



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 792/2021-2.

Expediente Civil: \*

Recurso: Queja.

Juicio: Sumario Hipotecario

Magistrado Ponente: María del Carmen Aquino Celis.

**Cuernavaca, Morelos, veintidós de marzo de dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del Toca Civil **792/2021-2**, formado con motivo del **RECURSO DE QUEJA** interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\* contra el auto de veinticinco de noviembre del dos mil veintiuno, dictado por el ciudadano Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos , en el juicio **SUMARIO HIPOTECARIO** promovido \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , en el expediente \*\*\*\*\*; y,

### **R E S U L T A N D O S:**

1. Por escrito presentado el *dos de diciembre de dos mil veintiuno* ante la Oficialía de esta Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el abogado patrono de la parte demandada interpuso recurso de queja contra el auto de veinticinco de noviembre del mes y año mencionado, expresando el agravio que le causa la resolución recurrida, visibles a fojas *dos a seis* del presente toca.

2. Por oficio número 150 recibido en esta Sala el *ocho de febrero del año en curso*, el Juez A quo rindió el informe con justificación que establece el artículo **555** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

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

3. Tramitado en forma legal el recurso en cuestión, ahora se resuelve al tenor de los siguientes

## CONSIDERANDO:

**I. DE LA COMPETENCIA.** Esta Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto, esto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado,<sup>1</sup> en relación con los artículos 2 y 3 fracción I, 4 y 5 fracción I, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado<sup>2</sup>, así como lo previsto por los artículos así como lo previsto por los artículos 518, 553, 555<sup>3</sup> del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

---

<sup>1</sup> ARTICULO 99.- Corresponde al Tribunal Superior:

I.- ...

**VII.- Conocer de la segunda instancia en los negocios que la tengan para ante él conforme a las Leyes:**

VIII.- ...

<sup>2</sup> ARTICULO 2.- Corresponde al Poder Judicial del Estado, en los términos de la Constitución Política local, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del fuero común, lo mismo que en los asuntos de orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción, así como el de regular su administración.

ARTÍCULO 3.- **La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce por:**

**I.- El Tribunal Superior de Justicia:**

II.- ...

ARTÍCULO 4.- El Tribunal Superior de Justicia, el Consejo de la Judicatura Estatal y los juzgados mencionados en el artículo anterior tendrán la competencia que les determine esta ley, y en su defecto las leyes de los fueros común y federal y demás ordenamientos legales aplicables.

ARTÍCULO 5.- Son atribuciones de las autoridades judiciales:

I.- Ejercer la función jurisdiccional pronta, expedita y gratuita;

II.- ...

ARTÍCULO 43.- Encontrándose el juicio o proceso en estado de resolución, **presentará el Magistrado ponente una propuesta de solución ante el Pleno de la Sala respectiva, para su discusión, y de ser aprobada por mayoría de votos tendrá carácter de resolución.** De no ser aceptada la propuesta de solución formulada por el ponente, uno de los magistrados que conforman la mayoría redactará la resolución correspondiente, y se consignará el voto particular del disidente.

ARTÍCULO 44.- **Las Salas Civiles conocerán de:**

**I.- Los recursos de apelación, revisión, queja y demás que la ley conceda contra las resoluciones de los Jueces dictadas en los juicios y procedimientos del orden civil y mercantil;**

II.- ...

ARTÍCULO 46.- Corresponde a la Sala Auxiliar y a las de Competencia Mixta conocer de los asuntos a que se refieren los artículos 44 y 45 de esta ley, en los términos de los acuerdos a que se refieren los artículos 17 y 29 fracción VI, de la misma. Dichas Salas se regirán por lo dispuesto en los artículos 37 a 43.

<sup>3</sup>ARTÍCULO 518.- De los recursos que se admiten. Para impugnar las resoluciones judiciales se conceden los siguientes recursos:

I...

IV.- Queja

ARTICULO 553.- Recurso de queja contra el Juez. El recurso de queja contra el Juez procede:

I.-...;

II.- Respecto de las interlocutorias y autos dictados en la ejecución de sentencias

ARTÍCULO 555.- Interposición de la queja contra el Juez. El recurso de queja contra el Juez deberá interponerse ante el superior inmediato, dentro de los dos días siguientes al de la notificación

**II. DEL DEBIDO PROCESO.** Previo a la cuestión de fondo en el presente asunto, es importante señalar por este Órgano Colegiado, sobre el respeto y garantía a las prerrogativas de las partes en el procedimiento que ahora nos ocupa; motivo por el cual, resulta connotable señalar que la doctrina ha definido en términos generales al debido proceso como el conjunto de condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de aquellos cuyos derechos u obligaciones están bajo consideración judicial; puesto que incluso de acuerdo a la jurisprudencia establecida por la corte interamericana de derechos humanos, la aplicación de las garantías del debido proceso no solo son exigibles a nivel de las diferentes instancias que integran el Poder Judicial sino que deben ser respetadas por todo órgano que ejerza funciones de carácter materialmente jurisdiccional; en este sentido, se ha señalado de conformidad con la separación de los poderes públicos que existe en el Estado de Derecho, que, la función jurisdiccional, compete eminentemente al Poder Judicial, otros órganos o autoridades públicas puedan ejercer funciones del mismo tipo; es decir, que cuando la convención se refiere al derecho de toda persona a ser oída por un Juez o Tribunal competente para la determinación de sus derechos, ésta expresión se refiere a cualquier autoridad pública, sea administrativa, legislativa o Judicial, que a través de

---

de la resolución recurrida o de la fecha en que se ejecute el acto que la motiva; dentro del cual el quejoso lo comunicará al Juez, el que de inmediato deberá remitir informe con justificación al superior. Este, dentro del tercer día de recibida, decidirá de plano y bajo su responsabilidad lo que corresponda.

sus resoluciones determine derechos y obligaciones de las personas.

Por la razón mencionada, cualquier órgano del Estado que ejerza funciones de carácter materialmente jurisdiccional, tiene la obligación de adoptar resoluciones apegadas a las garantías del debido proceso legal, ello en los términos de la convención americana.

Bajo esta tesitura, en la substanciación de la presente queja interpuesta en contra del auto de veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, se respetaron las prerrogativas fundamentales de las partes relativas a la seguridad jurídica, legalidad y audiencia; lo que conlleva a sostener que en el presente juicio judicial existió el debido proceso, a efecto de no vulnerar precisamente garantía alguna de audiencia o legalidad; es decir, fue atendida la debida solicitud del accionante acatando todas y cada una de las reglas fijadas por la Ley Adjetiva de la Materia del Estado de Morelos.

Robustecen los lineamientos anteriores la siguiente tesis de jurisprudencia:

*Novena Época  
Registro: 169143  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVIII, Agosto de 2008,  
Materia(s): Común  
Tesis: I.7o.A. J/41  
Página: 799*

**"AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA.  
De entre las diversas garantías de seguridad**

*jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas."*

**III. INFORME DEL JUEZ.-** El Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, remitió el informe previsto en el artículo 555 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en los términos siguientes:

*"...Por este medio y en cumplimiento a los autos dictados en fechas diecisiete de diciembre del*

dos mil veintiuno y, diecinueve de enero del año en curso, me permito rendir el INFORME CON JUSTIFICACIÓN, requerido por Usted, mediante oficios 165 y 05; lo que se le comunica para su superior conocimiento, en los siguientes términos: ES CIERTO EL ACTO RECLAMADO, toda vez que con fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, se dictó el auto del cual se duele el quejoso dentro del INCIDENTE DE CAUSAHABIENCIA promovido por \*\*\*\*\* , cesionario de derechos litigiosos de la diversa institución bancaria denominada \*\*\*\*\* deducido del juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, incoado en contra del demandado \*\*\*\*\* y el tercero llamado a juicio \*\*\*\*\* . Ciertamente, como lo menciona el Licenciado \*\*\*\*\* , abogado patrono del demandado en lo principal \*\*\*\*\* , al proveerse sobre lo peticionado por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Abogado Patrono de la parte actora incidental dentro del Incidente de Causahabienca, se ordenó que con el propósito de evitar conductas dilatorias en la impartición de Justicia, se requiriera al causahabiente \*\*\*\*\* , así como al demandado en lo principal \*\*\*\*\* para que a las \*\*\*\*\* , tuvieran a bien permitir el acceso al perito en materia de valuación, ingeniero \*\*\*\*\* , designado por este Juzgado, al bien inmueble a valuar, sito en el número \*\*\*\*\* esta Ciudad, y brindaran las facilidades necesarias a fin de que dicho facultativo, se encontrase en condiciones de emitir el dictamen pericial encomendado. Determinación que se decretó con el apercibimiento para la persona que se encontrara en dicho inmueble el día y hora señalado, de que para el caso de que no permitiera tal, se le impondría una multa de VEINTE DÍAS equivalentes al valor de la Unidad de Medida de Actualización (UMA), por desacato a lo ordenado por una Autoridad Judicial. Apercibimiento que ciertamente, se hizo extensivo tanto para el causahabiente \*\*\*\*\* como para el demandado en lo principal \*\*\*\*\* , en caso de incumplimiento a lo ordenado en líneas que anteceden. Pronunciamiento, que encuentra apoyo en los antecedentes de la causa, al localizarse entre otros, la escritura número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado, de la que se desprende el convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago, celebrado por \*\*\*\*\* en carácter de acreedor y \*\*\*\*\* en calidad de deudor, respecto del inmueble identificado como lote de terreno \*\*\*\*\* , Morelos, así como la

*casa habitación y demás construcciones en él existentes, con una superficie de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados, treinta centímetros; precisándose que dicho predio se encontraba libre de gravamen por diez años anteriores a la fecha, tal como se asentó en el apartado de antecedentes número dos del convenio antes mencionado. Sin que pase inadvertido que la garantía hipotecaria fue otorgada mediante escritura \*\*\*\*\* el catorce de noviembre de mil novecientos noventa; sin embargo, el gravamen derivado del adeudo proveniente de la acción hipotecaria ejercida por la parte actora, fue impuesto a través del juicio de amparo instaurado por el mismo actor, ya que ilegalmente se había cancelado por la institución registral; como se aprecia de los anexos que por medio del presente, se le hacen llegar. Sin otro particular por el momento, reitero a Usted, las seguridades de mi atenta y distinguida consideración y a efecto de justificar el presente (...)*

**IV. OPORTUNIDAD DEL RECURSO.** Así, respecto a la oportunidad del recurso, el auto impugnado fue notificado personalmente al quejoso el día treinta de noviembre de dos mil veintiuno. En consecuencia, el término de dos días para interponer el recurso de queja inició el día uno de diciembre y concluyó el día dos de diciembre de dos mil veintiuno y, en la especie, la parte quejosa interpuso su recurso el dos de diciembre del mismo año; es decir, el recurso se presentó de manera oportuna porque fue presentado dentro del plazo legal establecido por el numeral 555 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**V.- IDONEIDAD DEL RECURSO.-** En cuanto a la idoneidad del recurso de queja, el Código Procesal Civil del Estado de Morelos estipula lo siguiente:

**“Artículo 555.-** Interposición de la queja contra el

Juez. El recurso de queja contra el Juez deberá interponerse ante el superior inmediato, dentro de los dos días siguientes al de la notificación de la resolución recurrida o de la fecha en que se ejecute el acto que la motiva; dentro del cual el quejoso lo comunicará al Juez, el que de inmediato deberá remitir informe con justificación al superior. Este, dentro del tercer día de recibida, decidirá de plano y bajo su responsabilidad lo que corresponda".

**"Artículo 553.-** Recurso de queja contra el Juez. El recurso de queja contra el Juez procede:

I.- Contra la resolución en que se niegue la admisión de una demanda, o se desconozca la personalidad de un litigante;

II.- Respecto de las interlocutorias y autos dictados en la ejecución de sentencias;

III.- Contra la denegación de la apelación;

IV.- Por exceso o por defecto en la ejecución de la sentencia dictada en segunda instancia;

V.- En los demás casos fijados por la Ley.

La queja contra los jueces procede aun cuando se trate de juicios en los que por su cuantía no se admite recurso de apelación".

Disposición legal, de la que se advierte que el recurso presentado por la parte demandada, en el caso a estudio, es procedente puesto que el auto impugnado fue dictado en la etapa procesal de ejecución de sentencia luego entonces, si el artículo 553 fracción II de nuestra legislación procesal prevé que el recurso de queja contra el juez procede respecto de las interlocutorias y autos dictados en la ejecución de sentencias, resulta inconcuso que el medio para impugnar el referido auto, es el recurso de queja.



**VI. ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.** Expone el recurrente como **motivos de inconformidad**, en su agravio denominados como único, lo siguiente:

“ÚNICO AGRAVIO.- Se hace consistir en el auto de fecha \*\*\*\*\* , el cual por economía procesal solicito se tenga por íntegramente reproducido como si a la letra se insertare. En efecto, del contenido textual del mismo, resulta incongruente, ilegal, infundado y violatorio de garantías procesales toda vez que el titular del Juzgado primero de lo Civil del primer distrito judicial del Estado, hace extensivo al \*\*\*\*\* el apercibimiento decretado en el mismo, en caso de incumplimiento a lo ordenado en el auto en comento, esto es, se le apercibe para que permita el acceso al perito en materia de valuación designado por el juzgado al inmueble identificado con el \*\*\*\*\* y en caso de no hacerlo se le impondrá una multa de veinte días equivalentes al valor de la Unidad de Medida de Actualización, apercibimiento que desde luego resulta improcedente e inoperante en razón de que a foja número ciento tres (103) del Incidente de causahabencia obra agregada copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del extinto \*\*\*\*\* , quien fuera Notario Público Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* demarcación notarial del Estado de Morelos, por haberse exhibido con fecha veinticuatro de abril del año dos mil diecinueve, en la cual se hace constar que el bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\* Morelos, es propiedad exclusiva de \*\*\*\*\* , si bien es cierto mediante sentencia interlocutoria de fecha diez de junio del año dos mil diecinueve, se declaró improcedente el incidente de causahabencia promovida por la parte actora también lo es que dicha resolución se modificó mediante sentencia dictada en segunda instancia el día quince de octubre del año dos mil diecinueve, es decir se reconocieron los derechos reales que tiene el C. Antonio Granados Juárez sobre el inmueble materia del presente juicio, por lo tanto no se le puede exigir a mi patrocinado otorgue autorización para que el perito designado por el juzgado este en posibilidades de ingresar al inmueble en comento, ya que en obvio de repeticiones y en términos de la escritura antes referida, mi patrocinado \*\*\*\*\* no es titular de dicho inmueble, ni detenta la posesión del mismo por lo que jurídicamente se encuentra imposibilitado para brindar las

facilidades y/o instruya a persona alguna para que permitan el acceso al inmueble al perito designado por el juzgado, ya que dicha situación es facultad exclusiva del propietario del bien inmueble identificado como lote de terreno número \*\*\*\*\*Morelos, que en términos de la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha veintiocho de mayo del año dos mil ocho, pasada ante la fe del extinto \*\*\*\*\*, quien fuera Notario Público Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* demarcación notarial del Estado de Morelos lo es el \*\*\*\*\*, por lo que el apercibimiento decretado en el auto motivo del presente recurso, únicamente deberá de realizarse al propietario del inmueble al que se pretende tener acceso y no a terceras personas que no tienen ningún derecho sobre dicho bien, en el entendido que con el acuerdo que se recurre la autoridad se extralimita en sus funciones al imponer obligaciones a las partes teniendo conocimiento que adolecen de facultades para cumplir con sus determinaciones, pretendiendo responsabilizar el a quo a mi patrocinado de la conducta que llegase a tomar el propietario del inmueble al cual se pretende acceder, reiterando que el \*\*\*\*\* no es el propietario, no tiene ningún derecho sobre el inmueble por lo que está impedido legalmente para instruir a persona alguna para que le permitan el accesos al perito en materia de valuación designado por el juzgado, por lo que atendiendo al principio Jurídico consistente en que "nadie está obligado a lo imposible resulta evidente la ilegalidad del auto reclamado y la procedencia del recurso que se promueve Ya que de una recta interpretación de nuestra legislación procesal tenemos que las correcciones disciplinarias buscan como finalidad que la persona a quien se le impuso, de cumplimiento a lo requerido, de tal manera que si de pleno derecho no se encuentra posibilitada para hacerlo resulta inconcuso lo innecesario de la corrección disciplinaria ya que no se lograría el objetivo de la imposición de la misma. Bajo esa tesitura tenemos que del contenido textual del auto que se combate, sus señorías podrán apreciar y valorar que la juez natural se encuentra total y absolutamente equivocada y desorientada al emitir un fallo ilegal, infundado, violatorio de garantías procesales, denotándose una falta de ponderación de prudencia, ajustada al sentido común, así como al raciocinio lógico y a su experiencia, dejando a un lado el buen criterio y la buena fe de todo juzgador, ya que de manera absurda impone una medida disciplinaria a mi patrocinada a pesar de tener

conocimiento que no tiene derecho sobre el bien inmueble y que a quien le corresponde instruir y permitir el acceso al inmueble materia del presente juicio lo es precisamente al propietario el cual en términos de la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del extinto \*\*\*\*\*, quien fuera Notario Público Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* demarcación notarial del Estado de Morelos es el \*\*\*\*\*, por lo que no se puede hacer extensivo el apercibimiento a mi patrocinado. Bajo esta premisa tenemos que lo manifestado por el juez de origen mediante auto de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, resulta inexacto, ya que de proceder de esta manera se desvincularía la finalidad de las correcciones disciplinarias, lo cual evidencia la falta de motivación y fundamentación del auto multiferido, y por consiguiente su ilegalidad e improcedencia, en este orden de ideas la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido diversos criterios Jurisprudenciales en los que se define de manera clara y precisa los conceptos de fundamentación y motivación; entre los cuales se encuentra la siguiente tesis Jurisprudencial que a la letra dice: Del criterio Jurisprudencial antes citado tenemos que por fundamentación debe entenderse que toda autoridad debe de expresarse con precisión el precepto o preceptos legales aplicables al caso concreto, en tanto que por motivación el señalamiento en forma precisa de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en cuenta para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista la adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, esto es, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa, es decir que exista un ordenamiento legal que prevea que después de celebrado el remate judicial el juzgador pueda dejar sin efecto dicha almoneda por consideraciones que ya habían sido analizadas y aprobadas por la propia autoridad. En ese tenor de ideas, y en obvio de repeticiones tenemos el auto recurrido carece de fundamentación y legalidad; es por ello que resulta violatorio e improcedente al carecer de los requisitos esenciales de legalidad y procedencia jurídica como lo es la fundamentación y motivación, por lo tanto, resulta procedente que se deje sin efecto y se dicte diversa resolución en su lugar en el cual se excluya del apercibimiento decretado a mi patrocinado."

Al caso en especie, tocante a los agravios de la parte disidente, una vez que este Cuerpo Colegiado procedió al análisis de las constancias que integran el juicio principal, así como del escrito que contiene la expresión de agravios realizado por el recurrente, para una mejor comprensión del asunto que nos ocupa, esta autoridad estima necesario precisar que los argumentos vertidos, circulan en torno a que el recurrente, se duele de la medida disciplinaria impuesta por el juez de origen a su patrocinada, mediante auto de veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno, donde el titular del Juzgado primero de lo Civil del primer distrito judicial del Estado, hace extensivo al \*\*\*\*\* el apercibimiento decretado en el mismo, esto es, respecto del cual se le apercibe para que permita el acceso al perito en materia de valuación designado por el juzgado al inmueble identificado con el número \*\*\*\*\*, de esta ciudad de Cuernavaca y en caso de no hacerlo se le impondrá una multa de veinte días equivalentes al valor de la Unidad de Medida de Actualización.

En ese contexto, tenemos que en razón de que a foja número ciento tres (103) del Incidente de causahabencia, obra agregada copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del extinto \*\*\*\*\*, quien fuera Notario Público Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* demarcación notarial del Estado de Morelos, en la cual se hace constar que el bien inmueble identificado como: lote de terreno número \*\*\*\*\*, es propiedad exclusiva del \*\*\*\*\*, derecho real, que le fueron

reconocido al mismo, mediante sentencia dictada en segunda instancia el día quince de octubre del año dos mil diecinueve, donde se acreditó su carácter de causahabiente.

Bajo la anterior consideración, éste cuerpo colegiado, considera desacertada la determinación a la que arriba el juzgador de origen al imponer una medida disciplinaria consistente en permitir el acceso al inmueble identificado como: \*\*\*\*\*  
Morelos; siendo que como ya ha quedado descrito en líneas que anteceden, dicho inmueble no es propiedad del \*\*\*\*\*  
ni detenta la posesión del mismo, por lo que jurídicamente se encuentra imposibilitado para brindar las facilidades y/o instruir a persona alguna para que permitan el acceso al inmueble al perito designado por el juzgado, ya que dicha situación es facultad exclusiva del propietario del bien inmueble identificado como lote de terreno número \*\*\*\*\*  
Morelos, que en términos de la copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\*  
pasada ante la fe del extinto \*\*\*\*\*  
quien fuera Notario Público Número \*\*\*\*\* de la primera demarcación notarial del Estado de Morelos lo es el \*\*\*\*\*.

En consecuencia y toda vez que en el caso particular, se acreditó la figura jurídica de la causahabencia en favor de \*\*\*\*\*  
mediante resolución de segunda instancia de fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, donde quedó establecido que el \*\*\*\*\* es sucesor jurídico del demandado en lo principal \*\*\*\*\* y que efectivamente se actualiza la

figura de la causahabienencia, de modo tal que, las obligaciones reales siguen y acompañan al propietario o poseedor de la cosa, ya que guardan una dependencia absoluta con ésta; por ende si se transmiten a un tercero, será éste quien deba soportarlas y no el anterior propietario; ello en virtud de lo establecido por los artículos 2359<sup>4</sup>, 2360<sup>5</sup> del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos.

Sirve de apoyo a lo anterior, lo dispuesto en el siguiente criterio jurisprudencial.

“Tesis

**Registro digital:** 2005333

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Décima Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** XVIII.4o.9 C (10a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 2, Enero de 2014, Tomo IV, página 3026

**Tipo:** Aislada

**CAUSAHABIENCIA. CUANDO UNA PERSONA COMPRA UN BIEN INMUEBLE SOBRE EL CUAL RECAE UN GRAVAMEN INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, A FAVOR DE OTRA PERSONA Y ÉSTA EJERCE LA ACCIÓN REAL DE HIPOTECA, SE ACTUALIZA DICHA FIGURA.** La hipoteca se define como un derecho real de garantía, constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de la voluntad o por imperio de la ley, para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al

---

<sup>4</sup> ARTICULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.

<sup>5</sup> ARTICULO 2360.- SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

acreedor y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda. Así, las obligaciones reales siguen o acompañan al propietario o poseedor de la cosa, ya que guardan una dependencia absoluta con ésta; por ende, si se transmiten a un tercero, será éste quien deba soportarlas; a diferencia de las personales, que están directamente vinculadas con la conducta que debe realizar el deudor, razón por la que subsisten, independientemente de bienes o cosas determinados, de modo que el deudor responde con todo su patrimonio, presente y futuro, de dichas obligaciones e incluso subsisten ante la insolvencia. Así, la diferencia entre una acción real y una personal, es que la primera tiene por objeto garantizar el ejercicio del demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, con el título del derecho sobre ella, con entera independencia de toda obligación personal por parte del demandado; la segunda tiene por objeto garantizar un derecho personal, pudiendo provenir o derivarse de contratos o cuasicontratos, es decir, de hechos u omisiones de los que pudieran quedar obligados conforme al contrato. Bajo ese contexto, cuando una persona compra un bien inmueble sobre el cual recae un gravamen inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a favor de otra persona y ésta ejerce la acción real de hipoteca, entonces, ésta subsiste, actualizándose así la figura de la causahabencia, dada la estrecha relación del nuevo adquirente con el demandado en un juicio, como su causante, a virtud de la transmisión de la propiedad del bien materia de litigio. Aunado a que la acción real, a diferencia de la personal, recae sobre el bien,

aunque éste pase a poder de otro poseedor o cambie de propietario, pues la institución de la hipoteca tiene derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, en los que el acreedor puede hacer valer su derecho, según el grado de preferencia que indique la ley, y perseguir la ejecución de la cosa en cualquier mano en que se encuentre. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO. Amparo en revisión 221/2012. César Gabriel de la Riva Castillo. 31 de agosto de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Juan José Franco Luna. Secretaria: Cristina Reyes León. Esta tesis se publicó el viernes 17 de enero de 2014 a las 13:02 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

Derivado de lo anterior, y al resultar **fundado** el motivo de disenso marcado como **único**, en consecuencia, lo procedente conforme a derecho es **REVOCAR** el auto de *veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno*, dictada por el Juez Primero Civil Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, deducido del juicio **SUMARIO HIPOTECARIO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , en el expediente \*\*\*\*\* , quedando en los términos:

*"Cuernavaca, Morelos, a veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.*

*A sus autos los cursos 10445 y 10451 suscrito el primero por el Licenciado BENITO GONZÁLEZ MORENO, en su carácter de Abogado Patrono de la parte actora incidental (incidente de causahabencia); y el segundo de los escritos signado por el Licenciado \*\*\*\*\* abogado patrono de \*\*\*\*\* (demandado causahabiente y demandado principal). Visto su contenido, se tienen por hechas las*



manifestaciones que vierten en los ocursos de mérito, de las cuales se toma conocimiento para los efectos legales procedentes, por tanto, a efecto de evitar conductas dilatorias en la impartición de Justicia, requiérase al causahabiente \*\*\*\*\*; para que a las \*\*\*\*\*; tengan a bien permitir el acceso al perito en materia de valuación designado por este Juzgado ingeniero \*\*\*\*\*; al bien inmueble a valuar identificado con el número \*\*\*\*\* en esta Ciudad, y brinden las facilidades necesarias a fin de que dicho facultativo se encuentre en condiciones de emitir el dictamen pericial encomendado. Asimismo se apercibe a la persona que se encuentre en dicho inmueble el día y hora señalado, que en caso de no permitir el acceso al citado perito en la citada data, se le impondrá una multa de VEINTE DÍAS equivalentes al valor de la Unidad de Medida de Actualización (UMA), por desacato a una Autoridad Judicial. Apercibimiento que se hace extensivo para al causahabiente \*\*\*\*\* en caso de incumplimiento a lo ordenado en líneas que anteceden. Perito que comparecerá asistido del actuario adscrito, y la presencia de dicho fedatario es únicamente para dar fe de que se permita el acceso al citado perito al referido inmueble. Debiendo levantar acta circunstanciada de dicha diligencia; tal y como lo ordena el auto de nueve de \*\*\*\*\* que provee el escrito \*\*\*\*\*: Puntualizado lo anterior, devuélvase el expediente en que se actúa al actuario adscrito, a efecto de que proceda a notificar el contenido del auto de mérito, (foja 441), así como el presente auto. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 80, 90 y 466 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 553 y 555 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Morelos, se declara **procedente** el presente recurso materia en estudio, es de resolverse y se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Se declara **FUNDADO** el recurso de queja hecho valer por el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\* , por las consideraciones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia;

**SEGUNDO.** Se **REVOCA** el auto de fecha **veinticinco de noviembre del año dos mil veintiuno**, dictado por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en los autos del expediente \*\*\*\*\* , relativo al juicio **SUMARIO HIPOTECARIO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , en el expediente \*\*\*\*\* , para quedar en los siguientes términos:

*“Cuernavaca, Morelos, a veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.*

*A sus autos los ocurso 10445 y 10451 suscrito el primero por el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Abogado Patrono de la parte actora incidental (incidente de causahabencia); y el segundo de los escritos signado por el Licenciado \*\*\*\*\* abogado patrono de \*\*\*\*\* (demandado principal). Visto su contenido, se tienen por hechas las manifestaciones que vierten en los ocurso de mérito, de las cuales se toma conocimiento para los efectos legales procedentes, por tanto, a efecto de evitar conductas dilatorias en la impartición de Justicia, requiérase al causahabiente \*\*\*\*\* , para que, tenga a bien permitir el acceso al perito en materia de valuación designado por este Juzgado ingeniero \*\*\*\*\* , al bien inmueble a valuar identificado con el número \*\*\*\*\* en esta Ciudad, y brinden las facilidades necesarias a fin de que dicho facultativo se encuentre en condiciones de emitir el dictamen pericial encomendado. Asimismo se apercibe a la o las personas que se encuentren en dicho inmueble, que en caso de no permitir el acceso al citado perito, se le impondrá una multa de VEINTE*

*DÍAS equivalentes al valor de la Unidad de Medida de Actualización (UMA), por desacato a una Autoridad Judicial. Apercibimiento que se hace extensivo para al causahabiente \*\*\*\*\*, en caso de incumplimiento a lo ordenado en líneas que anteceden. Perito que comparecerá asistido del actuario adscrito, y la presencia de dicho fedatario es únicamente para dar fe de que se permita el acceso al perito al referido inmueble. Debiendo levantar acta circunstanciada de dicha diligencia; tal y como lo ordena el auto de nueve de noviembre de dos mil veintiuno que provee el escrito 9729. Puntualizado lo anterior, devuélvase el expediente en que se actúa al actuario adscrito, a efecto de que proceda a notificar el contenido del auto de mérito, (foja 441), así como el presente auto. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 80, 90 y 466 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.*

**NOTIFÍQUESE/PERSONALMENTE y CÚMPLASE."**

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.** Y con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al Juzgado de Origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente; Maestra en Derecho **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN** Integrante y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**, integrante y ponente en el presente asunto ante la Secretaria de Acuerdos de la Segunda Sala, Licenciada **DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO**, quien da fe.

**Toca Civil:** 792/2021-2.

**Expediente Civil:** 876/93-1

**Recurso:** Queja.

**Juicio:** Sumario Civil

**Magistrado Ponente:** María del Carmen Aquino Celis