citado, como garantía del acto traslativo de dominio, sin embargo, dicha situación no se encuentra contenida en el poder otorgado, ni se encuentra demostrada con diversa probanza.

Respecto la copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, la misma ha sido valorada en la presente determinación, a la cual, de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, le fue conferido pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar que dicho contrato traslativo de dominio se encuentra registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por ende, dicho medio probatorio es contrario a los intereses del actor *****.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por *****, se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Lo mismo acontece con las impresiones del folio electrónico inmobiliario del predio materia de juicio, expedidas por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a las cuales de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se les concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar que el contrato traslativo de dominio presentado por ***** y ***** se encuentra registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por ende, dicho medio probatorio es contrario a los intereses del actor *****, ya que, demuestra que el título exhibido por los codemandados ***** y ***** se encuentra inscrito y el detentado por el actor carece de inscripción registral.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

En relación a las confesiones fictas a cargo de *****, *****, ***** y el ***** en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil se les resta valor y eficacia probatoria, en virtud que las posiciones realizadas tienen por objeto acreditar la existencia del contrato privado de compraventa de primero de agosto de dos mil trece, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador, situación que no fue controvertida por los codemandados ***** y *****.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, los medios probatorios de análisis no tendrían por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dichas probanzas no tienen el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por *****, se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Situación similar ocurre con el **reconocimiento de contenido y firma** de la documental consistente en contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador, por parte de ***** como comprador, al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil se les resta valor y eficacia probatoria, en virtud que dicha probanza tiene por objeto acreditar la existencia del contrato privado de aludido, situación que no fue controvertida por los codemandados ***** y *****.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por *****, se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Referente a la confesional a cargo del ***** de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil se le resta

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

valor y eficacia probatoria, en virtud que el absolvente omitió manifestar algo que le perjudique.

Concerniente a prueba **testimonial** a cargo de ***** y ***** en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil se les resta valor y eficacia probatoria, en virtud que las preguntas realizadas tienen por objeto acreditar la existencia del contrato privado de compraventa de primero de agosto de dos mil trece, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador, situación que no fue controvertida por los codemandados ***** y *****.

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, el medio probatorio de análisis no tendría por objeto demostrar dicha situación.

Aunado a que dicha probanza no tiene el alcance de acreditar que el contrato basal exhibido por ***** se encuentre inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Máxime que las causas alegadas por ***** contra el acto jurídico impugnado son de derecho, no de hecho, por lo tanto, las declaraciones que realicen los testigos sobre situaciones que se resuelven a través de la aplicación de la norma, no pueden influir en la decisión del presente juicio, toda vez que en las controversias en las que se dirimen cuestiones patrimoniales entre particulares que tienen intereses opuestos y que conllevan a determinar la existencia de un derecho de propiedad, no se trata de un hecho que pueda ser apreciado por los sentidos, por ende, el medio probatorio de análisis resulta no idóneo para acreditar lo pretendido.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les resta pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte actora para acreditar la nulidad solicitada, toda vez que, el título de propiedad presentado por ***** no se encuentra registrado, sin embargo, el detentado por ***** y ***** se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.**

Reiterando que el actor fue omiso en alegar que los codemandados fueran adquirentes de mala fe, por tanto, los medios probatorios de análisis no tendrían por objeto demostrar dicha situación.

Ahora bien, de las probanzas ofrecidas en juicio se desprende que ***** vendió el predio materia de juicio mediante dos actos jurídicos, esto es a:

- ***** mediante contrato privado de primero de agosto de dos mil trece, y a:
- ***** y ***** mediante escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

En este orden, nos encontramos frente a una venta de un bien por vendedor único a varias personas, lo cual, se encuentra regulado en el numeral 1740 del Código Civil del Estado de Morelos, que refiere:

..."ARTICULO 1740.- VENTA DE UN BIEN POR VENDEDOR ÚNICO A VARIAS PERSONAS. Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observarán las siguientes reglas.

Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha, si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.

Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el párrafo anterior...

De lo cual se advierte que si una misma cosa inmueble fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

En el caso, la venta efectuada por ***** a favor de ***** y ***** se encuentra registrada en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como se desprende de las siguientes probanzas:

- Copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble identificado como *****.
- Impresiones del folio electrónico inmobiliario del inmueble materia de juicio, expedidas por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Sin que se haya alegado y acreditado por ***** que ***** y ***** fueron compradores de mala fe, situación que le incumbía demostrar en términos del artículo 386 del Código Procesal Civil.

En este orden, el actor ***** , al momento de interponer la demanda que nos ocupa, reconoció expresamente que el contrato privado de primero de agosto de dos mil trece, no fue inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y, por el contrario, el título de ***** y ***** fue debidamente

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

registrado ante la Institución Registral, como se desprende de la siguiente transcripción:

... "Hecho marcado con el numeral 4.-

Asimismo de mencionar a su señoría que por motivo de las cantidades que pagué por el inmueble tantas veces mencionado, el suscrito me quedé sin dinero para poder pagar las escrituras públicas correspondientes al inmueble que acababa de comprar y del cual y del que habla el contrato privado de compraventa tantas veces mencionado.

Hecho marcado con el numeral 9.-

*Por lo mencionado en el punto inmediato anterior sembraron la duda en mi persona respecto al bien inmueble materia de este juicio que compre legalmente al señor ***** por lo que me di a la tarea de investigar en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos respecto a la ***** , que ampara el predio de mi propiedad y que me fuera entregada al primero de agosto del 2013, fecha en que celebre el mencionado contrato de compraventa y grande fue mi sorpresa al enterarme que hay otra escritura que es la número ***** , la cual está registrada con fecha 31 de octubre de este mismo año y que las personas que aparecen como propietarios del inmueble materia de juicios son los señores ***** y ***** y que esta última escritura quedó identificada con el folio electrónico número ***** y que la escritura pública número ***** pasada ante la fe del licenciado ***** , Notario público número dos y del Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos con sede en Cuernavaca Morelos, asimismo aparece que dicha compra venta de mi mueble fue realizada el día 3 de octubre 2014..."*

Confesión espontánea e instrumental de actuaciones a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, para acreditar que ***** reconoce que **el título de propiedad exhibido por ***** y ***** , se encuentra registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sin embargo, el título exhibido por el actor, adolece de inscripción registral, que permita a los terceros conocer su existencia.**

Sirve de apoyo por identidad de razones jurídicas los siguientes criterios jurisprudenciales:

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

Época: Novena Época Registro: 176353 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Enero de 2006
Materia(s): Civil Tesis: VI. 1o.C. J/22 Página: 2180

CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL.

No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

Época: Novena Época Registro: 179077 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta Tomo XXI, Marzo de 2005 Materia(s):
Administrativa Tesis: XIX.2o.30 A Página: 1096

CONFESIÓN. LA CONSTITUYE LO EXPUESTO POR LA DEMANDADA EN SU CONTESTACIÓN EN UN JUICIO TRAMITADO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

Conforme a lo establecido en el artículo 251 del Código Fiscal del Estado de Tamaulipas, la valorización de las pruebas que deba hacerse en los juicios de que conozca el Tribunal Fiscal se hará de acuerdo con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles local, en cuyo artículo 306 prevé: "La confesión puede ser expresa o tácita; expresa, la que se hace clara y distintamente, ya al formular o contestar la demanda, ya absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley."; resulta claro que la naturaleza jurídica de lo expuesto por la demandada en su contestación, participa de una confesión, cuando en ella se aceptan hechos que le perjudican y como tal debe ser valorada.

Lo cual, se enlaza con las impresiones del folio electrónico inmobiliario del predio materia de juicio, expedidas por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de las cuales se advierte que el contrato traslativo de dominio presentado por ***** y ***** se encuentra registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; y el detentado por ***** carece de inscripción registral.

En este orden, al no ser materia de Litis determinar si ***** y ***** fueron adquirientes de mala fe, no haber sido alegado y acreditada dicha circunstancia por ***** , luego entonces nos encontramos ante el supuesto establecido en el numeral 1740 del Código Civil del Estado de Morelos.

En este orden, de conformidad con los numerales 1, 2, 3, 5, 20, 27, 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos y artículo 4 del Código Civil del Estado de Morelos, se desprenden las premisas siguientes:

- **El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos a los que la ley impone ese requisito para surtir efectos frente a terceros.**
- **Los derechos reales sobre inmuebles deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en el folio de la finca sobre la que recaigan, para surtir efectos frente a terceros.**
- **Los documentos que conforme a la ley deban registrarse y no se registren, no producen efectos frente a terceros.**
- **El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, que hayan sido inscritos.**

Ahora bien, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto al objeto del Registro Público de la Propiedad, y los efectos de sus inscripciones.

Al resolver el Amparo Directo en Revisión 1669/2011 y la Contradicción de Tesis 493/2011, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que el Registro Público de la Propiedad inmobiliaria tiene por objeto *dar estabilidad, así como, seguridad jurídica* al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, al ser su función conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles.

La función registral está sujeta a diversos principios, como son el principio de publicidad registral, de tracto sucesivo y de fe pública.

El principio de *publicidad registral* tiene por objeto que cualquier persona que consulte los registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos.¹⁴

El principio de *tracto sucesivo* se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos. Las inscripciones de propiedad inmobiliaria se realizan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya una ruptura de continuidad. Se pretende que en el Registro Público de la Propiedad se contenga todo el historial del inmueble para ofrecer la certeza de que quien aparece inscrito como el último propietario del inmueble, deba tenerse como tal y su derecho pueda ser oponible a terceros.

Dicho principio tiene por objeto asegurar, que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se reputa verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo.

Por su parte, el principio de *fe pública registral*, parte de la siguiente premisa: "las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe".

Dicha presunción de veracidad otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante, su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecta el interés de un tercero de buena fe, que a título oneroso adquiere la propiedad del titular registral, la presunción se vuelve *juris et de jure*,

¹⁴ Tesis Aislada, Quinta Época, Registro: 339738, Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXVI, Página: 531, de rubro y texto: "REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS DISPOSITIVOS QUE LO REGLAMENTAN SON DE INTERES PUBLICO. Los dispositivos que reglamentan el Registro Público de la Propiedad son de interés público, pues los alcances de ese interés general estriban en darle publicidad, con acceso para todos, a los actos o documentos que allí se inscriban; esto es, cuando el registro vela por un interés general es a causa de la publicidad que proporciona para las relaciones jurídicas, pero la publicidad se logra a través de cualesquiera de los libros existentes en el registro, relacionado con una misma inscripción".

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**PODER JUDICIAL**

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

en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Por lo anterior, si bien es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos *declarativos*, y no *constitutivos*, y por lo tanto, el derecho de propiedad no se crea u origina a raíz de su inscripción en el Registro Público, sino que dicha inscripción tiene sólo el efecto de darle publicidad a un derecho ya existente,¹⁵ también es cierto que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral.

El principio de la fe pública registral protege al tercero de buena fe que adquiere un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad. Si posteriormente, algún tercero controvierte el título de propiedad de quien vendió a dicho tercero, y como consecuencia, el título del vendedor es anulado, por regla general, el derecho de propiedad adquirido a título oneroso por el tercero de buena fe prevalece sobre el derecho de quien haya sido el legítimo propietario -pero no aparecía como tal en el Registro Público de la Propiedad- si la causa de la nulidad no se desprende del título de vendedor ni del propio Registro Público.

Ese es el alcance que puede tener el principio de la fe pública registral, el cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 160359 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5 Materia(s): Administrativa, Civil Tesis: I.3o.C.1014 C (9a.) Página: 4596

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. NATURALEZA JURÍDICA.

El Registro Público de la Propiedad tiene una naturaleza jurídica eminentemente administrativa,

¹⁵ Tesis aislada, Séptima Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación 63 Cuarta Parte, Página: 40, Registro: 800.688, de texto: "REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho".

pues aun cuando tiene su fundamento legal en el título segundo de la tercera parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, esto es, se encuentra dentro de las disposiciones legales de observancia general en materia civil, de la lectura de las reglas contenidas en éstas y de su reglamento, se desprende que es una institución integrante de la administración pública del Distrito Federal, cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos que requieran surtir efectos contra tercero, para lo cual puede actuar por solicitud de quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate, o bien, por orden de cualquier autoridad judicial.

Época: Novena Época Registro: 172932 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Marzo de 2007 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.600 C Página: 1757

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN.

El Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser "un reflejo" de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes, y la causa o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés. Por las razones aludidas, en el Registro Público de la Propiedad existen una serie de principios fundamentales, a saber: El de publicidad, conforme al cual el público además de tener acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido; el de inscripción, por el que los derechos nacidos extraregistralmente pueden ser oponibles a terceros; el de especialidad, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate; el de consentimiento, en virtud del cual sólo puede modificarse una inscripción, con la voluntad de la persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento; el de tracto sucesivo, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

**PODER JUDICIAL**

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

tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva; el de rogación, que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello que quien lo solicite se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en el acto o bien tratarse del notario autorizante de la escritura o el Juez del conocimiento; el de propiedad, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero que se hubiese inscrito; el de legalidad, que impide se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares y faculta al registrador para calificar estas circunstancias; el de tercero registral, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien sin ser parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito; y finalmente, el de fe pública registral o legitimación registral, cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público; principios todos ellos que se encuentran contenidos en los artículos 3001, 3003, 3009, 3010, 3013, 3015, 3030, 3031, 3064 del Código Civil para el Distrito Federal.

Época: Novena Época Registro: 160146 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1 Materia(s): Civil Tesis: 1a. XI/2012 (9a.) Página: 875

PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS.

Si bien es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, y no constitutivos, también lo es que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, en caso de que un tercero de buena fe adquiera un bien inmueble a título oneroso de quien

aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, lo cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes. Precisamente para evitar ese tipo de situaciones, es de suma importancia el cumplimiento estricto del principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el cual requiere de proporcionar los antecedentes registrales del inmueble que se pretende registrar, y tiene por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repunte verdadero y sea oponible a terceros.

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

TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL

El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****

ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

se reputa verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo. Las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro.

Época: Décima Época Registro: 2005465 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 3, Febrero de 2014, Tomo I Materia(s): Civil Tesis: 1a. XX/2014 (10a.) Página: 689

TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. ESTE CONCEPTO, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2885 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO, DEBE INTERPRETARSE Y APLICARSE RESTRICTIVAMENTE.

El citado precepto, al prever que la sociedad conyugal no surtirá efectos contra "terceros de buena fe", si no constare inscrita en el Registro Público, otorga una protección excepcional, ya que tiene como consecuencia que se prive a una persona de un derecho real -incluido el de propiedad- sobre un inmueble, adquirido con anterioridad a la fecha en que el tercero adquirió el suyo, en beneficio del derecho real adquirido por el tercero, que es posterior, por lo que es de suma importancia delimitar a quién debe considerarse como tercero de buena fe, así como interpretar y aplicar restrictivamente el concepto, de forma que no se aplique la excepción a "cualquier tercero", ya que ello produciría un efecto contrario al perseguido por el legislador: debilitar la seguridad jurídica en el derecho de propiedad inmobiliario, al otorgarse una herramienta al titular registral para desposeer y privar de los derechos reales adquiridos a su cónyuge o a cualquier otra persona a quien le hayan transmitido previamente derechos reales sobre el inmueble de que se trate, en beneficio de alguna otra persona o propio, a título gratuito. Por ello, sólo puede tener el carácter de "tercero de buena fe registral" quien: a)

adquiera un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido o de una resolución judicial; b) inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; c) adquiera a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, d) desconozca los vicios del título del vendedor y éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con lo anterior, nuestro ordenamiento jurídico protege el derecho real sobre un inmueble que un tercero de buena fe adquiere a título oneroso, de quien aparezca como titular en el Registro Público de la Propiedad, aun cuando existan otras personas que puedan haber adquirido con anterioridad, a su vez, derechos reales, no inscritos, sobre el mismo inmueble, por lo tanto, podemos concluir que:

- **Los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles que se encuentren dentro del Estado de Morelos, para que surtan efectos con relación a terceros, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar de su ubicación.**
- **Los documentos que conforme a la ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero.**

Considerando esta autoridad que la restricción que la norma analizada impone a la protección del patrimonio persigue una finalidad constitucionalmente válida, consistente en otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

Asimismo, los preceptos cumplen con la finalidad de seguridad jurídica, ya que, en caso contrario, se haría nugatoria la misma, debido a que la razón de ser de esa protección a favor del **tercero de buena fe** es no dejar desamparado a quien confió en las inscripciones registrales, y en detrimento de su patrimonio, realizó un pago o hizo una erogación por un valor equivalente al del inmueble en cuestión.

De no ser así, se demeritaría la garantía de seguridad jurídica que persigue el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, puesto que, ningún caso tendría llevar un sistema registral si a sus inscripciones no se atribuye efecto alguno, ni preferencia alguna en caso de algún conflicto entre los derechos que se derivan de un inmueble registrado.

En efecto, **si se concediera la misma prioridad a un derecho real inscrito que a uno no inscrito, el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, no tendría ninguna función útil, puesto que daría lo mismo inscribir los títulos o no, lo que conllevaría a una creciente inseguridad jurídica, ya que cualquier posible adquirente de un bien inmueble tendría que realizar una investigación exhaustiva antes de adquirir un derecho real sobre el inmueble, con la insatisfacción, de que aún después de concluida seguiría sin tener una certeza absoluta de la situación del inmueble, puesto que tendría**

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

necesariamente que confiar en la información recibida, sin tener forma de saber si alguno de los titulares realizó varias enajenaciones u otorgó diversos derechos reales, que ya no recuerda, o que no desea informar, y con la consecuyente pérdida del propio inmueble y del precio pagado, si a la postre aparece algún tercero que aduce tener un derecho anterior.

Esto es la norma analizada le da preferencia a quien tuvo la diligencia de **revisar** el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y de **inscribir** su título, frente a quien no tuvo la diligencia de hacerlo.

Por tanto, cuando se reclame la inexistencia y/o nulidad de un acto traslativo de dominio, aduciendo la parte actora que tiene un mejor derecho sobre el inmueble, respecto la venta de un mismo inmueble a favor de diversas personas; es indispensable que se acredite la inscripción de dicho bien raíz ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre del que se ostente como legítimo dueño, para que los derechos reales que pudieran asistirle al supuesto dueño, puedan surtir efectos contra el tercero que haya adquirido ese mismo inmueble, de lo contrario, implicaría que este último adquirió el bien de la única persona que aparece inscrita como dueña absoluta de aquél y, por ende, no es jurídicamente correcto que el tercero adquirente de buena fe deba sufrir las consecuencias de posibles vicios que desconocía dada la falta de inscripción del título de propiedad irregular.

Toda vez que la inscripción del acto traslativo de dominio cumple con un fin legal, que es dar publicidad a los actos jurídicos como medio para que terceros tengan conocimiento de la situación que éstos guardan en aras de evitar fraudes y perjuicios que son consecuencia natural del desconocimiento de tales actos, surgiendo así la figura del comprador o adquirente de buena fe registral, que se define como aquel que adquiere un inmueble de la única persona que aparece ante la autoridad registral con derecho suficiente para celebrar la operación, desconociendo el adquirente los vicios que pudieran existir al realizar el acto jurídico.

En el caso, *********, **no** acredito que los codemandados **tuvieran conocimiento de la existencia del contrato privado de compraventa de primero de agosto de dos mil trece, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra *******, al momento de la celebración del acto jurídico impugnado, al no existir probanza alguna que desvirtuará la buena fe registral.

Por su parte, los codemandados, verificaron en el entonces Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que *****, aparecía como único propietario del inmueble materia de juicio, por ende, los codemandados comprobaron la situación registral del predio y, en consecuencia, procedieron a suscribir el contrato materia de análisis.

Por tanto, no sería proporcional ni razonable imponer la consecuencia de la negligencia de ***** **de omitir inscribir su título de propiedad**, a los terceros de **buena fe, quienes adquirieron a título oneroso el inmueble del titular registral**, ya que, de anularse su título, sufrirían también una merma en su patrimonio, sin haber incurrido en negligencia alguna.

Además, de resolverse lo contrario se le impondría una carga desproporcionada a los terceros de buena fe, ya que **la legitimidad en la adquisición del bien inmueble no emana del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, pues se trata de terceros de buena fe**, que adquirieron un inmueble a título oneroso de quien aparecía como propietario en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, quienes confiaron en las inscripciones que constan en el indicado registro; **circunstancia que no fue desvirtuada con probanza alguna**.

Lo anterior permite establecer que ***** , para demostrar la procedencia de la acción, **tenía que acreditar de manera fehaciente que el inmueble objeto de la litis estaba inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a su nombre, o en su caso, desvirtuar la buena fe registral con que procedieron los codemandados**.

Sin embargo, *** no demostró dichos elementos, ya que omitió cumplir su obligación procesal impuesta en el artículo 386 del Código Procesal Civil y desvirtuar la buena fe registral de los codemandados**.

Por ende, la parte actora ***** es quien debe perder su derecho real de propiedad sobre el inmueble, **por su omisión de inscribir su título de propiedad**, para que la titularidad registral del inmueble apareciera a favor de *****; toda vez que al estar inscrito el inmueble únicamente en favor de ***** dicha persona se encontraba en condiciones de enajenarlo, como aconteció.

Por tanto, resultan **fundadas** las excepciones de análisis opuestas por ***** y ***** , teniendo como efecto, la destrucción de la acción ejercitada por *****.

Consecuentemente debe de prevalecer el acto traslativo de dominio que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que resulta ser el contenido en la escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor.

Lo anterior, aun cuando del contenido de los artículos 11, 36 y 41 del Código Civil del Estado, se desprende la regla general de que los actos o contratos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, la misma admite la excepción en aquellos casos en que la ley ordene lo contrario, partiendo de esta base debe admitirse que tratándose de un adquirente de buena fe no tiene operancia la regla general, si no tiene vigencia la excepción, ya que el artículo 1740 del Código Civil del Estado de Morelos, al establecer que si la cosa vendida fuere

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, esto es, la norma estipula una excepción para dicho caso de nulidad.

En mérito de lo anterior, se declara **improcedente** la acción ejercitada por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** y el ***** .

Por ende, al no haberse acreditado la pretensión principal, resunta innecesario el estudio de las acciones secundarias ejercitadas por ***** toda vez, que el resultado de las mismas dependen de la procedencia de la prestación principal, sin que ello, genere perjuicio alguno a la parte actora, toda vez, que el sentido de la presente resolución no sería modificado de manera alguna.

Por ende, se absuelve a ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** y el ***** de las acciones reclamadas por ***** .

Dejando a salvo los derechos de ***** para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda, contra ***** , respecto la doble enajenación efectuada por dicha persona respecto el mismo inmueble.

Consecuentemente resulta innecesario el estudio de las diversas defensas y excepciones opuestas por los codemandados ***** y ***** , así como las probanzas, defensas y excepciones planteadas por los llamados a juicio ***** y el ***** , en virtud que estas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la acción y si esta no se justifica, por ende, no se materializan sus efectos.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas:

Época: Novena Época Registro: 172578 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007 Materia(s): Común Tesis: IV.2o.C. J/9 Página: 1743

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. ES INNECESARIO SU ESTUDIO, CUANDO LA DECLARACIÓN DE FIRMEZA DE UNA CONSIDERACIÓN AUTÓNOMA DE LA SENTENCIA RECLAMADA ES SUFICIENTE PARA REGIR SU SENTIDO.

Si el tribunal responsable, para sustentar el sentido de la resolución reclamada, expresó diversas consideraciones, las cuales resultan autónomas o independientes entre sí y suficientes cada una de ellas para regir su sentido, la ineficacia de los conceptos de violación tocantes a evidenciar la ilegalidad de alguna de tales consideraciones, hace innecesario el estudio de los restantes, pues su examen en nada variaría el sentido de la resolución reclamada, ya que basta que quede firme alguna

para que dicha consideración sustente por sí sola el sentido del fallo.

Robustece lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Octava Época Registro: 223366 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo VII, Marzo de 1991 Materia(s): Civil Tesis: Página: 127

COMPRAVENTA DE INMUEBLES, PRELACION DE LA, CUANDO HAY DOBLE ENAJENACION POR PARTE DEL MISMO VENDEDOR. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).

Una interpretación armónica del contenido literal de los artículos 2184 y 2188 del Código Civil del Estado de Jalisco, permite deducir que entre ambas disposiciones no existe ninguna oposición, sino más bien, que se relacionan y complementan, ya que el segundo remite, en su parte final, a lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad, para quienes sean adquirentes de buena fe, en tanto que el primero resuelve el conflicto que se presenta cuando un mismo inmueble se enajena por el vendedor a diferentes personas, indicando al respecto, que debe prevalecer la venta que primero se hubiera registrado, sin que ello implique que el numeral 2188, del cuerpo legal nombrado carezca de aplicación, porque sí la tiene, como regla general, para todas las demás situaciones de ventas anómalas, salvo la que es materia de la excepción.

Época: Quinta Época Registro: 385361 Instancia: Sala Auxiliar Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVII Materia(s): Civil Tesis: Página: 1124

COMPRAVENTA REGISTRO DE LA (LEGISLACION DE MICHOACAN).

Tratándose de bienes inmuebles y en caso de colisión de derechos, el sistema de la ley da la preferencia a quien tenga en su favor la inscripción o a quien primero haya registrado, aunque, si se atendiera únicamente a la validez de la operación misma, prescindiéndose de la inscripción y de su fecha, quizás deberían prevalecer los derechos de otra persona. En el caso de la doble venta, es indudable que quien ha transmitido a otro la propiedad de la cosa, deja de ser dueño de ella y, por lo tanto, en principio no podría tener la facultad de enajenar la misma cosa a una tercera persona (artículos 2105 y 2125), de tal suerte que la segunda

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

venta debería estimarse nula (artículo 2126); sin embargo, el segundo comprador tendrá la preferencia sobre el primero si registro antes que el otro, o fue el único que inscribió la operación (artículo 2122). También en el caso de la venta con reserva de dominio, es evidente que el comprador no ha adquirido la propiedad de la cosa, mientras no ha pagado totalmente el precio, y no obstante, si la cláusula respectiva no se inscribió en el Registro Público, la nulidad de la enajenación que efectuara ese comprador en favor de un tercero, no le sería oponible a éste (artículo 2168, segundo párrafo, en relación con el 2166, fracción I). Esto revela que el sistema de la ley favorece a quien ha inscrito primeramente su adquisición, aunque su derecho debiera ceder frente al de otra persona, en el caso de que prescindieramos de considerar el hecho de la inscripción y el tiempo en que se verificó.

Época: Octava Época Registro: 217237 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XI, Febrero de 1993 Materia(s): Civil Tesis: Página: 221

COMPRAVENTA, CONTRATO DE. CUANDO EL CAUSANTE VENDE UN MISMO INMUEBLE A DOS COMPRADORES DISTINTOS, LA SEGUNDA VENTA TIENE PRELACION Y NO ES NULA SI FUE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA PRIMERA NO. (LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON).

Aun cuando del contenido de los artículos 8o, 2898 y 2899 del Código Civil del Estado, se desprende la regla general de que los actos o contratos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, la misma admite la excepción en aquellos casos en que la ley ordene lo contrario, según lo especifica la primera de las normas citadas, y partiendo de esta base debe admitirse que tratándose de un adquirente de buena fe no tiene operancia la regla general, si no tiene vigencia la excepción, ya que el artículo 2164, después de estatuir que la venta de cosa ajena es nula, preceptúa que en tal caso debe tenerse en cuenta lo que dispone el título relativo al registro público para los adquirentes de buena fe, el cual comprende el 2899, cuyo tenor establece que no se

invalidarán los actos o contratos que se otorguen o celebren por persona que en el registro aparezcan con derecho para ello, en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, hipótesis que confirma el numeral 2160 del ordenamiento en consulta, al establecer que si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, así como el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia número 32, publicada en el último Apéndice del Semanario Judicial de la Federación, del rubro: "ACCION REIVINDICATORIA. ESTUDIO DE LOS TITULOS", en cuanto precisa que cuando los dos títulos tengan el mismo origen, si proceden de una misma persona, se atenderá a la prelación en el registro.

No pasa por alto la existencia del expediente **2233/2020** antes **440/2016** relativo al juicio especial hipotecario promovido por ***** contra ***** y ***** , del Índice del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, sin embargo, dicha controversia no guarda relación con la Litis del presente asunto y en su caso, se dejan a salvo los derechos del adquirente del predio materia de juicio, respecto la ejecución de la sentencia que nos ocupa.

A mayor abundamiento de lo anterior, el ***** fue llamado al presente asunto, por ende, se respetó su derecho de audiencia y debido proceso.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA. - En este orden, se procederá al análisis de la acción reivindicatoria ejercitada por ***** y ***** contra ***** y ***** .

Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los artículos 229, 232, 233, 663, 664, 665, 666, 667, 668 y 669 de la Ley Adjetiva de la Materia, de los cuales se desprende que, la acción reivindicatoria es una pretensión real, iniciada por el presunto dueño de una cosa contra el poseedor de ella, para que se le restituya con sus frutos, accesiones y abono de menoscabo, en su caso; y para la procedencia de ella, se requieren diversos requisitos, entre los que pueden mencionarse los siguientes, que se funde en justo título, que se acredite la identidad de la cosa y que el demandado sea poseedor del bien que se intenta reivindicar.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Época: Quinta Época Registro: 342642 Instancia:
Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario
Judicial de la Federación Tomo CIX Materia(s): Civil
Tesis: Página: 1319*

**REIVINDICACION, CONSTITUYE UNA ACCION REAL
QUE PUEDE INTENTARSE CONTRA CUALQUIER
POSEEDOR (LEGISLACIONES DE VERACRUZ Y DEL
DISTRITO FEDERAL).**

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

**PODER JUDICIAL**

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

En el derecho moderno, la reivindicación es la acción real que ejercita una persona, reclamando la restitución de una cosa y ostentándose como propietaria de ella; se funda en la existencia del derecho de propiedad, y no tiene por objeto demostrar una mejor titularidad, sino obtener la posesión o tenencia de la cosa de que el actor ha sido ilegalmente desposeído. La acción reivindicatoria es una acción real, de acuerdo con nuestra legislación civil, que puede deducirse contra el poseedor originario, contra el poseedor con título derivado, contra el simple detentador y contra el que ya no posee pero poseyó. El artículo 3o., del Código de Procedimientos Civiles de Veracruz, está de acuerdo con la tesis expuesta, pues claramente estatuye que la acción real puede ejercitarse contra cualquier poseedor. Este principio general de que la acción reivindicatoria puede ejercitarse contra cualquier poseedor, tiene una sola excepción, relativa al caso en que el demandado posea el inmueble con el carácter de arrendatario legítimo, esto es, cuando su acción derivada provenga de un contrato de arrendamiento otorgado a su favor, por un propietario con título anterior al del reivindicante, debidamente inscrito en el Registro Público. En este supuesto, el nuevo propietario de la finca no podría intentar la reivindicación contra el arrendatario, en virtud de que la ley civil dispone que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato respectivo. Por otra parte, debe decirse que no existe precepto alguno en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Veracruz, que autorice al demandado en un juicio reivindicatorio para declinar la responsabilidad del juicio en quien asegure que era el propietario anterior del inmueble cuestionado; y ni aun el artículo 5o., del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal establece que la acción reivindicatoria no procede contra el poseedor derivado, pues si bien es cierto que este precepto considera un caso especial, o sea, cuando el demandado es un simple tenedor de la cosa, un detentador de ella, y dice que éste puede exonerarse de las responsabilidades que engendra la acción, designando al poseedor a título de dueño, también lo es que esa misma frase pone de manifiesto que la ley se refiere no sólo a los simples detentadores, sino también a los poseedores con

título derivado, que no poseen como propietarios, tales como los depositarios, administradores, usufructuarios, arrendatarios, etcétera. Por tanto, si la autoridad responsable sostuvo que con arreglo al artículo 3o., del Código Procesal Civil del Estado de Veracruz, la acción real reivindicatoria procede contra cualquier poseedor, no pudo incurrir en violación de garantías.

Época: Quinta Época Registro: 386050 Instancia: Sala Auxiliar Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo CXI Materia(s): Civil Tesis: Página: 2197

REIVINDICACION, NATURALEZA DE LA.

La acción reivindicatoria es una acción real, que compete al dueño de una cosa contra el poseedor de ella, para que se le restituya con sus frutos, accesiones y abono de menoscabo, en su caso; y para la procedencia de ella, se requieren diversos requisitos, entre los que pueden mencionarse los siguientes, que se funde en justo título; que se pruebe éste cumplidamente por el actor; que se acredite la identidad de la cosa; que si la acción se dirige contra el poseedor, con título del mismo origen que el del demandante el actor entable previamente otro juicio, que sea adecuado para invalidar o destruir el del demandado. Esta doctrina que exige ese juicio previo, no puede tener más excepción que cuando ambas acciones se intenten conjuntamente, y el fundamento de la demanda y el principal objeto del debate, ha sido nulidad del título y además, se ha apoyado en ella la sentencia, para resolver la acción reivindicatoria, puesto que el título del demandado conserva, de lo contrario, toda la fuerza probatoria que a los de su clase concede la ley.

Época: Quinta Época Registro: 340369 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXIII Materia(s): Civil Tesis: Página: 1917

REIVINDICACION, PROCEDENCIA DE LA ACCION DE (LEGISLACION DE VERACRUZ).

El artículo 3o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz determina que la acción real, como es la reivindicatoria, puede ejercitarse contra cualquier poseedor, y según los principios generales de derecho y la jurisprudencia muy antigua de esta Suprema Corte, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere la demostración de

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****

INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

**PODER JUDICIAL**

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

dos elementos fundamentales, a saber el título de propiedad del actor y que el demandado sea poseedor del bien que se intenta reivindicar. Sin embargo, el artículo 826 del Código Civil establece una excepción respecto del concepto de poseedor y remite al 829, según el cual "Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor". De manera que esa situación de dependencia del tenedor de una cosa excluye la calidad de poseedor y, por tanto, hace improcedente la acción de reivindicación intentada en su contra. Debe advertirse que al decir el artículo 3o. citado, que las acciones reales proceden contra cualquier poseedor, no se colocó necesariamente dentro de la legislación del Código de 84, ya que cuando el actual aceptó la regla enunciada no tenía la posesión el mismo concepto que se le daba en el año de mil ochocientos ochenta y cuatro, porque al aceptar el sistema posesorio moderno, aquel concepto ha desaparecido. En efecto, en el Código de 84 el poseedor era el que poseía en nombre propio, a virtud de lo dispuesto en el artículo 826, según el cual el que posee en nombre de otro no es poseedor en derecho, de modo que se acogió la opinión de que sólo procedía la acción real contra el poseedor jurídico, y ahora es poseedor tanto el que posee a nombre propio como el que lo hace a nombre ajeno, pero la ley distingue todavía al poseedor originario, al poseedor derivado y al poseedor dependiente, a quien le quita el carácter de poseedor el artículo 829.

Época: Octava Época Registro: 210989 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XIV, Julio de 1994 Materia(s): Civil Tesis: Página: 384

ACCION REIVINDICATORIA.

En el juicio reivindicatorio, se hace valer una acción real que compete al dueño de una cosa contra el poseedor de ella para que restituya con sus frutos, y para su procedencia es necesario, entre otros requisitos, que se funde en justo título y que éste se

pruebe fehacientemente por la actora, de lo contrario se dejaría en estado de indefensión al demandado ya que no tendría oportunidad de conocer el título y de objetarlo si así le conviniera, por consiguiente, siendo un elemento de la acción reivindicatoria la calidad de propietario del inmueble perseguido por el actor, si éste no acredita la existencia de sus elementos constitutivos, debe ser absuelto el demandado aunque no haya opuesto ninguna clase de defensas.

a).- Defensas y excepciones.- Enseguida se procederá al estudio de las defensas y excepciones opuestas por *****, precisando que ***** fue omiso en interponer defensas o excepciones de su parte.

1.- La falta de legitimación activa, al referir que:

..."La actora carece de derecho para demandar las pretensiones que reclama, en virtud de que como se puede apreciar que la persona que le vendió mi mueble ***** ya no tenía facultades para vender el inmueble que se pelea en este juicio en el año 2014 porque ya había salido de su patrimonio ya que anteriormente a esta fecha se lo había vendido al suscrito el día 1 de agosto del 2013 lo que se corrobora con el contrato privado de compraventa del inmueble que se pelea en este juicio así como con el poder notarial para actos de administración de riguroso dominio con el carácter de irrevocable este pasado ante la fe del Notario número 3 del Estado de Morelos, razón por la cual la actora carece de legitimación procesal para demandame..."

2.- La falta de interés jurídico, señalado que:

..."la actora, es decir, la existencia de un derecho legalmente tutelado por carecer de derecho para demandar las pretensiones que reclama, esto es, la persona que les vendió mis mueble de nombre ***** ya no estaba facultada y no tenía derecho para vender el inmueble que ya había salido de su patrimonio y que había pasado a manos del suscrito, por lo que puede entenderse que el vendedor anteriormente mencionado timo a la parte actora al venderles un inmueble que no era de su propiedad, por lo tanto las escrituras que presenta la parte actora que según ellos es su título de propiedad de mi mueble, el estímulo de pleno derecho en virtud de que quien se los vendió no tenía facultades para vender mis mueble que hoy se pelea en este juicio, por lo tanto la actora no acredita su interés jurídico con las escrituras, se presenta en este juicio para quitar su interés jurídico..."



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****
VS
***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS
***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO

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

3.- La excepción de pago del inmueble materia de este juicio, al referir que:

*... "el suscrito pague de mi propio dinero el inmueble materia de este juicio ubicado en ***** , con lo que quedó debidamente perfeccionado el contrato privado de compraventa del inmueble anteriormente mencionado, entregándole la parte vendedora ***** la propiedad del inmueble sin reservarse derecho alguno, por lo que a partir del día 1 de agosto del 2013 me convertí en legal propietario del inmueble anteriormente mencionado..."*

4.- La excepción de falsedad de los hechos narrados por parte de la actora, sustentándolo en que:

... "Los actores mencionan que el suscrito entre a poseer dicho inmueble como simple detentador, hecho que es completamente falso ya que soy el verdadero dueño del inmueble que se pelea en este juicio en virtud de que pagué la totalidad de la cantidad de dinero acordada con la parte vendedora sobre la compraventa de dicho inmueble, por lo tanto, no soy un simple detentador, sino que entre en posesión del inmueble en virtud de un título o acto traslativo de dominio..."

Las defensas antes citadas, se analizarán en su conjunto, ante la íntima relación que existe entre las mismas, ya que esto no depara perjuicio al codemandado *****.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas, de rubro **AGRAVIOS. LA AUTORIDAD RESPONSABLE LOS PUEDE ANALIZAR EN SU CONJUNTO, SI TIENEN INTIMA RELACION ENTRE SI.**

Dichas defensas se califican de **infundadas** toda vez que, el título de propiedad exhibido por ***** , no se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por su parte, el título exhibido por ***** y ***** cuenta con inscripción registral, por ende, el título exhibido por los coactores debe prevalecer al presentado por ***** , de conformidad con los numerales 2, 3, 5, 20, 27, 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos y artículo 4 del Código Civil del Estado de Morelos, como fue abordado en el estudio del expediente **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** , por ende, el codemandado ***** deberá estarse a las argumentaciones vertidas en dicho apartado, para evitar repeticiones innecesarias.

5.- Excepción de litispendencia y conexidad, en virtud de:

..."Con fecha 12 de diciembre del 2014 interpuso formal demanda en contra de los señores actores en este juicio y sobre el mismo bien inmueble que se pelea en este juicio, tocando conocer sobre el mismo asunto al Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca Morelos, con número de expediente 6/2015 tramitado en la Segunda Secretaria..."

La misma fue determinada en sentencia de dieciséis de junio de dos mil dieciséis, donde se ordenó acumular los autos del expediente **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** , ***** y el ***** al sumario **773/2014**, misma que fue confirmada por la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, al resolver la toca civil **734/2016-2-7** el seis de octubre de dos mil dieciséis.

b).- Estudio de fondo.- Una vez analizadas las defensas y excepciones llevadas a juicio, sin que ninguna destruyera la acción ejercitada, se procederá al análisis de la misma.

En este orden, para acreditar la acción reivindicatoria, es necesario demostrar los siguientes elementos:

1. **La propiedad de la cosa que reclama.**
2. **La posesión por el demandado de la cosa perseguida.**
3. **La identidad de la misma.**

Para tal efecto, los accionantes ***** y ***** , ofrecieron como medios probatorios los siguientes:

1. **Confesional** a cargo de *****¹⁶ y *****¹⁷
2. **Declaración de parte** a cargo de *****¹⁸ y *****¹⁹
3. **Testimonial** a cargo de ***** *****²⁰
4. **Inspección judicial** del inmueble materia de juicio²¹
5. **Informe de autoridad** a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.
6. **Documental pública** consistente en:
 - a. Copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble identificado como *****

¹⁶ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

¹⁷ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

¹⁸ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

¹⁹ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

²⁰ Medio probatorio declarado desierto en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

²¹ Medio probatorio desechado en auto de cinco de septiembre de dos mil diecisiete.

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**PODER JUDICIAL**

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

Ahora bien, respecto el **informe de autoridad** a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ofrecido por ***** y ***** , debe decirse que desde el *primero de febrero de dos mil dieciocho*, se tuvo por recibido sin diligenciar el exhorto ordenado para desahogar la probanza aludida, sin que los coactores ***** y ***** realizaran gestión alguna para concluir dicha probanza, por ende, se **declara desierto dicho medio probatorio**, por falta de interés para su desahogo, en virtud de que las partes tienen el deber de prestar la máxima colaboración para la efectiva y adecuada realización con la administración de justicia, en términos de los numerales 54, 310 y 380 del Código Procesal Familiar.

Siendo imposible para esta autoridad ordenar la reposición del procedimiento para desahogar dicha probanza, ya que, el asunto que nos ocupa, es de estricto derecho en términos del numeral 1 del Código Procesal Civil, aunado a que, la carga probatoria incumbe a las partes y no a esta autoridad como lo refiere el diverso 386 de la norma citada, por ende, las partes tienen la carga procesal de vigilar e impulsar el correcto y oportuno desahogo de sus pruebas aportadas, solicitando a la autoridad los elementos necesarios para el desahogo de dichas probanzas; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal dentro de los plazos que fija la ley para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen, como se encuentra previsto en el numeral 215 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 177193 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, Septiembre de 2005 Materia(s): Civil Tesis: I.11o.C.137 C Página: 1537

PRUEBAS EN EL JUICIO CIVIL. LAS PARTES Y NO EL JUZGADOR TIENE LA CARGA PROCESAL DE VELAR E IMPULSAR EL CORRECTO Y OPORTUNO DESAHOGO DE SUS PRUEBAS.

De lo dispuesto por los artículos 133 y 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se infiere el carácter dispositivo de todo juicio civil, lo cual se traduce en la obligación de las partes de impulsar el procedimiento; por tanto, conforme a dicho principio dispositivo que rige en los juicios civiles, las partes tienen la carga procesal de vigilar e impulsar el correcto y oportuno desahogo de sus

pruebas aportadas, solicitando al Juez la expedición de oficios o exhortos o cualquier otro elemento necesario para el desahogo de sus probanzas, que el propio juzgador haya omitido ordenar al admitir dichas pruebas; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal dentro de los plazos que fija la ley para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen.

En ese orden, por cuanto al primero de los requisitos antes señalados, como ha quedado precisado en líneas que anteceden, es imprescindible para la procedencia de la acción en estudio, que el accionante demuestre plenamente ser propietario del bien inmueble cuya reivindicación demanda, lo que a criterio de esta autoridad acontece, en virtud que ***** y ***** para acreditar la propiedad del bien inmueble que es motivo de la presente controversia, ofrecieron como prueba anexa a su escrito inicial de demanda, copia certificada de la escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor.

Documental a la cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil del Estado, se le concede pleno valor probatorio, con la cual queda acreditado que ***** y ***** son los propietarios del inmueble materia de juicio, de ahí la eficacia de la documental que se analiza para actualizar el primero de los elementos abordados respecto de la acción incoada.

Por cuanto al segundo requisito, tenemos la prueba confesional y declaración de parte a cargo de ***** , medios probatorios a los cuales, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **concede valor y eficacia probatoria**, con los cuales, se acredita que el codemandado se encuentra en posesión del inmueble materia de juicio.

Lo cual, se encuentra robustecido con la inspección judicial sobre el predio sujeto a litis, desahogada el *tres de septiembre de dos mil quince*, en el expediente 06/2015, a la cual, se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, para acreditar que dicho inmueble se encuentra habitado por ***** con la anuencia de ***** .

Situación que se enlaza con la inspección judicial desahogada el *seis de octubre de dos mil diecisiete*, en el sumario 773/2014, a la cual, se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, para acreditar que dicho inmueble se encuentra habitado por ***** .

Respecto a la confesional y declaración de parte a cargo de ***** , de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia probatoria**, ya que, dicha persona **no manifestó nada que le perjudique**.

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

Por último y respecto al tercer elemento de la acción ejercitada por la parte actora, consistente en la identidad de la cosa a reivindicar, cabecitar que el promovente tiene que demostrar a través de los medios de prueba que proponga, la superficie, medidas y linderos del predio reclamado, de tal manera que no exista duda alguna respecto de cuál es este predio y al que se refieren los documentos basales de la acción ejercitada.

En el caso, el codemandado ***** en el expediente acumulado 06/2015, hizo valer como acción la nulidad del título de propiedad exhibido por los actores del sumario 773/2014, por lo tanto, con ello se acredita la identificación del inmueble objeto de la reivindicación, al no existir duda respecto la identidad del inmueble en litis.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan, aplicados por identidad de razones jurídicas:

Época: Novena Época Registro: 194201 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Abril de 1999 Materia(s): Civil Tesis: IX.1o.35 C Página: 585

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCIÓN O ACCIÓN RECONVENCIONAL, LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido jurisprudencia en el sentido de que al ejercitarse la acción reivindicatoria, si el demandado hace valer como excepción o como acción reconvencional la prescripción adquisitiva, con ello se acredita la identificación del inmueble objeto de la reivindicación. Igual criterio debe seguirse cuando a la inversa, se ejercita la acción de prescripción adquisitiva y el demandado admite expresamente que es propietario del bien que se pretende prescribir, y reconviene a la actora por la desocupación y entrega inmediata de dicho inmueble; pues lo relevante en ambos casos es la reconvención, es decir, que los demandados en tales supuestos aducen tener derecho sobre los mismos inmuebles por los que se ejercitó la acción respectiva, lo cual implica su identificación.

Época: Novena Época Registro: 168739 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la

ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN.

Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción reivindicatoria consistente en la identidad del bien, la prueba idónea es la pericial topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.

Ahora bien, para desvirtuar la acción pretendida por ***** y ***** , el codemandado ***** , ofreció como probanzas las siguientes:

1. **Confesional** a cargo de *****²² y *****²³
2. **Declaración de parte** a cargo de *****²⁴ y *****²⁵
3. **Testimonial** a cargo de *****²⁶ y *****²⁷
4. **Documentales** consistentes en:
 - a. Acuse de recibo de la demanda del juicio 06/2015
 - b. Copias certificadas del expediente **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** y el ***** , donde obran:
 - i. Contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** como comprador respecto la casa ubicada en el ***** .
 - ii. Copia certificada de la escritura ***** , ***** , de **dos de agosto de dos mil trece**, del Protocolo del Notario número tres de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el poder general para pleitos, cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, que otorgó ***** a favor de ***** respecto el inmueble respecto el inmueble identificado como ***** .
 - iii. Copias simples de diversos cheques
 - iv. Copia certificada de la escritura ***** , ***** del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el contrato de compraventa mediante el cual ***** adquirió el inmueble materia de juicio.

²² Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

²³ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

²⁴ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

²⁵ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

²⁶ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

²⁷ Medio probatorio desahogado en audiencia de veinticinco de octubre de dos mil diecisiete

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

- v. Copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, respecto el inmueble identificado como *****.
- c. Copia certificada de la audiencia de tres de julio de dos mil quince, desahogada en el expediente **06/2015** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** y el ***** donde, ***** y ***** fueron declarados confesos

5. Inspección judicial del inmueble materia de juicio²⁸

6. Informe de autoridad a cargo del Banco IXE Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte²⁹

7. Presuncional en su doble aspecto

8. Instrumental de actuaciones

En este orden, por cuanto hace a la prueba confesional y declaración de parte a cargo de ***** y ***** , medio probatorio al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia probatoria**, ya que, dichas personas **no manifestaron nada que les perjudique**.

Lo anterior, ya que es de explorado derecho, que las probanzas citadas, sólo tendrán eficacia probatoria en lo que le perjudique al declarante, no en lo que les beneficie, como lo sustenta el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas:

Época: Novena Época Registro: 184931 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Febrero de 2003 Materia(s): Laboral Tesis: IV.3o.T.122 L Página: 1033

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA.

No es lógico ni jurídico establecer que la prueba confesional ofrecida por la parte actora, en la que se declaró fictamente confesos a los absolventes dada su incomparecencia, carezca de valor probatorio bajo el argumento de que se encuentra en contradicción con diversa prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo del actor, en la que haya contestado "no es cierto" a las posiciones

²⁸ Medio probatorio desahogado el seis de octubre de dos mil diecisiete.

²⁹ Rendido parcialmente en escrito fechado el quince de noviembre de dos mil diecisiete y su ampliación en escrito fechado el catorce de marzo de dos mil dieciocho y siete de junio de dos mil dieciocho.

formuladas, pues la confesión entendida como el reconocimiento que se hace de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, implica que sólo surte efectos en lo que perjudica y no en lo que beneficia.

Concerniente a prueba **testimonial** a cargo ***** y ***** , en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil se les resta valor y eficacia probatoria, en virtud que las preguntas realizadas tienen por objeto acreditar la existencia del contrato privado de compraventa de primero de agosto de dos mil trece, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** , situación que no fue controvertida por ***** y ***** , sin embargo, dicho contrato traslativo de dominio no se encuentra registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por tanto, no surte efectos contra terceros, como ha sido referido anteriormente.

Además, que las controversias en las que se dirimen cuestiones patrimoniales entre particulares que tienen intereses opuestos y que conllevan a determinar la existencia de un derecho de propiedad, no se trata de un hecho que pueda ser apreciado por los sentidos, por ende, el medio probatorio de análisis resulta no idóneo para acreditar lo pretendido.

Máxime que dicha probanza no tiene por objeto desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que se analiza.

Sirve de apoyo a la anterior valoración a los testimonios ofrecidos el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 196125 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo VII, Junio de 1998 Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C.135 C Página: 722

TESTIMONIO DE PARIENTES O AMIGOS. NO ES APTO PARA ACREDITAR DERECHOS DE PROPIEDAD.

Si bien es cierto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tratándose de situaciones de tipo familiar ha sustentado el criterio de que el testimonio de parientes o amigos es apto para concederle valor probatorio, en virtud de que ninguna persona como ellos puede estar más enterada de las desavenencias conyugales o familiares por el nexo que los une y por la convivencia cercana que tienen entre ellos; sin embargo, también se considera que ese criterio no es aplicable cuando se trata de controversias en las que se dirimen cuestiones patrimoniales entre particulares que tienen intereses opuestos y que conllevan a determinar la existencia de un derecho de propiedad, porque en este caso ya no se trata de un hecho que pueda ser apreciado por los sentidos como ocurre en los conflictos del orden familiar.

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO**PODER JUDICIAL**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Por cuanto hace al contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** , en su carácter de comprador, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria para acreditar la existencia de dicho acto jurídico, sin embargo **es insuficiente para desvirtuar la acción que nos ocupa, al no encontrarse inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, lo cual será retomado con posterioridad.

Concerniente al **informe de autoridad** a cargo del Banco IXE, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, el objetivo de dicha probanza es acreditar el pago estipulado en el contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** , como comprador, situación ajena a la litis del asunto que nos ocupa, además que dicha probanza no tiene por objeto desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que se analiza.

Lo mismo acontece con las diversas documentales privadas consistentes en copias simples de diversos cheques, a las cuales, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, el objetivo de dichos medios probatorios es acreditar el pago estipulado en el contrato privado de compraventa de **primero de agosto de dos mil trece**, que celebraron ***** en su carácter de vendedor y por otra ***** , como comprador, situación ajena a la litis del asunto que nos ocupa, además que dicha probanza no tiene por objeto desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que se analiza.

Por lo que, respecta a la **inspección judicial** del inmueble materia de juicio, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, derivado de que, dicho medio probatorio solo demuestra la posesión transitoria del predio sujeto a litis, no así, su propiedad.

Referente a la copia certificada de la escritura ***** , ***** del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el contrato de compraventa mediante el cual ***** adquirió el inmueble materia de juicio, se le **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, dicha documental se limita a acreditar el acto consignado en la misma, situación ajena a la controversia que nos ocupa, además que dicha probanza no tiene por objeto desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que se analiza.

Por cuanto a la copia certificada de la escritura ***** , ***** , de dos de agosto de dos mil trece, del Protocolo del Notario número tres de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene el poder general que otorgó ***** a favor de *****

respecto el inmueble materia de juicio, se le **resta** valor y eficacia probatoria, ya que, dicha documental se limita a acreditar el acto consignado en la misma, situación ajena a la controversia que nos ocupa, además que dicha probanza no tiene por objeto desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que se analiza.

Respecto la copia certificada de la escritura ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene el contrato de compraventa que celebraron ***** y ***** como compradores y ***** como vendedor, la misma ha sido valorada en la presente determinación, a la cual, le fue conferido pleno valor y eficacia probatoria, de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, la cual, es contraria a los intereses del actor ***** derivado que, dicha documental se encuentra inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con la cual, se acredita la titularidad del inmueble en pugna.

En lo que se refiere al acuse de recibo de la demanda del juicio 06/2015, en términos del numeral 490 del Código Civil del Estado de Morelos, se le resta valor y eficacia probatoria, derivado que la existencia de dicho juicio no se encuentra controvertida, incluso el sumario referido se encuentra acumulado al presente asunto, además que el medio probatorio referido, no tiene por objeto desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que se analiza.

Lo mismo acontece con la copia certificada de la audiencia de tres de julio de dos mil quince, desahogada en el expediente 06/2015, a la cual, en términos del numeral 490 del Código Civil del Estado de Morelos, se le resta valor y eficacia probatoria, toda vez que dicha probanza no tiene por objeto desvirtuar los elementos de la acción reivindicatoria que se analiza, al limitarse a demostrar el desahogo de dicha audiencia, misma que es materia del juicio antes aludido.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les resta pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte demandada para desvirtuar la acción reivindicatoria.**

Ahora bien, de las probanzas ofrecidas en juicio se desprende que ***** vendió el predio materia de juicio mediante dos actos jurídicos, esto es a:

- ***** mediante contrato privado de primero de agosto de dos mil trece, y a:
- ***** y ***** mediante escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

Por lo tanto, cuando las dos partes en un juicio reivindicatorio tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, y salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor, de conformidad con el numeral 667 del Código Procesal Civil.

En el caso, los títulos exhibidos por las partes tienen un origen común esto es, su vendedor *****, por lo tanto, debemos atender a la prelación de su registro para determinar el mejor derecho de propiedad.

Ahora bien, el título exhibido por ***** y ***** se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como se desprende de la escritura pública ***** de **tres de octubre de dos mil catorce**, del Protocolo del Notario número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, por su parte, el título exhibido por ***** adolece de inscripción registral, por cuanto al codemandado ***** omitió exhibir algún título de propiedad que le permitiera poseer en inmueble materia de juicio.

Por ende, el título presentado por ***** y ***** al encontrarse inscrito debe prevalecer, en términos del numeral 667 del Código Procesal Civil.

En consecuencia, al haberse colmado los requisitos indispensables para el ejercicio de la presente acción, se declara que ***** y ***** son legítimos propietarios del inmueble identificado como: *****.

Por lo anterior, al tenor de las consideraciones esgrimidas al cuerpo del presente fallo, se condena a los codemandados ***** y ***** hacer entrega real, jurídica y material del referido inmueble a la parte actora ***** y ***** o a quien sus derechos represente, con sus accesiones y mejoras, en términos del artículo 229 del Código Procesal Civil del Estado.

Para tal efecto, se les concede a los codemandados ***** y ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para dar cumplimiento a la presente sentencia, apercibidos que, en caso de oposición o negativa, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Octava Época Registro: 213670 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XIII, Enero de 1994 Materia(s): Civil Tesis:
XXI.1o.12 C Página: 158

ACCION REIVINDICATORIA. ESTUDIO DE LOS TITULOS.

Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado que el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, y salvo el caso de que en el conflicto que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor.

Época: Octava Época Registro: 219235 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario
Judicial de la Federación Núm. 53, Mayo de 1992
Materia(s): Civil Tesis: VI.2o. J/191 Página: 64

ACCION REIVINDICATORIA. ESTUDIO DE LOS TITULOS.

Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, entonces se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, entonces se atenderá al primero en fecha; si los títulos proceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad y salvo el caso de que en el conflicto

EXP. NÚM. 773/2014
***** y *****

VS

***** y *****
ACCIÓN REIVINDICATORIA

EXP. 06/2015

VS

***** y *****
INEFICACIA DE ACTO JURÍDICO



PODER JUDICIAL

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

que hubiere habido entre los causantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor.

VI. GASTOS Y COSTAS. Toda vez que la presente resolución le es adversa a ***** y ***** , se les condena al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor.

VII.- SE LEVANTA LA MEDIDA DE CONSERVACIÓN DE LA MATERIA LITIGIOSA.- En este orden, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena levantar la medida de conservación de la materia litigiosa decretada en auto de cinco de marzo de dos mil quince, emitido en el expediente **773/2014**, ordenándose girar atento oficio al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para que proceda a cancelar la anotación solicitada respecto que el predio materia de juicio, se encuentra en litis.

Por lo anteriormente expuesto, con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 96, 105, 106 y 504 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía elegida es correcta y las partes tienen legitimación **parcial** para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO.- Se declara que existe una falta de legitimación del ***** , para intervenir en el juicio **06/2015**.

TERCERO.- El actor ***** en el juicio **06/2015**, no acreditó su acción, por su parte, los codemandados ***** y ***** , justificaron sus defensas y excepciones, en consecuencia:

CUARTO.- Se declara **improcedente** la acción ejercitada en el sumario **06/2015** promovido por ***** contra ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** y el ***** , por tanto:

QUINTO.- Se absuelve a ***** y ***** , con los llamados a juicio ***** , ***** y el ***** , de las acciones reclamadas por ***** , en el expediente **06/2015**.

SEXTO.- Se dejan a salvo los derechos de ***** para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda, contra ***** , respecto la doble enajenación efectuada por dicha persona respecto el mismo inmueble.

SÉPTIMO.- Los coactores ***** y ***** del sumario **773/2014**, acreditaron su acción, por su parte, el codemandado ***** , no acreditó sus defensas y excepciones, y el codemandado ***** , fue declarado rebelde, por ende:

OCTAVO.- Se declara que ***** y *****, son legítimos propietarios del inmueble identificado como: *****, por lo anterior:

NOVENO.- Se condena a los codemandados ***** y ***** hacer entrega real, jurídica y material del referido inmueble a la parte actora ***** y ***** o a quien sus derechos represente, con sus accesiones y mejoras, en términos del artículo 229 del Código Procesal Civil del Estado, para tal efecto:

DECIMO.- Se les concede a los codemandados ***** y ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para dar cumplimiento a la presente sentencia, apercibidos que, en caso de oposición o negativa, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

DECIMO PRIMERO. Toda vez que la presente resolución le es adversa a ***** y *****, se les condena al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

DECIMO SEGUNDO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena levantar la medida de conservación de la materia litigiosa decretada en auto de *cinco de marzo de dos mil quince*, emitido en el expediente **773/2014**, ordenándose girar atento oficio al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para que proceda a cancelar la notación solicitada respecto que el predio materia de juicio, se encuentra en litis.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S I, lo resolvió en definitiva y firma la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada MIROSLAVA IBARRA LIEVANOS**, con quien actúa y da fe.

En el “**BOLETÍN JUDICIAL**” número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**