

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **doce de julio de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción de **Nulidad de Actos Jurídicos** promovió ***, en contra de ***; ***; **Licenciado *****, Notario Público Número Ocho de Cuernavaca, Morelos; **Licenciado *****, Notario Público Número Tres de los del Estado de Aguascalientes; **Secretario General de Gobierno del Estado de Morelos, México; Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, México; y, Dirección o Subdirección del Archivo General de Notarias del Estado de Morelos, México;** en la que se ordenó llamar a juicio a *** y ***, **Licenciado *****, Notario Público Número Treinta y Nueve de los del Estado; **licenciado *****, Notario Público Número Cincuenta y Tres de los del Estado; **Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado**, licenciada ***, y ***, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se

hubieren sometido tácitamente. En la especie, el actor se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda.

III.- La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción instada por la parte actora no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos en el título un décimo del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- El actor ***, demandó a ***, ***, **Licenciado** ***, Notario Público Número Ocho de Cuernavaca, Morelos; **Licenciado** ***, Notario Público Número Tres de los del Estado de Aguascalientes; **Secretario General de Gobierno del Estado de Morelos, México; Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, México; y, Dirección o Subdirección del Archivo General de Notarias del Estado de Morelos, México**, por las siguientes prestaciones:

*“A) Para que por sentencia firme se declare la inexistencia o nulidad absoluta del instrumento notarial número ***, otorgado ante la fe del entonces notario público número ocho, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, el LIC. ***, mismo que contiene un poder general limitado para pleitos y cobranzas; actos de administración; y dominio a favor del C. ***, supuestamente expedido por el suscrito, sobre el inmueble que se describe a continuación:*

*B) Para que se declare la inexistencia o nulidad absoluta del **CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN DE DERECHOS, ASÍ COMO SU ADENDUM**, celebrado entre el C. *** en su calidad de parte cedente y la C. *** en su carácter de parte cesionaria, mismo que fue exhibido, ratificado y aprobado ante la presencia del H. Juzgado Sexto de los Mercantil de la ciudad de Aguascalientes, bajo el expediente ***, mismo contrato que transfiere la titularidad*

de los derechos del suscrito que me adjudiqué en dicho expediente sobre el inmueble descrito en la prestación que antecede.

C) Para que decrete la inexistencia o nulidad absoluta de la escritura pública ***, otorgada bajo la fe del **LIC. ***, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO TRES, DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES**, a favor de la **C. *****, concedida o llevada a cabo en el Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes, bajo el expediente ***; y como consecuencia de la nulidad de tal escritura, se ordene cancelar todos y cada uno de los traslados de dominio ante las oficinas de Catastro de la ciudad de Aguascalientes (Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes), y el Municipio de Aguascalientes (Ayuntamiento de Aguascalientes), sobre la escritura de marras.

La escritura en comento actualmente se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número ***.

Derivado de la procedencia de la presente prestación, también demanda la cancelación de todos y cada uno de los avisos, anotaciones y gravámenes que la escritura de referencia pudiere contener, ya sea en la actualidad o en el futuro; se dice lo anterior, ya que actualmente tal finca reporta dos primeros avisos preventivos de compraventa a favor de los señores *** y ***, sin que al día de hoy se hayan presentado segundos avisos de compraventa respectivamente.

Es procedente la prestación, ya que el suscrito no sabe si en un futuro la demandada *** pudiere realizar nuevos actos traslativos de dominio, o simular operaciones con el fin de perjudicarme.

D) Para que se declare la nulidad de todas y cada una de las actuaciones a partir de que el **C. ***** se

apersonó en juicio ante el H. Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes, bajo el expediente ***, como mi supuesto apoderado, y en sí, todas las promociones realizadas por los CC. *** y *** y acuerdos dictados por parte de dicho Juzgado, tendientes a escriturar el inmueble adjudicado a mi favor, mismo que fue descrito anteriormente.

E) Por el pago de los gastos y costas que se generen por motivo de la tramitación del presente juicio”.

Funda sus pretensiones en esencia en el hecho de que tal y como se advierte del expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado, el actor compareció como postor a la audiencia de remate celebrada respecto de la casa ***, con las medidas y colindancias precisadas con anterioridad, inmueble que posteriormente fue adjudicado a su favor habiéndose tirado la escritura correspondiente ante la fe del licenciado ***, Notario Público número dos de los del Estado –***-.

Como consecuencia de lo anterior, le fue entregada la posesión del inmueble el día treinta de septiembre de mil novecientos noventa y nueve y así, transcurrieron varios años, en la creencia de que todos los trámites se habían realizado de la manera correcta hasta que se dio cuenta de que la escritura que acreditaba su propiedad no se encontraba inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por lo que se dispuso a investigar cuál era el motivo de dicha situación, habiendo obtenido en la notaría encargada de la escrituración que al haber sido reacomodados el Secretario de Acuerdos y el Juez del juzgado en el que se llevó a cabo el remate, ya no fue firmada la escritura.

Es por lo anterior, que trató de darle el trámite correspondiente a la escrituración, designando como encargada a la notaría número dos de las del Estado –a cargo del licenciado ***-, habiendo promovido dicha circunstancia ante el expediente *** del Juzgado Sexto de lo

Mercantil, acordándose de conformidad lo solicitado mediante auto del veintisiete de octubre de dos mil cuatro.

Indica que diez años después de que fue ordenado se tirara la escritura, se dio cuenta de que la misma aún no se encontraba inscrita ante el Registro Público, lo anterior debido a que el inmueble estaba a nombre de ***, obteniéndose además del expediente ***, que *** presentó una promoción ostentándose como su apoderado, para lo cual exhibió el instrumento notarial número setenta y seis mil ochocientos cuarenta, volumen setecientos veinte, de fecha veinte de marzo de dos mil diez, otorgado ante la fe del licenciado ***, Notario Público número ocho de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo que contiene un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio.

Ahora bien, de las mismas actuaciones de dicho expediente se advierte que ***, el día cuatro de febrero de dos mil quince cedió a favor de *** los derechos de propiedad que le habían sido adjudicados respecto del inmueble objeto del presente negocio, personas que afirma el actor no conocer.

Es por lo anterior que, *** realizó los trámites de escrituración correspondiente, habiéndose otorgado la escritura pública ***, otorgada ante la fe del licenciado ***, Notario Público número tres de los del Estado, misma que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.

Como consecuencia de esto, presentó la denuncia correspondiente en contra de quien resultara responsable por los hechos antes descritos, formándose de esta manera la averiguación previa número *** ante el Agente del Ministerio Público número nueve, de la Dirección Central de Investigación del Delito, de la Fiscalía General del Estado de Aguascalientes, misma que a la fecha de la presentación de la demanda aún se encontraba en

trámite, por lo que dice el actor resultar procedente declarar la inexistencia o nulidad absoluta del supuesto poder otorgado por él a favor de *** y con él, todos los actos subsecuentes derivados del mismo, lo anterior, atendiendo a que se encuentran viciados desde su origen, siendo que para tal efecto invoca los numerales 1675 fracción I y 2095 del Código Civil vigente en el Estado.

Reitera, que el poder conferido a favor de *** consignado bajo el instrumento notarial ***, otorgado ante la fe del licenciado ***, Notario Público número ocho de Cuernavaca, Morelos, resulta inexistente al carecer de su consentimiento, lo que queda debidamente demostrado al no existir firma suya en el documento, además de que el mismo se encuentra otorgado en una ciudad distinta a la de su residencia, lo anterior aunado a que dice no conocer a dicha persona, por lo que se tiene la presunción de que dicho poder es apócrifo.

Agrega que al investigar al licenciado a cargo de la notaría en la que se elevó a escritura el poder al que se ha venido haciendo mención –*licenciado ****–, se percató de que ya no cuenta con el carácter de Notario Público, lo anterior en virtud de que el propio Gobierno Estatal de Morelos lo suspendió en el ejercicio de sus funciones por malos manejos, por lo que fácilmente puede concluirse que dicho ex-notario se prestó para realizar tal poder falso.

Añade, que demanda también al Secretario General de Gobierno del Estado de Morelos; al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; y al Director del Archivo General de Notarías del Estado de Morelos, ya que de conformidad con los artículos 48, 52 y 113 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, las escrituras son propiedad del Estado por lo que el Notario Público que ha cesado en sus funciones está impedido para formar parte de los procedimientos judiciales derivados de los actos a los que les haya dado fe, además

de que una vez concluidos los libros a cargo de dicho profesional, se debe comunicar dicha circunstancia a la Secretaría General de Gobierno y los mismos serán remitidos al Archivo General de Notarías, por lo que al haber cesado en el ejercicio de las funciones el fedatario al que podría atribuírsele la nulidad del acto jurídico primigenio, resulta pertinente demandar a las personas que lo hace.

Resalta, que el día veintiséis de enero de dos mil dieciséis apareció un primer aviso de compraventa a favor de *** y el día tres de mayo del mismo año otro primer aviso pero este a favor de *** sobre el inmueble objeto del presente negocio, por lo que también se demanda la nulidad de estos actos.

Ahora bien, mediante escrito presentado el día treinta de noviembre de dos mil diecisiete -*fojas de la trescientos sesenta y seis a la trescientos setenta y uno*-, el actor *** hizo extensivas las prestaciones reclamadas en su escrito inicial de demanda a *** y *** y se ordenó llamar en su carácter de litisconsortes pasivos necesarios a los licenciados *****, titular de la Notaría Pública número treinta y nueve de las del Estado y ***, Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado**, por lo que además reclama las siguientes prestaciones:

*“A. Para que mediante sentencia firme se declare que *** y *** son causahabientes de *** y de ***, lo anterior, por las razones que serán precisadas en el cuerpo del presente escrito.*

*B. Para que por sentencia firme y como consecuencia de la procedencia de las prestaciones marcadas con los incisos **A, B y C** del escrito inicial de la demandada generadora del presente juicio, así como la prestación anterior del presente escrito, se declare la inexistencia o nulidad absoluta de la escritura pública *** del protocolo del licenciado ***, notario público número **39** de los*

del Estado, en la que se consignó la compraventa celebrada el 11 de mayo de 2016 por *** y ***, en su carácter de vendedores, representados en ese acto por *** y, por otra parte, ***, como comprador, respecto de la casa ***, con las medidas y colindancias que se precisan en el cuerpo del presente escrito; la cual, se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.

C. Para que mediante sentencia firme y como consecuencia de lo anterior, se ordene al licenciado ***, notario público número **30** de los del Estado, cancelar la escritura pública *** del protocolo a su cargo, en la que se consignó la compraventa celebrada el 11 de mayo de 2016 por *** y ***, en su carácter de vendedores, representados en ese acto por *** y, por otra parte, ***, como comprador, respecto de la casa ***, con las medidas y colindancias que se precisan en el cuerpo del presente escrito; la cual, se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.

D. Para que mediante sentencia firme y como consecuencia de lo anterior, se ordene a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado la cancelación de la inscripción asentada bajo el número ***, y que corresponde a la escritura pública *** del protocolo a su cargo, en la que se consignó la compraventa celebrada el 11 de mayo de 2016 por *** y ***, en su carácter de vendedores, representados en ese acto por *** y, por otra parte, ***, como comprador, respecto de la casa ***, con las medidas y colindancias que se precisan en el cuerpo del presente escrito.

E. Para que por sentencia firme y como consecuencia de la procedencia de las prestaciones marcadas con los incisos **A**, **B** y **C** del escrito inicial de la demandada generadora del presente juicio, así como la prestación anterior del presente escrito, se declare la

*inexistencia o nulidad absoluta de la escritura pública *** del protocolo del licenciado ***, notario público número 53 de los del Estado, en la que se consignó la compraventa celebrada el 14 de febrero de 2017 por ***, en su carácter de vendedor y, ***, en su carácter de compradora, respecto de la casa ***, con las medidas y colindancias que se precisan en el cuerpo del presente escrito; la cual, se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.*

F. *Para que mediante sentencia firme y como consecuencia de lo anterior, se ordene al licenciado ***, notario público número 53 de los del Estado, cancelar la escritura pública número *** del protocolo del licenciado ***, notario público número 53 de los del Estado, en la que se consignó la compraventa celebrada el 14 de febrero de 2017 por ***, en su carácter de vendedor y, ***, en su carácter de compradora, respecto de la casa ***, con las medidas y colindancias que se precisan en el cuerpo del presente escrito; la cual, se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.*

G. *Para que mediante sentencia firme y como consecuencia de lo anterior, se ordene a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado la cancelación de la inscripción asentada bajo el número ***, y que corresponde a la escritura pública número *** del protocolo del licenciado ***, notario público número 53 de los del Estado, en la que se consignó la compraventa celebrada el 14 de febrero de 2017 por ***, en su carácter de vendedor y, ***, en su carácter de compradora, respecto de la casa ***, con las medidas y colindancias que se precisan en el cuerpo del presente escrito”.*

Lo anterior, basándose en el hecho de que, mediante escrito presentado el día once de mayo de dos mil dieciséis, entabló el presente negocio en la vía única civil; y

en ejercicio de la acción de nulidad de actos jurídicos y actuaciones judiciales a las personas que se precisan en el escrito inicial de demanda, en donde reclamó entre otras cosas, que se declarara la inexistencia o nulidad absoluta del instrumento notarial ***, del protocolo del licenciado ***, notario público número ocho de Cuernavaca, Morelos, mediante el cual se consignó el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio supuestamente otorgado por él el día veinte de marzo de dos mil diez a favor de ***.

Ahora bien, como consecuencia de la inexistencia o nulidad de aquél acto jurídico, todos los actos celebrados con su intervención deberían ser declarados inexistentes o afectados de nulidad absoluta, tal es el caso del contrato privado de cesión de derechos, así como su adendum, celebrado dentro de los autos del expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil del Estado de Aguascalientes, ratificado y aprobado por dicha autoridad, así como de la escritura pública ***, del protocolo del licenciado ***, notario público número tres de los del Estado, misma que consigna la adjudicación en remate dentro de los autos del expediente antes mencionado, respecto del inmueble objeto del presente negocio a favor de ***.

A dicha demanda se le dio el trámite correspondiente, habiéndose dictado auto admisorio en fecha diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, el cual se ordenó fuera anotado marginalmente por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, hecho por el que abogados autorizados de la parte actora acudieron a dicha dependencia para verificar el estado de la anotación marginal, advirtiendo que existían otros dos actos traslativos de dominio, los cuales de igual manera afirma el actor deben declararse inexistentes o afectados de nulidad absoluta.

Uno de ellos es la escritura pública número quince mil ciento cuarenta y uno del volumen cuatrocientos treinta y cinco, otorgada ante la fe del licenciado ***, Notario Público número treinta y nueve de los del Estado, de fecha once de mayo de dos mil dieciséis, en donde *** adquirió de *** y *** el inmueble objeto del presente negocio, instrumento que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el ***, por lo que el adquirente es causahabiente de sus vendedores y deberá seguir la suerte de aquellos, cancelándose de esta manera la escritura antes mencionada, así como su inscripción.

El otro acto, es el instrumento notarial ***, del protocolo del licenciado ***, Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado, del catorce de febrero de dos mil diecisiete, mismo que consigna la venta hecha por *** a *** la finca materia del presente juicio, escritura que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***, y que debe ser cancelada al igual que su inscripción.

Por su parte, el licenciado ***, **Notario Público número tres de los del Estado**, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante el escrito presentado el día veintiséis de agosto de dos mil dieciséis – *fojas cincuenta y tres y cincuenta y cuatro*–, en donde manifiesta que ignora los hechos narrados en virtud de que no le son propios, pero que de la escritura pública ***, tirada ante su fe, se desprende la adjudicación que se menciona en el escrito inicial de demanda, sin embargo, que otras cosas resultan ser simples apreciaciones jurídicas del actor, además de que en relación a los avisos preventivos, no se señala cuál es el que se le atribuye a su persona, siendo que ambos ya se encontraban caducados.

El licenciado ***, dio contestación a la demanda a nombre del **Instituto de Servicios Registrales y**

Catastrales en el estado de Morelos y de la **Subdirección del Archivo General de Notarías**, lo anterior mediante el escrito de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis *-fojas de la sesenta y cuatro a la sesenta y siete-*, en el que manifiesta que la misma no debió ser enderezada contra ellos, ya que sus actuaciones no se encuentran dentro de los supuestos establecidos para que puedan operar las prestaciones que se pretenden.

Agrega, que es verdad que el numeral 52 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, establece que los libros en los que se contienen las escrituras realizadas por las notarías son propiedad del Estado, por lo que estas dependencias se encuentran facultadas para brindarle lo necesario a las autoridades y que estas puedan llevar a cabo las inspecciones dentro de los libros que obran en el Archivo General de Notarías.

En cuanto a los hechos, manifiesta que los ignora en virtud de que no le son propios a sus representadas.

Así mismo, opone como excepción de su parte la de **falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa así como al proceso.**

El M.C. *** en su calidad de entonces **Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos**, dio contestación a la demanda instada en su contra mediante el escrito presentado el día veintitrés de marzo de dos mil diecisiete *-fojas de la doscientos tres a la doscientos treinta y cinco-*, en donde hace la precisión que de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Morelos, el titular del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos puede auxiliarse de diferentes dependencias y secretarías para el debido ejercicio de sus atribuciones, dentro de las que se encuentran la planeación y el despacho de los asuntos del orden administrativo.

Indica además, que en un principio, la demanda no debió de admitirse en virtud de que la Secretaría General de Gobierno del Estado de Morelos cambió su denominación a Secretaría de Gobierno del Estado de Morelos, por lo que el actor pretende que comparezca a juicio una autoridad inexistente, sin embargo, aclara que da contestación a la demanda por las facultades que la propia Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Morelos le otorga, ahora bien, las atribuciones que se encuentran relacionadas con actividades notariales están previstas por el Reglamento Interior de la Secretaría de Gobierno en relación con la Ley del Notariado del Estado de Morelos, de donde se obtiene que la función del notariado y el correlativo ejercicio de la fe pública le corresponde al Estado quien la delega al Secretario de Gobierno, por lo que este último es responsable de imponer a los notarios las sanciones administrativas a que pudiera haber lugar ante el incumplimiento de la ley que rige sus actos, sin embargo, esto tiene lugar cuando los notorios inciden en conductas que afecten en el buen desempeño de las funciones que tienen encomendadas pero esto en un aspecto operativo, por lo que la vigilancia a la que se refiere la ley es de orden meramente administrativo y no jurisdiccional, por lo que dentro de dichas facultades le corresponde al Secretario de Gobierno atender las quejas contra los titulares de las notarías con motivo del ejercicio de sus funciones, debido a lo anterior, es que la vía idónea para reclamar sobre el actuar de los titulares de las notarías se debe realizar mediante un procedimiento administrativo.

Señala además, que el hecho de que el notario haya quedado impedido para intervenir en litigios relacionados con las escrituras en las que hubiera intervenido no significa que se puedan obtener de la Secretaría de Gobernación del Estado de Morelos las

prestaciones que pretende la parte actora.

Por lo que respecta a que se ponga a disposición de la parte actora el libro que contiene la escritura, indica que los libros deben estar siempre en las notarías *-guardados hasta por cinco años, hasta que se entreguen de forma definitiva al Archivo General de Notarías-*, tal y como lo establece la ley por la que se rigen, salvo disposición expresa que haga la misma o cuando alguna autoridad con facultades legales ordene la inspección de alguno de los libros del protocolo, situación que se debe llevar a cabo en la misma oficina del Notario ante su presencia.

De lo anterior se advierte, que los libros efectivamente son propiedad del Estado, y los mismos se remiten al Archivo General de Notarías, organismo que depende de la Secretaría General de Gobierno.

Agrega además, que su representada únicamente puede ceñirse a las facultades que expresamente le otorga la ley, siendo que en relación con la vigilancia que como Secretaría de Gobernación puede ejercer respecto de los Notarios encuentra una limitación, al tener prohibido entrar al contenido de los documentos que obran en los protocolos de una Notaría por lo que se refiere a las declaraciones y a los asuntos consignados en el protocolo.

Apunta, que cuando se le presenta a una autoridad, ya sea fedatario público o juzgador, un poder que no se encuentre sujeto a registro, para actos de dominio y que implique tráfico inmobiliario, debe verificarse su autenticidad, legitimidad, vigencia y alcance.

Sin perjuicio de lo anterior, da contestación a la demanda incoada en su contra en donde se opone a la procedencia de las prestaciones que le son reclamadas, esto en virtud de que resultan ser infundadas y que no tuvo participación alguna en lo narrado por la parte actora, por lo que los hechos le son ajenos y por lo mismo no fue su

representada quien dio motivo a la tramitación del presente negocio.

Reitera, que los hechos en los que se funda la demanda no le son propios pero hace la aclaración de que el actor no tiene por qué llamar a juicio a su representado ni a las dependencias gubernamentales que refiere, además de que no tiene responsabilidad alguna en el presente juicio ya que desconoce en su totalidad la existencia del poder notarial al que se hace referencia.

Finaliza señalando, que en el caso de que el licenciado *** fuera el responsable civil de algún daño, acto o hecho ilícito, él es quien debe responder, no la autoridad que representa.

Opone como excepciones y defensas de su parte la de **incompetencia** *-la cual fue declarada infundada e improcedente, según se advierte de la resolución dictada el nueve de junio de dos mil diecisiete (fojas doscientos cincuenta y siete a la doscientos sesenta y tres)-*, la de **falta de legitimación activa y pasiva**, la de **falta de acción y derecho**, la de **oscuridad de la demandada**, y la de **non mutati libeli**.

Toda vez que los demandados **licenciado *****, **quien fungía como Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, *****, *****, **y, *****, omitieron dar contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra pese haber sido debidamente notificados, mediante proveídos del once de mayo *-fojas doscientos treinta y siete y doscientos treinta y ocho-*, catorce de julio *-foja doscientos setenta y siete-* y diez de agosto *-foja doscientos setenta y nueve-*, todos de dos mil diecisiete, así como tres de mayo de dos mil veintiuno *-foja dos mil setecientos treinta y nueve-*, se les acusó la correspondiente rebeldía.

Por su parte, el licenciado *****, Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado**, dio

contestación a la demanda incoada en su contra mediante escrito presentado el día primero de febrero de dos mil dieciocho *-fojas de la trescientos noventa y uno a la trescientos noventa y siete-*, en el que manifiesta que las prestaciones que se le reclaman a él son improcedentes en virtud de que en la elaboración de la escritura cuya nulidad se demanda y fue tirada ante su fe se cumplieron con todas las formalidades establecidas por la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, escritura que consigna una compraventa realizada respecto de un bien inmueble cuyo propietario aparecía ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, libre de gravamen y sin anotación marginal alguna, por lo que en caso de que esta autoridad declare la inexistencia o nulidad de la mencionada escritura, afirma no sería por causas imputables a su parte.

En relación a los hechos manifiesta, que del certificado de libertad de gravamen correspondiente, no arroja anotación de admisión de demanda alguna, el inmueble aparecía inscrito a nombre del vendedor y libre de todo gravamen, sin embargo, que es cierto, que la escritura que menciona el actor fue otorgada ante su fe y la misma se encuentra inscrita ante los datos que éste señala pero que no es procedente declarar la nulidad de la misma, ya que contrario a lo que afirma el actor, no se da la figura de la causahabencia en relación con ***, mucho menos con las personas que se mencionan en el escrito inicial de demanda, por lo que afirma que dicha persona es tercero adquirente de buena fe, a quien no le puede alcanzar la nulidad de los actos anteriores, debido a que como reiteró en varias ocasiones, la misma adquirió el inmueble libre de gravamen, de su propietario a nombre de quien se encontraba inscrito el inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y a título oneroso.

Opone como excepciones y defensas de su parte

las de **falta de acción o derecho**.

El licenciado ***, **Notario Público número treinta y nueve de los del Estado**, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito de fecha veintisiete de febrero de dos mil dieciocho *-fojas de la cuatrocientos cuarenta y dos a la cuatrocientos cincuenta y tres-*, en el que indica que el aviso preventivo de compraventa al que se hace referencia en el escrito inicial de demanda fue realizado por él en su función de fedatario público, el cual se hizo en atención a que ninguna inmovilización, gravamen o imposibilidad existía para tal efecto, por lo que el día veintiséis de enero de dos mil dieciséis se obtuvo un certificado de libertad de gravámenes y en fecha tres de mayo de ese mismo año se inscribió el primer aviso preventivo de compraventa, por lo que no le es imputable la voluntaria composición de esta contienda.

Niega además la procedencia de las prestaciones que pretende obtener la parte actora a su cargo, lo anterior es así, toda vez que la escritura pública número quince mil ciento cuarenta y uno del volumen cuatrocientos treinta y cinco del protocolo a su cargo, se expidió conforme a los lineamientos establecidos por la normatividad aplicable, por lo que de ninguna manera se encontró causa de nulidad alguna que impidiera la celebración del contrato que en ella se hace constar pues nada pesaba sobre el inmueble materia del presente juicio para que se pudiera hacer el primer aviso preventivo y posteriormente tirar la escritura definitiva correspondiente, lo anterior aunado, a que el comprador fue un adquirente de buena fe y con protección registral, por lo que afirma que el instrumento otorgado ante su fe no se encuentra afectado.

Agrega, que al momento de realizar el primer aviso preventivo de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis, previo a la presentación del escrito inicial de demanda, no existía ningún gravamen, aviso o inmovilización inscrito

ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, por lo que se permitió tirar la escritura definitiva.

Indica, que es cierto que él llevó a cabo la formalización del contrato de compraventa celebrado entre ***, ***, y ***, lo que consta en la escritura pública *** de su protocolo, misma que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado con el número ***, tal y como había sido mencionado con anterioridad, y que dicha compraventa fue realizada respecto del inmueble objeto del presente negocio.

Reitera, que en el presente caso debe tomarse en cuenta lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.

Opone como excepciones y defensas de su parte la de **falta de acción derivada del artículo 2113 del código civil del estado**, la **de falta de acción derivada de lo dispuesto por los artículos 2879, 2880 y 2881 del Código Civil en vigor**, la **derivada de lo dispuesto por el artículo 2, 11, 34, 35, 74 y 75 de la Ley del Notariado en vigor para el Estado de Aguascalientes**, y la de **improcedencia de la condena de gastos y costas del presente juicio.*****El licenciado ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito presentado el dieciséis de marzo de dos mil dieciocho –*fojas de la cuatrocientos sesenta y dos a la cuatrocientos ochenta y siete*–, en el cual niega que al actor le asista derecho alguno para reclamar las prestaciones que pretende ya que en un principio no agrega ni anuncia prueba alguna para reclamar la nulidad del poder que él mismo otorgó a favor de ***, además de que no precisa la causa de su acción y colocándole de esta manera en estado de indefensión.

Agrega, que la nulidad que se reclama deriva de actuaciones de un juicio diverso que fueron convalidadas al no haber sido impugnadas en su momento y que por lo mismo se encuentran firmes, por lo que dicha situación se

traduce en que el actor pretende destruir el valor de la cosa juzgada, lo que resulta ilógico e improcedente.

Afirma, que el actor no sustenta en un elemento subjetivo y acreditado no haber firmado el poder, siendo que dentro del mandato, el mandante únicamente tiene acción en contra de su mandatario en el caso de que hubiera traspasado los límites expresos del poder, por lo que el actor debe arreglar sus cuentas con este exclusivamente, pues al haber realizado actos en nombre del actor dentro de un juicio en el que dichas actuaciones ya causaron estado, hacer lo contrario significa perjudicar a terceros de buena fe, siendo que dentro de la presente causa debe seguirse a la figura de la buena fe registral en relación con el resto de las escrituras públicas derivadas del primero de los actos, puesto que el adquirente de quien aparece registralmente como propietario a título oneroso y de buena fe, sin que hubiera evidencia de algún impedimento registral para la compra, no le puede parar perjuicio alguno por lo señalado por la parte actora.

Indica, que dentro del juicio en el que el inmueble objeto del presente negocio le fue adjudicado al actor, se instruyó la escritura correspondiente y se ordenó tomar posesión del mismo, por lo que al no haberlo hecho en tiempo y forma únicamente le es imputable al actor y no a los adquirentes de buena fe.

Afirma, que contrario a lo que indica el actor dentro de su escrito de ampliación de demanda, él es adquirente a título oneroso y de buena fe respecto del titular registral inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en relación al inmueble objeto del presente negocio, además de que de conformidad con los datos que proporcionaba dicha entidad gubernamental, ninguna evidencia aparecía de nulidad, inexistencia o ineficacia de actos jurídicos, por lo que de conformidad con la legislación aplicable, los actos o

contratos celebrados por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, lo anterior aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, por lo que no corre ninguna causahabencia para con sus vendedores y menos para con sus compradores.

En relación a los hechos, dice que los narrados dentro del escrito de contestación de demanda no le son propios pero hace destacar que resulta evidente el desinterés jurídico de la actora que extrañamente mostró en relación con sus bienes, ya que tuvo varios medios de impugnación que pudo haber hecho valer en tiempo y forma, por lo que al no hacerlo, las actuaciones quedaron convalidadas.

Agrega, que es cierto el hecho de que con desconocimiento de todos los hechos narrados por el actor y teniendo a la vista un certificado de libertad de gravamen respecto de la finca objeto del presente negocio, sin embargo, no solo se envió el primer aviso preventivo correspondiente, sino que posteriormente, se envió el segundo dando como consecuencia que finalmente se pudiera tirar la escritura definitiva.

Señala, que el actor confiesa expresamente en el escrito de ampliación a su demanda que otorgó el poder del que demanda la nulidad, además de que cuando realizó por conducto de su notario el primer aviso preventivo, ningún gravamen o inmovilización existía inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, tal y como se desprende del certificado de gravámenes respectivo, lo que eventualmente permitió el tiraje e inscripción de la escritura pública por medio de la cual se formalizó la compraventa por la que adquirió el inmueble objeto del presente negocio, es decir, la ***, del protocolo del

Notario Público número treinta y nueve de los del Estado, licenciado ***, habiendo quedado inscrita con el ***, ahora bien, el fedatario encargado de tirar dicha escritura, aludió a un certificado de gravámenes en el cual *** aparecía inscrita como dueño al cien por ciento del inmueble sin que se hubiera reportado dentro del mismo gravamen alguno, por lo que se cumplen todas las condiciones exigidas para contar con todas las cualidades necesarias para ser adquirentes de buena fe, por lo que tiene a su favor la buena fe registral.

Finaliza manifestando, que con el carácter de adquirente de buena fe respecto del inmueble objeto del presente negocio, decidió vendérselo a ***, situación que consta dentro de la escritura pública ***, del protocolo del licenciado ***, Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***, por lo que no opera la causahabencia y debe ser respetado el principio de la buena fe registral.

Opone como excepciones y defensas de su parte la de **cosa juzgada, actuaciones no impugnadas**, la de **falta de acción derivada del hecho de que las actuaciones de las que pretende el actor su nulidad pudieron ser impugnadas por el actor y pretendiendo la nulidad de juicio concluido ello ya no es procedentes**, la de **preclusión, prescripción y falta de oportunidad debida para el ejercicio de la demanda**, la de **falta de acción derivada del hecho de que en el caso concreto no opera la causahabencia que reclama la actora**, la **derivada del hecho de que es adquirente de buena fe y sobre sus actos jurídicos opera la buena fe registral**, la **derivada del hecho de que el mandatario es quien tiene que responder de los actos que pretendidamente se hayan excedido del mandato**, la de **improcedencia en la condena de pago de gastos y costas**, la de **litisconsorcio**

pasivo necesario -*mismo que fue acordado de conformidad mediante proveído del doce de septiembre de dos mil dieciocho, y se ordenó llamar a juicio en su calidad de tercero interesado a la Juez Sexto de lo Mercantil Del Estado-* y la de **falta de acción derivada del artículo 2113 del Código Civil del Estado.**

La tercera llamada a juicio, ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito presentado el día cinco de noviembre de dos mil dieciocho – *fojas de la mil doscientos cuarenta y seis a la mil doscientos sesenta y siete-*, en el que niega la procedencia de las prestaciones que reclama la parte actora en virtud de que el actor debió de haber demandado la nulidad del poder del cual deriva el presente negocio, precisamente dentro del juicio en el que se exhibió, siendo este el tramitado bajo el expediente número *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado y así oponer todos los medios de defensa que fueran procedentes en contra del contrato que alega es nulo y no hasta el presente procedimiento, situación que era su deber, es decir, era una obligación procesal a su cargo vigilar las actuaciones respectivas en defensa de sus intereses como postor y adjudicatario hasta lograr la escrituración y toma de posesión del inmueble, ya que en todo momento estuvo a su alcance el expediente de referencia y las actuaciones que del mismo se derivan.

Indica, que la posesión que el actor afirma haber tenido, no pudo habersele otorgado en virtud de que la escritura de adjudicación del remate que señala en su escrito inicial de demanda el cual refiere se llevó a cabo dentro de los autos del expediente antes mencionado, nunca fue expedida por el contrario, solo se realizó el proyecto de escritura, mismo que no contiene firma del Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado, por lo que nunca se elevó a documento público y como consecuencia no existió, mucho menos tuvo efectos jurídicos.

Agrega, que el actor confiesa que fue hasta diez años después de que debió de haberse tirado la escritura correspondiente, que se dio cuenta de que la misma no fue expedida, confesión que implica el reconocimiento de que su derecho para pretender escriturar prescribió debido a un total abandono procesal de su parte, siendo que resulta demasiado extraño e inverosímil que una persona descuide un inmueble por más de quince años sin haber recogido su escritura ni tratar de llevar la conclusión definitiva del trámite de escrituración.

Niega ser causahabiente de *** y ***, además de que afirma está demostrado en autos la buena fe registral de su vendedor, licenciado *** quien de igual manera no entra en la figura de la causahabencia, por lo que no se puede declarar la nulidad de un acto celebrado bajo el amparo de la buena fe registral y sobre el cual indica ella también es adquirente de buena fe, además de que cuenta con justo título respecto del inmueble objeto del presente negocio, ya que al momento de adquirirlo se encontraba libre de todo gravamen.

Opone como excepciones y defensas de su parte la de **falta de acción, derivada de las actuaciones consentidas por el actor, ***, en el expediente *** del Juzgado Sexto de lo Mercantil**, la de **falta de acción en virtud de no configurarse la causahabencia**, la de **falta de acción por improcedencia de la acción de nulidad ejercitada en su contra, derivada de los artículos 2879 y 2880 del Código Civil para el Estado**, la de **preclusión derivada del artículo 123 del Código de Procedimientos Civiles del Estado**, la de **prescripción que deriva del artículo 428 del Código Civil para el Estado en relación con los diversos 1170 y 1171 del Código Civil**, la derivada de los criterios jurisprudenciales que determinan que las consecuencias de una nulidad cesan en el momento en que aparece un adquirente tercero de

buena fe, la derivada del hecho de que su vendedor del bien inmueble materia de este juicio de nombre *, al momento de efectuar la operación de compraventa, aparecía como el único propietario de dicho bien en el Registro Público de la Propiedad, lo cual me fue corroborado con la emisión del certificado de libertad de gravamen expedido por la Directora de dicho registro público, la derivada del criterio jurisprudencial que establece que los derechos de un adquirente de buena fe prevalecen sobre los de la persona que pretende una nulidad, siempre que los antecedentes de la adquisición o se establezca la nulidad correspondiente, la derivada del criterio jurisprudencial que determina la defensa del adquirente de buena fe respecto a posible nulidades, porque dichos adquirentes sólo pueden tener acceso a registros públicos y asientos en el registro público pero no a actos que ocurrieron privadamente sin intervención de ellos, la derivada del criterio jurisprudencial que establece que los vicios que pudieran existir en las transmisiones de un bien, no pueden perjudicar a adquirentes de buena fe, y la derivada del criterio jurisprudencial que previene que a los adquirentes de buena fe no les afecta la nulidad del título de su causante.**

Así mismo, *** denunció el pleito de evicción en contra de su vendedor ***, para el caso en que este juzgador acoja las pretensiones de la parte actora y se declare la nulidad de la escritura de compraventa ***, del protocolo del licenciado ***, Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado, por lo que de ***, reclama las siguientes prestaciones:

“A) Se declare que la suscrita sufrió evicción en caso de que la sentencia que se dicte en el presente juicio, acoja las pretensiones reclamadas por la parte actora, tanto en el escrito inicial de demanda como en el de su ampliación

o bien se declare la nulidad de la escritura de compraventa en la cual ***, me vendió el inmueble que se encuentra en disputa en este asunto, escritura que es la ***, del protocolo del licenciado ***, notario público número 53 de los del estado.

B) Como consecuencia de lo anterior, se condene a *** al saneamiento por dicha evicción, que en términos del artículo 1997 del Código Civil del Estado, lo hago consistir en:

-El pago del precio que el inmueble tenía al momento en que se padeció la evicción, lo que se justificará a juicio de peritos.

-El pago de los gastos causados a mi parte con motivo de la celebración de la compraventa contenida en la escritura ***, del protocolo del licenciado ***, notario público número 53 de los del estado, los cuales se determinarán en ejecución de sentencia.

-El pago de los demás daños y perjuicios ocasionados por la evicción.

-El valor de las mejoras útiles y necesarias hechas al inmueble, lo que así se deberá resolver en la sentencia, cuyo valor será determinado en la etapa de ejecución.

C) El pago de los gastos y costas que con motivo del presente pleito de evicción se originen”.

Basa sus pretensiones en esencia, en el hecho de que el actor con su escrito de ampliación de demanda pretende la nulidad de la escritura cuatro mil noventa y nueve, volumen ciento ochenta y cinco del protocolo del licenciado ***, notario público número cincuenta y tres de los del Estado, documento que consigna la compraventa con reserva de dominio celebrada respecto del inmueble objeto del presente negocio entre ella como compradora y *** en su carácter de vendedor.

Dicha reserva de dominio quedó cancelada

mediante el instrumento notarial ***, otorgada ante la fe del licenciado antes mencionado.

Ahora bien, indica que el precio de dicha operación fue el de cuatro millones cuatrocientos veinticinco mil setecientos setenta y ocho pesos veinticinco centavos moneda nacional, cantidad que fue cubierta en su totalidad mediante transacciones bancarias, además de un millón de pesos cero centavos moneda nacional que le entregó a su vendedor, montos que deberán restituirsele junto con el valor de los pagos y mejoras que se estuvieron haciendo en beneficio del inmueble.

Arguye, que al haberle enajenado la finca de buena fe ***, tiene la obligación de devolverle el precio que el objeto del contrato de compraventa tenía al momento de la adquisición, es decir, el precio de la operación más el millón de pesos que le fue entregado, así como los gastos que le fueron causados a su parte con motivo de la celebración de la propia compraventa, el valor de las mejoras útiles y necesarias hechas a la finca y el pago de los gastos derivados del pleito de evicción.

Lo anterior se debe, a que se encuentra en peligro la existencia de la escritura por medio de la cual adquirió en propiedad el inmueble materia del presente juicio, por lo que se vio en la necesidad de denunciar el pleito de evicción en contra de su vendedor.

Por otra parte, el licenciado *** omitió dar contestación en tiempo y forma a la denuncia por evicción intentada por *** en su contra, tal y como se desprende del proveído de fecha veintidós de enero de dos mil diecinueve – *foja mil trescientos treinta y seis*–.

Por su parte, tercera llama a juicio, licenciada ***, **Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado**, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante el escrito de fecha trece de marzo de dos mil diecinueve –*fojas de la mil cuatrocientos dieciocho a la mil*

cuatrocientos veinte-, en relación a las prestaciones omite señalar la procedencia o improcedencia de las mismas, señala que es una cuestión que este juzgador debe resolver.

Al referirse a los hechos agrega, que mediante escrito de fecha catorce de abril de mil novecientos noventa y nueve compareció el Notario Público número dos de los del Estado haciendo la devolución del expediente ***, debido a que se había otorgado la escritura de adjudicación ordenada dentro de dicho negocio, sin embargo, no hace la aclaración de si dicho instrumento fue debidamente inscrito o si los funcionarios que en ese entonces fungían como secretario de acuerdos y juez del Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado firmaron la escritura.

Afirma, que *** compareció dentro de dicho expediente como apoderado de ***, exhibiendo una cesión de derechos realizada a favor de ***, persona a la que se le reconoció como nueva adjudicataria, ordenándose remitir los autos a la notaría número tres del Estado de Aguascalientes, siendo que ignora si dicha cesión de derechos fue celebrada de manera fraudulenta o no, resaltando que no fue ella quien dio lugar a la presente controversia, sino que el hecho surgió por actuaciones de terceros.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, y, a los demandados los de sus excepciones, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código Procesal de la Materia.

V.- Previo al estudio del fondo del negocio, ésta autoridad estima pertinente la invocación del artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, el cual dispone:

“Artículo 371.- *Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de estas se declara procedente, se abstendrán los tribunales*

de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el Tribunal”.

Del enunciado normativo transcrito se desprende la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia o improcedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedente alguna de ellas, imposibilita a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en caso contrario, decidir sobre la controversia, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, fueron interpuestas las siguientes excepciones:

A) Excepción de falta de legitimación pasiva, opuesta por el M.C. ***, **Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos,** misma que hace consistir en el hecho de que su representada carece de legitimación pasiva para ser llamada al presente juicio, ya que de autos no se advierte que la misma sea responsable de algún acto jurídico ilícito y menos aún de algún daño, aunado a que con el escrito inicial de demanda el actor únicamente pide ponga a disposición el libro que contiene el poder de marras y, atendiendo a que los libros permanecen en las notarías hasta en tanto sean enviados al archivo general, tal como lo establece la Ley del Notariado del Estado de Morelos, no ha lugar su petición, pues dicha autoridad únicamente está obligada a realizar lo que la ley señala.

B).- Excepción de falta de legitimación pasiva, opuesta por el licenciado ***, apoderado legal del **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos** y de la **Subdirección del Archivo General de**

Notarias, la cual hace consistir en el hecho de que se carece de fundamentos para que sus representadas se encuentren en el supuesto de ser parte demandada.

En efecto, dentro del presente negocio se debe determinar si la persona en contra de la cual se interpone la acción, cuenta con legitimación pasiva en la causa para ser considerada como obligada a dar cumplimiento a las prestaciones reclamadas por el accionante.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis aislada con número de Registro Ius 248443, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 199-204, Sexta Parte, página 99, Séptima Época, cuyo título y texto son los siguientes:

"LEGITIMACION "AD CAUSAM" Y LEGITIMACION "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que*

se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”

Así las cosas, partiendo de que manifiesta que en el caso concreto su representada no tuvo participación ni se justifica su llamado a juicio, dentro de los autos existe la propia **confesión expresa**, realizada por el actor ***, en el capítulo de hechos de su escrito inicial de demanda en donde manifiesta que la Secretaría de Gobierno del Estado únicamente tiene intervención en este tipo de asuntos en la medida de que se le debe dar aviso por escrito cuando los libros que se encuentran en uso del protocolo del notario estén por concluir, debiéndose además remitir dichos libros una vez legalizados al Archivo General de Notarías, confesión con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por lo que se advierte que el actor omitió realizar imputación directa o reclamar prestación alguna que debiera cumplir o recaer en contra de las excepcionantes.

Cabe precisar, que la falta de legitimación pasiva no constituye una excepción perentoria que tienda a destruir la acción, simplemente es un requisito de la misma que al no estar satisfecha provoca la absolución de la instancia, lo que trae como consecuencia que la parte actora se encuentre en condición de incoar la acción que

conforme a derecho corresponda, pues en la especie, no se tiene por cumplida la calidad de obligadas de la Secretaría de Gobierno del Estado de Morelos, del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos y de la Subdirección del Archivo General de Notarias, en el presente caso.

La anterior consideración, se sustenta en la Tesis Aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tesis: III.3o.C.76 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. VII, Mayo de 1998, p. 1029, reg. 196309, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

“LEGITIMACIÓN PASIVA, FALTA DE. NO ES UNA EXCEPCIÓN PERENTORIA QUE PUEDA SER CONTRARIA A LA ACCIÓN.- *La falta de legitimación pasiva no constituye una excepción perentoria que tienda a destruir la acción, ya que simplemente es un requisito de la misma acción que al no estar satisfecha provoca la absolución de la instancia, lo que trae como consecuencia que el actor pueda volver a demandar. Ello es así, porque tal figura jurídica sólo produce la cosa juzgada formal, pero no la material, habida cuenta de que la resolución que al efecto se dicte únicamente obra en el litigio donde se decidió la ausencia de dicha legitimación”.*

Así como, en la Tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tesis: I.5o.C.87 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. X, noviembre de 1999, p. 993, reg. 192912, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

“LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.” *No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la*

validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.”

Como consecuencia de lo anterior, se estiman **procedentes** las excepciones de falta de legitimación pasiva incoadas por el **Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos, Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos y la Subdirección del Archivo General de Notarias**, por lo que se hace innecesario el análisis de las demás excepciones y defensas opuestas por dichos demandados.

B) Excepción de cosa juzgada actuaciones no impugnadas, opuesta por el licenciado ***, en virtud de que *** compareció con el carácter de postor al juicio tramitado bajo el expediente número *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado y en el que se adjudicó el inmueble materia del presente juicio, por lo que desde ese momento y al ser parte de dicho negocio, tenía la facultad de solicitar la escrituración y posesión del

inmueble, así como para poder interponer todos los medios de impugnación que creyera convenientes, sin embargo, tal y como se desprende de la narración del escrito inicial de demanda y su ampliación, “pasó su vida alarmado” por no haber promovido los recursos necesarios en tiempo y forma si es que creía le causaban un agravio con las actuaciones que derivaron del mismo, por lo que se deriva que el actor pretende reclamar con una nulidad en juicio diverso las actuaciones de otro en el que las mismas ya se encuentran firmes lo que resulta improcedente por encuadrar en la figura de la cosa juzgada refleja, situación que encuentra fundamento en los criterios **“COSA JUZGADA. INFLUENCIA DE UN JUICIO ANTERIOR POR SER REFLEJA AL QUE VA A FALLARSE, NO OBSTANTE QUE NO EXISTA IDENTIDAD EN LAS COSAS O ACCIONES EJERCITADAS”** y **“COSA JUZGADA REFLEJA. EL ESTUDIO DE LA EXCEPCIÓN RELATIVA DEBE REALIZARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA”**.

A efecto de dar respuesta a dicha excepción, resulta conveniente la invocación de la tesis aislada en materia común con número de registro 167948, perteneciente a la novena época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, Tesis: I.4o.C.36 K, Página: 1842, cuyo epígrafe y texto lo son:

“COSA JUZGADA. ELEMENTOS PARA SU EFICACIA REFLEJA.- *La cosa juzgada encuentra su fundamento y razón en la necesidad de preservar y mantener la paz y la tranquilidad en la sociedad, con medidas que conserven la estabilidad y la seguridad de los gobernados en el goce de sus libertades y derechos, y tiene por objeto primordial proporcionar certeza respecto a las relaciones en que se han suscitado litigios, mediante la inmutabilidad de lo resuelto en una sentencia ejecutoriada. La cosa juzgada puede surtir efectos en otros procesos, de dos maneras: la más conocida, es la eficacia directa, y opera cuando los elementos de sujetos, objeto y causa son idénticos*

en las dos controversias de que se trate; la segunda es la eficacia refleja, con la cual se robustece la seguridad jurídica, al proporcionar mayor fuerza y credibilidad a las resoluciones judiciales, evitando que criterios diferentes o hasta contradictorios sobre un mismo hecho o cuestión, puedan servir de sustento para emitir sentencias distintas en asuntos estrechamente unidos en lo sustancial o dependientes de la misma causa; esto es, la tendencia es hacia la inexistencia de fallos contradictorios en temas que, sin constituir el objeto directo de la contienda, son determinantes para resolver litigios. En esta modalidad no es indispensable la concurrencia de las tres clásicas identidades sino sólo se requiere que las partes del segundo proceso hayan quedado vinculadas con la sentencia ejecutoriada del primero; que en ésta se haya tomado una decisión precisa, clara e indubitable, sobre algún hecho o una situación determinada, que constituya un elemento o presupuesto lógico, necesario para sustentar jurídicamente la decisión de fondo del objeto del conflicto, de manera tal, que sólo en el caso de que se asumiera criterio distinto respecto a ese hecho o presupuesto lógico relevante, pudiera variar el sentido en que se decidió la contienda habida entre las partes; y, que en un segundo proceso que se encuentre en estrecha relación o sea interdependiente con el primero, se requiera nuevo pronunciamiento sobre aquel hecho o presupuesto lógico, como ocurre especialmente con relación a la causa de pedir, es decir, a los hechos o actos invocados por las partes como constitutivos de sus acciones o excepciones. Por tanto, los elementos que deben concurrir para que se produzca la eficacia refleja de la cosa juzgada, son: a) La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente; b) La existencia de otro proceso en trámite; c) Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, a grado tal, que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios; d) Que las partes del segundo hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero; e) Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio; f) Que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico; g) Que para la solución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado”.

De dicho criterio se advierte, que para que la excepción de cosa juzgada refleja se estime procedente, se requiere la concurrencia de los siguientes elementos:

- *La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente.*
- *La existencia de otro proceso en trámite.*
- *Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de independencia, a grado tal que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios.*
- *Que las partes del segundo proceso, hubieren quedado obligadas con la ejecutoria del primero.*
- *Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio.*
- *Que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento lógico; y que para la solución del segundo juicio, se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico común, por ser indispensable para apoyar lo fallado.*

También le resulta cita a la Tesis: I.3°.C.J./66(9ª), con Número de Registro: 160323, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro V, Febrero de 2012, Décima Época, Tomo 3, Página: 2078, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COSA JUZGADA. INFLUENCIA DE UN JUICIO ANTERIOR POR SER REFLEJA AL QUE VA A FALLARSE, NO OBSTANTE QUE NO EXISTA IDENTIDAD EN LAS COSAS O ACCIONES EJERCITADAS. *Para que exista cosa juzgada es necesario que entre el caso resuelto por sentencia definitiva y aquel en que se invoca, concurren identidad de las cosas, en las causas, en las personas de los litigantes y en la calidad con que lo fueren, esto es, que se haya hecho con anterioridad un pronunciamiento de derecho entre las mismas partes, sobre las mismas acciones, la misma cosa y la misma causa de pedir. De ese modo las excepciones vertidas por la demandada, que derivan de haber celebrado un contrato verbal de compra-venta respecto del inmueble materia de la controversia, quedó resuelto en forma definitiva al considerarse que no acreditó la existencia del citado contrato, respecto de lo cual sí existe un pronunciamiento de fondo, que causó ejecutoria y constituye cosa juzgada, misma que no se puede variar a riesgo de vulnerar la garantía de seguridad jurídica. Ahora bien, la cosa juzgada refleja opera cuando existen circunstancias extraordinarias que, aun cuando no sería posible oponer la excepción de*

cosa juzgada a pesar de existir identidad de objeto de un contrato, así como de las partes en dos juicios, no ocurre la identidad de acciones en los litigios, pero no obstante esa situación, influye la cosa juzgada de un pleito anterior en otro futuro; es decir, el primero sirve de sustento al siguiente para resolver, con la finalidad de impedir sentencias contradictorias, creando efectos en esta última, ya sea de manera positiva o negativa, pero siempre reflejantes. La cosa juzgada tiene por objeto, en términos generales, evitar la duplicidad de procedimientos cuando en el primero de ellos se resuelve una cuestión jurídica, y para que surta efectos en otro juicio es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia ejecutoriada y aquel en que ésta sea invocada, concurren identidad de cosas, causas y personas de los litigantes, así como la calidad con que contendieron; y no obstante que en el caso no exista identidad en las cosas o acciones ejercitadas, no puede negarse la influencia que ejerce la cosa juzgada del pleito anterior sobre el que va a fallarse, la cual es refleja”.

En ese tenor de ideas, para que la cosa juzgada pueda estimarse procedente, es indispensable que el primero de los juicios cuente con sentencia ejecutoriada pronunciada sobre un objeto que le sea conexo al nuevo procedimiento, siendo que dentro de los autos del expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil – *anteriormente Sexto de lo Civil y de Hacienda* –, se demandó mediante la vía ejecutiva mercantil y ejercicio de la acción especial de cobro de crédito simple con garantía hipotecaria y se condenó al pago del crédito junto con los accesorios legales derivados del incumplimiento de un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y Prendaria y si bien, el inmueble objeto de la garantía real dentro de dicho negocio es también objeto del presente, nada traería de contradictorio con el nuevo fallo, lo anterior en virtud de que las acciones son distintas y nada tiene que ver la nueva decisión con lo que previamente fue juzgado.

Aunado a lo anterior, que si bien es cierto, el ahora actor resultaba dentro de aquel negocio adjudicatario del inmueble, también lo es, que el veintiséis de enero de dos mil quince *** compareció a dicho negocio con el

carácter de Apoderado Legal de ***, exhibiendo para tal efecto el poder general limitado otorgado a su favor, contenido dentro del instrumento notarial ***, del protocolo del licenciado ***, Notario Público número ocho de Cuernavaca, Morelos, por medio del cual se le concedió poder general para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran cláusula especial, limitándolo al inmueble identificado como casa ***, estado del mismo nombre, en donde dicho fedatario certificó que el otorgante contaba en tal acto con la capacidad legal necesaria para su celebración, así mismo que se identificó con documento oficial en ese momento.

Por otro lado, por auto del cinco de febrero de dos mil quince se le tuvo a dicho apoderado por acreditada y reconocida su calidad para actuar dentro del expediente; con su calidad reconocida, *** compareció mediante escrito presentado el día cuatro de febrero de dos mil quince, exhibiendo un convenio y solicitando su ratificación, el cual era un contrato privado de cesión de derechos celebrado por él en representación de *** actuando como cedente y *** como cesionaria, en el que se hizo constar que el inmueble identificado como casa ***, inscrito bajo el folio real número ***, lo adquirió en remate judicial dentro de los autos del mismo negocio y el cual por medio de dicho instrumento cedía los derechos de propiedad que le correspondían sobre el mismo, haciendo constar de igual forma que la propiedad fue entregada y que en la celebración de tal acto no existía vicio del consentimiento alguno que pudiera afectarlo, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial el día doce de febrero de dos mil quince, por lo que mediante proveído del trece de febrero de dos mil quince se tuvo por hecha la cesión de derechos antes mencionada respecto de los derechos que como adjudicatario del bien inmueble

objeto del presente negocio le correspondían a ***, reconociéndose así la calidad de *** como nueva adjudicataria.

Además, de que el doce de febrero de dos mil quince, *** pidió se pusieran a disposición del licenciado ***, titular de la Notaria Pública número veintiséis de las del Estado los autos del expediente en el que se estaba actuando para que se tirara la escritura de adjudicación correspondiente, por lo que mediante auto del trece de febrero del mismo año, dicho expediente quedó a su disposición, fedatario que hizo la devolución del mismo el día diez de marzo de dos mil quince manifestando que no se tiró la escritura correspondiente al no haber comparecido los otorgantes a su firma; de nueva cuenta *** solicitó el tiraje de las escrituras, designando esta vez como encargado al licenciado ***, Notario Público número tres de los del Estado, petición que fue acordada de conformidad el día doce de marzo de dos mil quince, por lo que se pusieron a su disposición los autos de dicho expediente, sin que la misma hubiera sido otorgada, tal y como se advierte del escrito presentado por el licenciado previamente señalado, en virtud de que la cuenta catastral del inmueble se encontraba a nombre de ***, situación que impidió el registro de la escritura de adjudicación; el día veintisiete de mayo de dos mil quince, *** y *** presentaron un adendum al contrato privado de cesión de derechos en el que se asentó que como contraprestación a dicha operación, el cedente recibió por parte de la cesionaria la cantidad de tres millones cien mil pesos cero centavos moneda nacional el día veintiséis de mayo de dos mil quince, así, el mismo día que se presentó el adendum acudieron ante la autoridad judicial a ratificarlo; y, mediante escrito presentado el día primero de junio de dos mil quince *** le hizo saber a la juez de la causa que el fedatario encargado de tirar la escritura correspondiente le había manifestado

que derivado del remate y adjudicación hecho a favor de *** respecto del inmueble materia del presente juicio, se realizó el traslado de dominio a su nombre de manera irregular, por lo que nunca pudo otorgarse el instrumento ni se concluyó con el trámite conducente, por lo que únicamente se generó la cuenta catastral número *** y el predial número ***, por lo que dicho traslado de dominio debía ser cancelado y volver a la cuenta catastral a nombre de la demandada dentro de dicho negocio para poder realizar el trámite de escrituración correspondiente, por lo que mediante auto del tres de junio de dos mil quince se ordenó cancelar la cuenta catastral y el número predial antes mencionados para que retornara la inscripción a nombre de ***, quedando a disposición del licenciado ***, titular de la Notaría Pública número tres de las del Estado, los autos a partir del diez de junio de dos mil quince, por lo que dicho fedatario devolvió el expediente el día doce de febrero de dos mil dieciséis manifestando que se había otorgado la escritura correspondiente, a la cual se le asignó el ***.

Fue hasta el día doce de febrero de dos mil dieciséis que *** volvió a comparecer a juicio por su propio derecho, presentando un escrito solicitando la nulidad de las escrituras realizadas dentro del juicio a nombre diverso del suyo, acompañando para tal efecto las manifestaciones hechas al Agente del Ministerio Público número nueve de la Dirección Central de Investigación del Delito de la Fiscalía General del Estado de Aguascalientes, por medio del cual le hizo saber que tuvo conocimiento de nuevos hechos relacionados con la causa penal que se seguía bajo la averiguación número ***, en virtud de que se entrevistó con el licenciado ***, Notario Público número tres de los del Estado quien le informó que recibió los autos del expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado –*anteriormente Juzgado Sexto de lo Civil y de Hacienda*–, requiriéndole para que no otorgara la escrituración

correspondiente respecto del inmueble objeto del presente negocio a nombre de ***, ya que ante dicho juzgado compareció *** con un poder falso otorgado por su parte ante la fe del licenciado ***, titular de la Notaría Pública número ocho de Cuernavaca, Morelos, con el que cedió los derechos que tenía a dicha persona en relación al multimencionado inmueble, hechos con los que se acredita una conducta típica, antijurídica y culpable en agravio de su patrimonio realizada por dichas personas, siendo que al escrito le recayó el acuerdo de fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciséis, en el que se le dijo que la escritura ordenada en autos fue realizada conforme a derecho, **por lo que en caso de que considerara lo contrario, debía realizar el trámite judicial correspondiente.***** Todo lo anterior, según se advierte de la **documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente número ***, del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil, misma que será valorada al momento del análisis de la acción de nulidad intentada.

Aunado, a que dicha juzgadora atendiendo a que efectivamente ya se habían realizado todos los trámites correspondientes, le resultaba legalmente imposible revocar sus propias determinaciones, por lo que, tal y como se señaló anteriormente, se dejó expedito el derecho del afectado a efecto de promover la nulidad de los instrumentos que considerara ilegales *–siendo en primer lugar el poder que supuestamente otorgó a favor de ***, así como lo realizado por dicha persona en representación del ahora actor–*.

Como consecuencia, es dable concluir que el diverso negocio no influye de manera trascendental en el resultado del presente Juicio, por lo que se declara **infundada e improcedente** la presente excepción.

C) Excepción de preclusión, prescripción y falta de oportunidad debida para el ejercicio de la demanda,

opuesta por el licenciado ***, misma que hace consistir en el hecho de que su contraria no interpuso en tiempo y forma los recursos ordinarios en contra de las actuaciones correspondientes, por lo que atendiendo al numeral 123 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin que se hubieren ejercitado dentro de ellos los derechos pertinentes, los mismos se pierden, por lo que afirma que al actor le precluyeron los términos para interponer los recursos procedentes en contra de las resoluciones que ahora tilda de nulas, además de que de igual forma precluyó el derecho de interponer cualquier nulidad en virtud de que comparece a juicio aludiendo la existencia de hechos que de alguna manera quedaron convalidados, lo anterior aunado a que la acción que pudiera tener el actor para con su mandatario en relación con la rendición de cuentas se encuentra prescrita de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1176 del Código Civil vigente en el Estado, es decir, ya han pasado más de cinco años a partir de que la rendición de cuentas se hizo exigible.

Agrega, que del mismo modo y atendiendo al numeral 1171 del Código Sustantivo Civil, se encuentra prescrita la acción de nulidad de escrituras, debido a que se señala como plazo general para el ejercicio de una acción diez años, siendo que dicho término se encuentra vencido en demasía.

D) Excepción de falta de acción derivada del hecho de que las actuaciones de las que pretende el actor su nulidad pudieron ser impugnadas por el actor y pretendiendo la nulidad del juicio concluido ellos ya no es procedentes, opuesta por el licenciado ***, que hace consistir en que el actor pudo impugnar las actuaciones que alude en el capítulo de prestaciones por lo que hacerlo mediante este juicio resulta totalmente improcedente pues al ser parte pudo impugnarlos mediante los recursos y/o

incidentes pertinentes, lo que evidentemente no se hizo valer en tiempo y forma, siendo que para que se pueda demandar la nulidad de un juicio concluido es necesario que se den algunas características, entre las que destaca, que el actor no haya sido parte del juicio del que devienen los actos que se reclaman como nulos, consideración que se robustece con el criterio **“NULIDAD DE JUICIO CONCLUIDO. ES IMPROCEDENTE SI QUIEN LA PROMUEVE FUE PARTE EN EL PROCESO IMPUGNADO”**.

E) Excepción de falta de acción, derivada de las actuaciones consentidas por el actor, *, en el expediente *** del juzgado sexto de lo mercantil,** opuesta por ***, misma que hace consistir en el hecho de que al haber quedado el actor vinculado a la relación jurídico procesal derivada de la adjudicación que realizó del inmueble materia del presente negocio a su favor dentro del expediente de referencia, o bien, al haberse constituido como parte, siempre estuvo obligado y con la facultad de revisar las actuaciones que derivaban de aquél negocio, por lo que le correspondía la carga procesal de ejercer las acciones, concretamente los medios de defensa que pudiera haber hecho valer en protección de sus intereses en calidad de adjudicatario del inmueble de marras. Es por eso, que al haber abandonado procesalmente el trámite de adjudicación en el expediente citado por más de quince años y al no haber agotado los medios de defensa pertinentes encaminados a desconocer como apoderado a ***, así como la cesión de derechos que este último hizo a favor de *** y en general, cualquier actuación que resultara perjudicial para sus intereses, por lo que devienen actos consentidos que no son susceptibles de combatirse mediante juicio diverso, que en este caso se trata del presente negocio, pues como se ha venido mencionado, el actor tenía la obligación de agotar todos los recursos procedentes en defensa de sus intereses y si no lo hizo, ya

es una causa imputable a su parte pues no puede considerársele como tercero extraño al juicio, si el mismo reconoce que dejó abandonado el impulso procesal de aquel negocio en dos ocasiones, razón por la que no puede mostrarse sorprendido de lo que supuestamente pasó, es por eso, que su desistimiento de dicho asunto no puede perjudicar su compra del multicitado inmueble, la cual fue realizada de buena fe.

Es por eso, que los actos que ahora le resultan al actor lesivos a su esfera jurídica siempre pudieron haber sido visualizados y combatidos por su parte a través de las acciones y recursos legales que resultaren pertinentes, por lo que si hubiera estado al tanto de su asunto, lo que no hizo por su propia torpeza o negligencia, por lo que no puede tratar de revivir las acciones jurídicas que por su propio desinterés jurídico o apatía no ejercitó en el momento procesal oportuno, actuaciones que quedaron firmes al no haber sido combatidas en su oportunidad por quien debió haberlo hecho, siendo que además contaba con la carga procesal para que se llevara a cabo la escrituración del inmueble.

F) Excepción de preclusión derivada del artículo 123 del código de procedimientos civiles vigente del estado, opuesta por ***, ya que el actor en el juicio de origen, al haberse vinculado a la relación jurídico procesal del expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil o convertido en parte dentro de aquél negocio como postor y adjudicatario, era su deber haber hecho valer dentro del tiempo y en la forma previstas las acciones legales o medio de defensa conducentes en contra de las actuaciones que estimaba lesivas para sus derechos, por lo que al no haberlo hecho en el tiempo y forma debidas, precluyó el derecho para hacerlo, así, se encuentra perdido todo derecho que el actor pudo haber ejercitado en contra

de los actos que tuvieron lugar dentro del negocio antes mencionado.

G) Excepción de prescripción que deriva del artículo 428 del código civil para el estado en relación con los diversos 1170 y 1171 del código civil, opuesta por ***, la que consiste en el hecho de que el actor en su narración que hizo del hecho seis en el escrito inicial de demanda, confiesa expresamente que dejó transcurrir más de diez años a partir del acuerdo de fecha veintisiete de octubre de dos mil cuatro para avocarse a percatarse del estado que guardaba su asunto, por lo que cualquier derecho a su favor derivado de aquel juicio prescribió ya que era su deber ejercer las acciones necesarias para llevar a su fin la etapa de ejecución del mismo, cuestión que no se hizo dejando en el olvido sus propiedades y derechos, actualizándose la prescripción de la ejecución de sentencia a que tenía derecho como adjudicatario de un inmueble rematado, ya que la prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo y transcurrieron más de diez años en el abandono procesal.

Excepciones analizadas en su conjunto por su similitud, las cuales resultan infundadas e improcedentes, con base a los siguientes argumentos:

Por lo que se refiere a que omitió presentar los recursos correspondientes, tal y como se señaló anteriormente el ahora actor ***, durante un tiempo considerable omitió comparecer dentro de aquel juicio, compareciendo en su representación un supuesto apoderado, siendo que dentro del presente negocio, pretende precisamente demandar la nulidad de dicho poder, además de que al haber sido realizados diversos actos por el supuesto apoderado, entre ellos firmar una escritura a favor de ***, dicha juzgadora se encontraba impedida para el efecto de revocar sus propias determinaciones, por lo cual, únicamente procedió a dejar a

salvo sus derecho para que los ejercitara como corresponda.

En cuanto a la supuesta prescripción referente a la rendición de cuentas, dicho argumento resultaba inatendible dentro del presente juicio, esto debido a que la acción intentada precisamente lo es la nulidad de escritura –*mismo que fue opuesta únicamente por el licenciado ****.-

Finalmente, por lo que se refiere a la prescripción de la acción de nulidad de escrituras, si bien es cierto, el numeral 1171 del Código Civil vigente en el Estado, dispone:

“Artículo 1171.- *Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, **contados desde que una obligación pudo exigirse**, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento”.*

Ahora bien, la parte actora reclama "principalmente" la nulidad de la escritura ***, consistente en el supuesto poder que otorgó a favor de ***, siendo que de la nota de presentación de la demanda generadora del presente negocio, que obra a foja doce vuelta de los autos, con valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se advierte que fue presentada el once de mayo de dos mil dieciséis, es decir, dentro de los diez años con los que cuenta para ejercitar la acción de nulidad generadora del presente juicio.

Por lo que se refiere a la prescripción de la ejecución de sentencia, la misma únicamente debe ser interpuesta y resuelta precisamente dentro de los autos del juicio ***, del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil.

VI.- Enseguida se procede al estudio del fondo del negocio, siendo que para resolver los hechos materia de la litis, resulta pertinente analizar los preceptos legales que tienen aplicabilidad al presente caso, los cuales se contemplan en el Código Civil vigente en el Estado:

“Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I.-** Consentimiento;
- II.-** Objeto que pueda ser materia del contrato”.

“Artículo 1676.- El contrato puede ser invalidado:

- I.-** Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II.-** Por vicios del consentimiento;
- III.-** Porque su objeto, o causa sean ilícitos;
- IV.-** Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece”.

“Artículo 1681.- El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.”

“Artículo 1682.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por el o por la ley.”

“Artículo 1683.- Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató.”

“Artículo 1707.- Son objeto de los contratos:

- I.-** La cosa que el obligado debe dar;
- II.-** El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

“Artículo 1708.- La cosa objeto del contrato debe:

- 1.-** Existir en la naturaleza;
- 2.-** Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- 3.-** Estar en el comercio”.

“Artículo 2095.- El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno.

No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado”

“Artículo 2097.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad.

De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción”.

“Artículo 2098.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite

que el acto produzca provisionalmente sus efectos”.

“Artículo 2101.- La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz”.

“Artículo 2104.- Cuando el contrato es nulo, por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación”.

“Artículo 2107.- La acción de nulidad fundada en incapacidad o error, puede intentarse en los plazos establecidos en el artículo 662.

Si el error se conoce antes de que transcurran esos plazos, la acción de nulidad prescribe a los sesenta días contados desde que el error fue conocido”.

“Artículo 2110.- La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido en virtud o por consecuencia del acto anulado”.

“Artículo 2119.- Habrá compra venta, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga pagar por ello un precio cierto y en dinero”.

“Artículo 2120.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.

“Artículo 2154.- El vendedor está obligado:

- I.-** A entregar al comprador la cosa vendida;
- II.-** A garantizar las calidades de la cosa;
- III.-** A prestar la evicción”.-

De lo expuesto en los artículos transcritos se desprende que para que un contrato sea válido, deben existir en su celebración tres elementos a saber:

- El consentimiento,
- El objeto, y,
- La forma.

En ese tenor de ideas, el consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades en términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma.

Así, al ser la voluntad un elemento indispensable del acto jurídico y un acto plurisubjetivo, la unión acorde de las partes que interviene en el mismo en los términos de un supuesto jurídico, que debe estar acorde respecto a un objeto del contrato, lo que se traduce en una prestación o abstención, en tanto que el consentimiento respecto de tal conducta, ya sea de dar una cosa, prestar un servicio o bien abstenerse de hacer algo, debe exteriorizarse para que tenga existencia social en el ámbito jurídico.

Por lo anterior, si no se da la existencia de esa unión o conjunción de voluntades de los sujetos contratantes en términos de la norma previamente establecida, podría existir o bien un hecho jurídico o uno o varios actos monosubjetivos que originarían consecuencias de derecho, siendo que debe darse el consentimiento de ambos sujetos contratantes.

Es por eso, que en el caso de que no se llegue a demostrar el consentimiento que supuestamente se otorgó en el otorgamiento del poder de marras, la ley estimaría dicho acto jurídico como inexistente, aún y cuando el mismo se encuentre inscrito, lo anterior se debe, a que al carecer de uno de los elementos necesarios para su existencia puede producir efectos jurídicos, sin embargo, estos quedarían sin efecto al momento de que se decrete la inexistencia del acto.

Ahora bien, como previamente se señaló, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, le corresponde a la parte actora demostrar los hechos constitutivos de su acción, por lo que a fin de acreditar su dicho, ***, ofreció como pruebas de su parte las siguientes:

Obra en autos, la **documental pública**, consistente en las actuaciones del **expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado**, relativas al Juicio Ejecutivo Mercantil promovido por ***, en

ejercicio de la acción especial de cobro de crédito simple con garantía hipotecaria incoada en contra de *** y *** -*fojas de la seiscientos nueve a la mil doscientos veinte-*, probanza que al constar en copias certificadas por un servidor público en ejercicio de sus funciones, merece pleno valor probatorio en términos de lo que establece para tal efecto el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y de la cual se advierte en esencia lo siguiente:

❖ El licenciado *** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ***, mediante escrito presentado el día primero de marzo de mil novecientos noventa y cinco demandó a *** y *** por el pago y cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria que estos celebraron con su representada, en virtud de que el mismo venció de manera anticipada -*fojas de la seiscientos once a la seiscientos dieciséis-*, a dicha demanda le recayó el auto de requerimiento de pago con efectos de mandamiento en forma de fecha dos de marzo de mil novecientos noventa y cinco -*foja seiscientos cuarenta y dos-*.

❖ El día diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y cinco se llevó a cabo la diligencia de Requerimiento de Pago, Embargo y Emplazamiento -*foja seiscientos cuarenta y tres-*, en donde al haberle requerido de pago a la parte demandada dentro de dicho negocio y al no haberse efectuado el pago correspondiente, se le dio el derecho en primer término para que señalara bienes de su intención, siendo que el apoderado de dicha parte -*licenciado ***-*, señaló entre otros el inmueble materia del presente juicio -*casa ***-*, siendo que la parte actora no quedó satisfecha con la garantía de su contraria, por lo que señaló otro bien mueble, habiéndose trabado así real, material y jurídico embargo sobre la totalidad de los bienes

señalados.

❖ Al dar la parte demandada contestación a la demanda instaurada en su contra, opuso entre otras, la excepción de falta de personalidad hacia quien se ostentó dentro de dicho juicio como representante legal de la actora, excepción que fue declarada improcedente mediante sentencia interlocutoria dictada el dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y cinco –*fojas seiscientos setenta y seis y seiscientos setenta y siete*-, siendo que se declaró que la misma había causado ejecutoria mediante proveído del siete de septiembre de mil novecientos noventa y cinco –*foja seiscientos ochenta y dos*-.

❖ Dicho negocio fue resuelto mediante sentencia definitiva de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y seis en la que se declaró que la actora *** a través de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, licenciado ***riamente a los demandados *** y *** al pago de las prestaciones reclamadas por su contraria, ordenándose así se hiciera trance y remate de los bienes embargados para que con su producto se hiciera el pago al acreedor en el caso de que no diera cumplimiento voluntario con dicha sentencia –*fojas de la setecientos setenta y ocho a la setecientos ochenta y siete*-.

❖ Por auto del veinticinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis se abrió el periodo de ejecución correspondiente –*foja setecientos noventa y cuatro*-.

❖ Mediante sentencia interlocutoria de fecha once de abril de mil novecientos noventa y siete fue declarado improcedente tanto el incidente de improcedencia de la vía como la excepción de falta de personalidad planteados por la parte demandada dentro de dicho negocio a través de su Apoderado Legal, licenciado *** –*fojas novecientos treinta y ocho y novecientos treinta y nueve*-.

❖ Por auto del dos de julio de mil novecientos noventa y ocho se ordenó el anuncio del remate del bien

inmueble objeto del presente negocio *-foja mil veinte-*, posteriormente, el día nueve de noviembre del mismo año, tuvo lugar la celebración de la audiencia de remate en relación al inmueble materia de dicho juicio, a la que comparecieron como postora y ejecutante la licenciada ***, en su carácter de Apoderada Legal de ***, así como *** con el carácter de postor, persona a la que después de haber concluido la puja correspondiente, **se le adjudicó** en la cantidad de setecientos veinticinco mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional, el inmueble ubicado en *** *-foja mil cincuenta y nueve-*.

❖ A dicho remate le recayó auto aprobatorio de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, pues una vez revisado de manera oficiosa el procedimiento de ejecución se encontró que dentro del mismo ciertamente se cumplieron con las formalidades esenciales del procedimiento, por lo que se previno a la parte adjudicataria exhibiera dentro del término de diez días el resto del precio de adjudicación *-foja mil sesenta y cuatro-*, prevención con la que cumplió exhibiendo la orden de pago número ***, la cual amparaba la cantidad de quinientos ochenta mil seiscientos treinta y tres pesos cero centavos moneda nacional *-fojas mil sesenta y cinco y mil sesenta y seis-*.

❖ Mediante auto del cuatro de enero de mil novecientos noventa y nueve, se le requirió a la parte demandada para que exhibiera la escritura del inmueble rematado a favor del adjudicatario apercibido de que en el caso de no hacerlo dentro del término de tres días, el juez de la causa la otorgaría en su rebeldía *-foja mil setenta y uno-*, por lo que al no haberlo hecho, *** solicitó se tiraran las escrituras correspondientes en rebeldía de la parte demandada, señalando la Notaría Pública número dos de las del Estado a cargo del licenciado ***, petición que fue acordada de conformidad mediante proveído del nueve de

febrero de mil novecientos noventa y nueve *-fojas mil noventa y cinco y mil noventa y seis-*.

❖ Con el escrito de fecha once de abril de mil novecientos noventa y nueve *-foja mil ciento seis-*, el licenciado Jorge Salas Lujan en su calidad de notario público número dos de los del Estado hizo devolución de los autos del expediente manifestando que el día ocho de abril de mil novecientos noventa y nueve **se otorgó** ante su fe la **escritura de adjudicación en remate** número ***, misma que fue otorgada por el licenciado ***, Juez Sexto de lo Civil y de Hacienda en el Estado, asociado de la licenciada *** en rebeldía de *** y *** a favor de ***, respecto de la **casa marcada con el número *****, con una superficie de mil ciento cinco metros, sesenta decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: ***, siendo que dentro de la misma escritura se hace constar que fue inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número *** *-fojas de la mil ciento siete a la mil ciento diez-*.

❖ Una vez tiradas las escrituras correspondientes, *** solicitó se requiriera a la parte demandada para que hiciera entrega del bien inmueble adjudicado, por lo que la autoridad mediante auto del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve previno a dicha parte para que lo hiciera de manera voluntaria dentro del término de tres días, apercibidos de que en caso de no hacerlos se procedería con el lanzamiento correspondiente *-fojas mil ciento doce y mil ciento trece-*, y toda vez que la parte demandada no hizo entrega voluntaria del inmueble en cuestión, por proveído del veinte de agosto de mil novecientos noventa y nueve se facultó al Ministro Ejecutor para que pusiera en posesión real y material al comprador del inmueble rematado debidamente desocupado, autorizando para tal efecto el auxilio de la fuerza pública y rompimiento de chapas y

cerraduras *–foja mil ciento veinticinco–*.

❖ El día veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y nueve se llevó a cabo la diligencia de lanzamiento, habiéndose levantado el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se procedió a sacar algunos de los bienes que se encontraban en el interior de la vivienda hasta que llegó *** argumentando que era usufructuario del inmueble, mostrando para tal efecto copias certificadas por el Juez Quinto de lo Civil y de Hacienda de la capital, por lo que la diligencia se suspendió en el estado en el que se encontraba *–foja mil ciento veintisiete–*, en virtud de lo anterior se facultó al Ministro Ejecutor para que se llevara a cabo una vez más la diligencia ordenada, por lo que el mismo se constituyó en dicha casa el día treinta de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, día en el que una vez desocupado totalmente el inmueble, **se entregó la posesión** real y material del mismo a ***, quien lo recibió en el estado en el que se encontraba *–foja mil ciento treinta–*.

❖ Mediante escrito presentado el día quince de octubre de dos mil cuatro, el licenciado Jorge Salinas Luján, Notario Público número dos de los del Estado, hizo del conocimiento del juez de la causa que la escritura pública número *** tirada ante su fe no pasó al no haber sido firmada por dicha autoridad en su tiempo al haber sido removidos a otros juzgados *–foja mil ciento treinta y seis–*, por lo que *** solicitó se pusieran a su disposición de nueva cuenta los autos del expediente en el que se estaba actuando a fin de que se tiraran las escrituras correspondientes, petición que fue acordada de conformidad mediante proveído del veintisiete de octubre de dos mil cuatro *–fojas mil ciento treinta y siete y mil ciento treinta y ocho–*.

❖ Fue hasta el veintiséis de enero de dos mil quince que *** compareció a dicho negocio con el carácter

de Apoderado Legal de *** –foja mil ciento treinta y nueve-, exhibiendo para tal efecto el **poder general limitado** otorgado a su favor, contenido dentro del instrumento notarial ____, del protocolo del licenciado ***, Notario Público número ocho de Cuernavaca, Morelos, por medio del cual se le concedió poder general para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran cláusula especial, limitándolo al inmueble identificado como **casa *****, en donde dicho fedatario certificó que el otorgante contaba en tal acto con la capacidad legal necesaria para su celebración, así mismo que se identificó con documento oficial en ese momento –fojas de la mil ciento cuarenta y uno a la mil ciento cuarenta y tres-, así, por auto del cinco de febrero de dos mil quince se le tuvo a dicho apoderado por acreditada y reconocida su calidad para actuar dentro del expediente –foja mil ciento sesenta-.

❖ Con su calidad reconocida, *** compareció mediante escrito presentado el día cuatro de febrero de dos mil quince –foja mil ciento sesenta y uno-, exhibiendo un convenio y solicitando su ratificación, el cual era un **contrato privado de cesión de derechos** celebrado por él en representación de *** actuando como cedente y *** como cesionaria, en el que se hizo constar que el inmueble identificado como **casa *****, inscrito bajo el folio real número ***, lo adquirió en remate judicial dentro de los autos del mismo negocio y el cual por medio de dicho instrumento cedía los derechos de propiedad que le correspondían sobre el mismo, haciendo constar de igual forma que la propiedad fue entregada y que en la celebración de tal acto no existía vicio del consentimiento alguno que pudiera afectarlo –fojas mil ciento sesenta y tres y mil ciento sesenta y cuatro-, mismo que fue ratificado ante la presencia judicial el día doce de febrero de dos mil quince –foja mil ciento setenta y

dos-, por lo que mediante proveído del trece de febrero de dos mil quince se tuvo por hecha la cesión de derechos antes mencionada respecto de los derechos que como adjudicatario del bien inmueble objeto del presente negocio le correspondían a ***, reconociéndose así la calidad de *** como **nueva adjudicataria** –foja mil ciento setenta y tres-.

❖ Así, el doce de febrero de dos mil quince, *** pidió se pusieran a disposición del licenciado ***, titular de la Notaria Pública número veintiséis de las del Estado los autos del expediente en el que se estaba actuando para que se tirara la escritura de adjudicación correspondiente, por lo que mediante auto del trece de febrero del mismo año, dicho expediente quedó a su disposición –fojas mil ciento sesenta y cuatro y mil ciento sesenta y seis-, fedatario que hizo la devolución del mismo el día diez de marzo de dos mil quince manifestando que no se tiró la escritura correspondiente al no haber comparecido los otorgantes a su firma –foja mil ciento setenta y siete-.

❖ De nueva cuenta *** solicitó el tiraje de las escrituras, designando esta vez como encargado al licenciado ***, Notario Público número tres de los del Estado, petición que fue acordada de conformidad el día doce de marzo de dos mil quince, por lo que se pusieron a su disposición los autos de dicho expediente –fojas mil ciento setenta y nueve y mil ciento ochenta-, sin que la misma hubiera sido otorgada, tal y como se advierte del escrito presentado por el licenciado previamente señalado, en virtud de que la cuenta catastral del inmueble se encontraba a nombre de ***, situación que impidió el registro de la escritura de adjudicación –foja mil ciento ochenta y dos-.

❖ El día veintisiete de mayo de dos mil quince –foja mil ciento ochenta y cuatro-, *** y *** presentaron un **adendum al contrato privado de cesión de derechos** en el que se asentó que como contraprestación a dicha

operación, el cedente recibió por parte de la cesionaria la cantidad de tres millones cien mil pesos cero centavos moneda nacional el día veintiséis de mayo de dos mil quince *-foja mil ciento ochenta y cinco-*, así, el mismo día que se presentó el adendum acudieron ante la autoridad judicial a ratificarlo *-foja mil ciento ochenta y siete-*.

❖ Mediante escrito presentado el día primero de junio de dos mil quince, *** le hizo saber a la juez de la causa que el fedatario encargado de tirar la escritura correspondiente le había manifestado que derivado del remate y adjudicación hecho a favor de *** respecto del inmueble materia del presente juicio, se realizó el traslado de dominio a su nombre de manera irregular, por lo que nunca pudo otorgarse el instrumento ni se concluyó con el trámite conducente, por lo que únicamente se generó la cuenta catastral número *** y el predial número ***, por lo que dicho traslado de dominio debía ser cancelado y volver a la cuenta catastral a nombre de la demandada dentro de dicho negocio para poder realizar el trámite de escrituración correspondiente, por lo que mediante auto del tres de junio de dos mil quince se ordenó cancelar la cuenta catastral y el número predial antes mencionados para que retornara la inscripción a nombre de *** *-fojas mil ciento noventa y tres y mil ciento noventa y nueve-*, quedando a disposición del licenciado ***, titular de la Notaría Pública número tres de las del Estado, los autos a partir del diez de junio de dos mil quince *-foja mil doscientos tres-*, por lo que dicho fedatario devolvió el expediente el día doce de febrero de dos mil dieciséis manifestando que se había otorgado la escritura correspondiente, a la cual se le asignó el *** *-foja mil doscientos cuatro-*.

❖ Fue hasta el día doce de febrero de dos mil dieciséis que *** volvió a comparecer a juicio por su propio derecho, presentando un escrito **solicitando la nulidad de las escrituras** realizadas dentro del juicio a nombre diverso

del suyo, acompañando para tal efecto las manifestaciones hechas al Agente del Ministerio Público número nueve de la Dirección Central de Investigación del Delito de la Fiscalía General del Estado de Aguascalientes, por medio del cual le hizo saber que tuvo conocimiento de nuevos hechos relacionados con la causa penal que se seguía bajo la averiguación número ***, en virtud de que se entrevistó con el licenciado ***, Notario Público número tres de los del Estado quien le informó que recibió los autos del expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado –*anteriormente Juzgado Sexto de lo Civil y de Hacienda*–, requiriéndole para que no otorgara la escrituración correspondiente respecto del inmueble objeto del presente negocio a nombre de ***, ya que ante dicho juzgado compareció *** con un poder falso otorgado por su parte ante la fe del licenciado ***, titular de la Notaría Pública número ocho de Cuernavaca, Morelos, con el que cedió los derechos que tenía a dicha persona en relación al multimencionado inmueble, hechos con los que se acredita una conducta típica, antijurídica y culpable en agravio de su patrimonio realizada por dichas personas, siendo que al escrito le recayó el acuerdo de fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciséis en el que se le dijo que la escritura ordenada en autos fue realizada conforme a derecho, por lo que en caso de que considerara lo contrario, **debía realizar el trámite judicial correspondiente** –*fojas mil doscientos diez a mil doscientos doce*–.

Existen también las **documentales públicas**, consistentes en lo siguiente:

➤ Copia certificada de la escritura pública número *** pasada ante la fe del **licenciado *****, Notario Público número tres de los del Estado el día veinte de agosto de dos mil quince, misma que consigna la **adjudicación en remate** que otorgaron la **licenciada *****, Juez Sexto de lo Mercantil –*antes Juez Sexto de lo Civil y de*

Hacienda- y su primera Secretaria, licenciada *** en rebeldía de *** y *** a favor de *** como adjudicataria, en relación a la casa marcada con el número ***, adjudicación que se hizo por la cantidad de setecientos veinticinco mil setecientos pesos cero centavos moneda nacional, cantidad que se tuvo como cubierta por auto del diez de diciembre de mil novecientos noventa y ocho *-fojas de la dieciséis a la veintitrés-*.

➤ Copia certificada de la escritura pública *** de fecha once de mayo de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del **licenciado** ***, Notario Público número treinta y nueve de los del Estado *-fojas de la trescientos veintiuno a la trescientos veintisiete-*, instrumento que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el ***, de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciséis y que contiene el **contrato de compraventa** celebrado entre *** y *** como vendedores *- representados en ese acto por ***-* y *** como comprador respecto de la casa marcada con el número ***, con una superficie de mil ciento cinco punto sesenta metros cuadrados y las medidas y colindancias que en la misma escritura se describen, inmueble que pasó a ser propiedad del comprador con sus mejoras y servidumbres tanto activas como pasivas por la cantidad de tres millones quinientos mil pesos cero centavos moneda nacional, cantidad que fue cubierta en tres pagos efectuados entres los días once y catorce, ambos de mayo de dos mil catorce.

➤ Dentro de dicho contrato, la parte vendedora se obligó a prestar el saneamiento en caso de evicción en la forma y términos establecidos por la ley, así como el pago de todo adeudo de contribuciones, cuotas o de cualquier otra índole pudieran resultar sobre el inmueble hasta el día de la compraventa, fecha en la que se le transmitió al comprador la propiedad, posesión y dominio del bien enajenado, además los vendedores se obligaron a pagar una

pena convencional equivalente al quince por ciento del valor de la operación de compraventa en el caso de que el contrato fuera rescindido o nulificado por cualquier causa imputable a su parte, pena que sería cubierta de forma solidaria entre apoderado y poderdantes.

➤ Copia certificada de la escritura pública *** de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del **licenciado *****, Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado –*fojas de la trescientos veintiocho a la trescientos treinta y siete*-, en la cual se contiene el **contrato de compraventa con reserva de dominio** celebrado entre *** y ***, mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número *** y del que se advierte que el objeto del mismo lo es la casa marcada con el número ***, con una superficie de mil ciento cinco punto sesenta metros cuadrados, con las medidas y colindancias que en el mismo instrumento se precisan, habiendo pagado por dicho inmueble la cantidad de cuatro millones cuatrocientos veinticinco mil setecientos setenta y ocho pesos veinticinco centavos moneda nacional, de la que una parte fue cubierta a la firma del contrato y el resto se dividiría en pagos parciales, siendo que el dominio del inmueble quedaría reservado hasta en tanto estuviera cubierta la totalidad del precio de la operación, situación por la que se ordenó realizar especial inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, misma que sería cancelada una vez que el precio estuviera cubierto, sin embargo la posesión de la finca le fue entregada a la compradora en el momento mismo de la firma del contrato, quien la recibió a su entera conformidad.

➤ Se hizo constar además que el vendedor quedó obligado al saneamiento para el caso de evicción y que el inmueble pasaba a ser propiedad de la compradora libre de todo gravamen y responsabilidad, así como al corriente en

el pago de sus contribuciones.

➤ Oficio *** de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciséis expedido por el licenciado ***, **Subdirector del Archivo de Notarías del Estado de Morelos**, perteneciente al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de la Secretaría de Gobierno, por medio del cual le comunicó a *** que no se le podía expedir copia certificada de la escritura pública número ***, otorgada ante la fe del **licenciado ***** en su carácter de Notario Público número ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, imposibilidad que derivaba de que dicho instrumento notarial contiene un acto diverso en el que no intervienen como partes ni él ni su supuesto apoderado -foja ciento veintisiete-.

➤ Copia certificada de la escritura pública número ***, otorgada ante la fe del **licenciado *****, titular de la Notaria Pública número ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, contenida en la **averiguación previa ***** y de la que se advierte el **poder general** otorgado por *** a favor de ***, por medio del cual se le concedió poder para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio, en el que dentro de sus anexos obra copia cotejada de la identificación oficial tanto del poderdante como del apoderado -fojas de la mil trescientos cincuenta a la mil trescientos cincuenta y ocho-.

Probanzas a las que se les reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al tratarse de hechos legalmente afirmados por la autoridad de la que proceden.

Existe, la copia fotostática simple del ejemplar cinco mil doscientos veinticinco perteneciente a la sexta época del **Periódico Oficial Tierra y Libertad del Estado de Morelos** de fecha nueve de octubre de dos mil catorce expedido en la ciudad de Cuernavaca, Morelos -fojas de la

doscientos ochenta y nueve a la trescientos ocho-, de donde se advierte que mediante acuerdo, el Poder Ejecutivo a cargo de la Secretaría de Gobierno del Estado, dio difusión a los puntos resolutiveos del fallo dictado el día siete de octubre de dos mil catorce por el Gobernador Constitucional del Estado, *** dentro de los autos de la **queja administrativa** ***, promovida por *** en contra del **licenciado** ***, Notario Público número ocho de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos al que se le declaró administrativamente responsable y como consecuencia se le suspendió en el ejercicio de sus funciones notariales por un periodo de doce meses, designándose como Fedatario Suplente de dicha notaría al licenciado ***, Notario Público número siete de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

Documental, que a criterio del suscrito goza de valor probatorio a favor del accionante, ya que al tratarse de copias simples a efecto de que se les pudiera otorgar alcance probatorio, las mismas debían en su caso encontrarse adminiculadas con algún otro elemento de prueba, circunstancia que aconteció en la especie al existir dentro de los autos la **inspección judicial y cotejo** valorada en términos del numeral 348 del Código Procesal Civil y desahogada en audiencia celebrada el veintidós de julio de dos mil diecinueve *-fojas de la dos mil ciento cuarenta y tres a la dos mil ciento cincuenta y tres-*, la cual se realizó sobre medios electrónicos/digitales respecto de la información almacenada o registros capturados en la página electrónica <http://periodico.morelos.gob.mx/index.php> correspondiente al Periódico Oficial Tierra y Libertad Del Estado de Morelos, y de la que se obtiene en esencia, que entrando al ejemplar identificado con el número *** se corroboró que la copia simple de dicho ejemplar exhibida por la parte actora fue impresa respetando la fidelidad de la que se obtuvo, correspondiendo exactamente con el que

fue consultado –puntos d y e-.

Sustenta la anterior consideración, la Jurisprudencia con Número de Registro: 172557, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/37, Página: 1759, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles”.*

Sin que pase inadvertido para ésta autoridad, que las documentales antes valoradas fueron objetadas por los licenciados *, ***, y *** –aclarando que no todos los objetantes ofertaron la totalidad-, esto se hizo solo en cuanto a su contenido y alcance, sin embargo, esta autoridad únicamente les concedió el valor que les corresponde a cada una de ellas y el contenido que se advierte de las mismas, por lo cual, a dichas objeciones únicamente se les remita a las mismas, aunado a lo anterior, que se omitió ofrecer pruebas para desvirtuarlas.**

Sirve además como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada (Común), Novena Época, Número de Registro: 168143, Tesis: VI.2o.C.289 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXIX, Enero de 2009, Página: 268, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE.- *Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio”.*

Existe la **confesional** a cargo de la **Subdirección del Archivo General de Notarías del estado de Morelos**, misma que merece valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código Adjetivo de la materia vigente en el Estado, y que fue desahogada mediante el oficio ***, expedido el catorce de agosto de dos mil diecinueve por el licenciado ***, Subdirector del Archivo General de Notarías del Estado de Morelos –foja dos mil doscientos cinco-, al tenor de las posiciones formuladas por el actor mediante el oficio *** de fecha ocho de agosto de dos mil diecinueve, remitido por la licenciada ***, Jueza Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y de la que se obtiene, que en los archivos de esa oficina se encuentra el protocolo del **licenciado *****, quien tuviera a su cargo la Notaría Pública número ocho de la Primera Demarcación del Estado de Morelos dentro del cual se encuentra el volumen setecientos veinte, que a fojas doscientas noventa y siete y

doscientas noventa y ocho se encuentra el instrumento público número ***, mismo que consigna el **poder general** otorgado por *** a favor de *** *–posiciones marcadas con las letras a, b, c y d–*.

Obra en autos la **inspección judicial** realizada el día ocho de agosto de dos mil diecinueve por la Actuaría adscrita al Juzgado Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, licenciada ***, quien constituida en el domicilio de la Subdirección del Archivo General de Notarías del Estado de Morelos hizo constar que teniendo a la vista la escritura pública número *** del protocolo del **licenciado *****, Notario Público de la Primera Demarcación del Estado de Morelos dio fe de que en la misma se encuentra un poder general para pleitos y cobranzas, mismo que fue otorgado por *** a favor de ***, por lo que no intervinieron en su otorgamiento *** **ni Joel Alejandro Vega** *–foja dos mil doscientos cuatro–*, probanza que de conformidad con el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado hace prueba plena al haber sido practicada en objetos que no requieren conocimientos técnicos especiales.

Existe la **pericial en grafoscopia**, habiendo nombrado la parte actora como perito al **ingeniero *****, mientras la parte demandada litisconsorte *** a la **licenciada *****.

El profesionista señalado en primer término *–ingeniero ***–*, presentó el dictamen que le fue encomendado el día catorce de octubre de dos mil diecinueve *–fojas de la dos mil doscientos noventa y uno a la dos mil trescientos quince–*, por medio del cual llegó a las siguientes conclusiones:

“La escritura pública * del protocolo del licenciado *** que obra bajo el resguardo de la Subdirección del Archivo General de Notarías del Estado de Morelos, se trata de un poder que otorga el**

C. * a favor del señor el C. ***, en donde existen dos rubricas, de las cuales una corresponde al Lic. *** y la otra corresponde a una persona con el nombre de C. ***, en el citado poder no obra ninguna firma del C. ***....**

La firma impresa al calce inferior izquierdo de la escritura pública (...) por su estructuración y elementos constitutivos internos, presentan DIFERENCIAS considerables entre sí, y del orden del 93.69% y resultando de un diferente origen gráfico y del puño y letra del C. *...**

La prueba grafoscópica es 100% confiable, y por tal motivo, no hay ninguna probabilidad de confusión...”

Siendo que de la lectura del mismo, se advierte que expuso el planteamiento del problema; insertó imágenes del documento dubitado y de las muestras indubitadas; explicación de la metodología; material utilizado; definiciones de los elementos; analizó la firma del documento cuestionado, describe en dicho dictamen cómo es que no se puede concluir que las firmas dubitada e indubitada no provienen de la misma persona; y, da contestación tanto al cuestionario ofertado por su parte como a la adición del cuestionario formulada por el demandado litisconsorte licenciado ***.

Proporciona elementos de ilustración, ya que de manera gráfica plasma las diferencias presentadas entre las firmas dubitada e indubitadas, realizando ejercicios comparativos para evidenciar que la firma en el documento fundatorio corresponda a persona distinta de aquella a quien se atribuye.

Ahora bien, la segunda de los peritos mencionados -licenciada ***-, de igual forma rindió el dictamen que se le encomendó el día quince de octubre de dos mil diecinueve -fojas de la dos mil trescientos dieciséis a

la dos mil trescientos treinta y seis-, en el que concluyó que **“CON BASE EN EL HECHO DE QUE ENTRE EL DOCUMENTO SUJETO AL DICTAMEN PERICIAL Y LAS FIRMAS INDUBITABLES PUESTAS EN PRESENCIA JUDICIAL CORRESPONDEN A UN ACTO JURÍDICO DISTINTO, NO ES POSIBLE REALIZAR COMPARATIVO ALGUNO; EL ACTO JURÍDICO QUE SE TIENE A LA VISTA EN EL ARCHIVO DE NOTARÍAS CORRESPONDE A UNO DEL MISMO FEDATARIO, PERO RELATIVO AL PODER GENERAL QUE OTORGA *** EN FAVOR DE ***, EN DICHO ACTO JURÍDICO NO ES PARTE *** Y EL DOCUMENTO QUE SE ME INSTRUYO PARA QUE REALIZARA LA PERICIAL NO PUDO SER COMPARADO, TODA VEZ QUE NO TENIA EL NUMERO CORRECTO DE ESCRITURA Y TOMO, NO ME AUTORIZARON REVISAR NINGUN OTRO DOCUMENTO QUE CORRESPONDIERA AL DUBITADO EN EL PRESENTE JUICIO”**.

En el dictamen de dicha perito se obtiene, que de igual forma dio respuesta tanto al cuestionario solicitado como a su adición; descripción de los documentos de cotejo, los cuales insertó así como las tomas de muestras recabadas en autos; metodología, materiales y herramientas; y el análisis técnico que llevó a cabo, en donde asentó también que el actor *** no intervino en la celebración del acto jurídico plasmado en el documento dubitado, lo que se corrobora al no existir dentro del mismo firma alguna que pudiera atribuírsele.

Es por eso, que al no resultar dichos dictámenes opuestos, se omitió nombrar perito tercero en discordia, por lo que únicamente el demandado litisconsorte licenciado ***, solicitó se llevara a cabo un **interrogatorio de perito**, en relación con el dictamen rendido por el perito nombrado por la parte actora, ingeniero ***, mismo que fue desahogado mediante audiencia celebrada el día veinticuatro de enero de dos mil veinte –*fojas de la dos mil*

trescientos noventa y nueve a la dos mil cuatrocientos dos-, de donde se obtiene que revisó ampliamente el documento sujeto a su pericia, tratándose el mismo efectivamente de un poder general.

En vista de lo anterior, ésta autoridad atendiendo a que ambos dictámenes tuvieron conclusiones similares, se les concede valor probatorio en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Finalmente, el actor ofertó como pruebas de su parte, la **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, probanzas que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, gozan de valor probatorio a favor de su oferente, ello toda vez que de las constancias se desprende que ciertamente, **el poder general** que originó todos los actos de los cuales se demanda su nulidad, el cual supuestamente fuera otorgado por el actor *** a favor de *** **no existe** y, que en su lugar dentro de la escritura pública número *** del protocolo del licenciado ***, entonces Notario Público número ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se contiene un Poder General otorgado por *** a favor de ***.

VII.- Enseguida se procede al análisis de las excepciones y defensas opuestas, lo cual se realiza en los siguientes términos:

A) El notario público número tres de los del estado, opuso como defensa la que hace consistir en el hecho de que al tirar el instrumento notarial *** no incurrió en ilícito alguno en virtud de que únicamente formalizó una adjudicación en remate que tuvo lugar dentro de los autos del expediente *** del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil, actuaciones que en su momento fueron sancionadas y aprobadas por dicha autoridad sin que él hubiera tenido intervención alguna en las mismas, resaltando el hecho de que solamente le fue encomendada

la protocolización de un acto que le es ajeno y su intervención fue exclusivamente en acatamiento a una orden judicial y en cumplimiento de una disposición de orden público.

Defensa que resulta fundada y procedente, toda vez que tal y como se advierte de la **documental pública**, consistente en las copias certificadas del expediente número ***, del índice del Juzgado Sexto de lo Mercantil – *mismas que fueron valoradas anteriormente*-, se obtiene que efectivamente dicho funcionario únicamente realizó la protocolización que le fue encomendada atendiendo a un mandato judicial.

B) El licenciado ***, opuso las siguientes excepciones:

1) La de falta de acción derivada del hecho de que en el caso concreto no opera la causahabencia que reclama la actora, en razón de que es un adquirente a título oneroso, de buena fe, que adquirió de parte del titular registral inscrito en el Registro Público de la Propiedad, aunado a que con los datos que proporcionaba dicha entidad ninguna evidencia que aparecía nulidad, inexistencia o ineficacia de actos jurídicos por lo que si bien es cierto, de conformidad con los artículos 2879, 2880 y 2881 del Código Civil vigente en el Estado, la inscripción de un acto jurídico no convalida los actos que sean nulos, también es cierto, que los actos o contratos celebrados por la persona a nombre de quien aparecen con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto al tercero de buena fe una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

2) Excepción derivada del hecho de que es adquirente de buena fe y sobre sus actos jurídicos opera la buena fe registral, misma que hace consistir en el hecho de que todos los actos jurídicos que realizó en relación con

el inmueble materia del presente litigio fueron bajo la consideración de la buena fe registral en razón de que fueron actos jurídicos onerosos, realizados con la persona que aparecía inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, pues se hicieron basándose en certificados de gravámenes expedidos por esa misma dependencia sin que se hubiera reportado gravamen alguno, por lo que la acción intentada en su contra resulta del todo improcedente.

3) Excepción de falta de acción derivada del artículo 2113 del Código Civil en el Estado, en atención a que dicho numeral dispone que todos los derechos reales o personales transmitidos a un tercero sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietaria del mismo con motivo de un acto anulado, queda sin valor y le puede ser reclamado directamente al poseedor mientras no se de la figura de la prescripción, caso en el que se debe observar lo dispuesto para los adquirentes de buena fe. En ese tenor, y en caso de que resultaran ciertos los hechos vertidos por el actor en su escrito inicial de demanda, es preciso que esta autoridad analice la situación de todos y cada uno de los adquirentes posteriores a la adjudicación y a la cesión de derechos.

Excepciones que se analizan de forma conjunta debido a la similitud de las mismas, las cuales resultan fundadas y procedentes.

Resulta pertinente, la invocación de los artículos 2879 y 2880 del Código Civil vigente en el Estado, los cuales disponen:

“Artículo 2879.- *La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.*

Artículo 2880.- *No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no*

inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público”.

De dicho numeral se advierte lo siguiente:

a).- *La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes;*

b).- *Los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se convalidarán, en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.*

c).- *No se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.*

Ahora bien, para acreditar dichas excepciones se ofertaron las siguientes pruebas:

Existen las **documentales públicas** valoradas en términos del artículo 341 del Código Procesal Civil, consistentes en lo siguiente:

➤ Copia cotejada del **Certificado De Gravamen** expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado el día **cuatro de mayo de dos mil dieciséis**, del que se desprende que el inmueble identificado como ***, con ubicación en ***, amparado bajo el folio real ***, se encontraba inscrito bajo el número *** a nombre de ***, con una propiedad del cien por ciento del inmueble sin que el mismo presentara gravámenes –foja *cuatrocientos noventa y tres*-;

➤ Copia cotejada del **primer y segundo aviso preventivos** dirigidos a la dependencia antes mencionada, ambos suscritos por el licenciado ***, Notario Público número treinta y nueve de los del Estado, en los que indica que *** y *** como vendedores y *** en calidad de comprador, acudieron a la notaría a su cargo con la intención de que se tirara una escritura de compraventa, la

cual fue otorgada el día once de mayo de dos mil dieciséis, respecto de la casa marcada con el número ***, inmueble que cuenta con una superficie de mil ciento cinco punto sesenta metros cuadrados y al que le corresponde el folio real ***, inscrito bajo el número *** *-fojas cuatrocientos noventa y cuatrocientos noventa y dos-*.

➤ Copia certificada del instrumento notarial ***, del protocolo del notario público número treinta y nueve de los del Estado, licenciado ***, de fecha **once de mayo de dos mil dieciséis**, mediante el cual se consignó el contrato de compraventa celebrado entre *** y su esposo el señor ***, representados por su apoderado ***, en su carácter de vendedores y el señor ***, en su calidad de comprador, respecto del inmueble señalado en el párrafo que antecede, el precio estipulado entre las partes en dicho contrato, lo fue un monto de tres millones quinientos mil pesos cero centavos moneda nacional, el cual fue pagado, según se advierte de dicho instrumento notarial *-fojas trescientos veintiuno a la trescientos veintisiete-*.

Ahora bien, mediante el volante ***, de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, licenciado ***, informó a ésta autoridad que se realizó la anotación marginal de la demanda generadora dentro del presente negocio, el **veintitrés de mayo de dos mil dieciséis**, misma que recayó al registro número *** *-foja veintidós-*.

Además, obran las pruebas **presuncional e instrumental de actuaciones**, las cuales se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que con las probanzas antes valoradas, se advierte que efectivamente, el tercero llamado a juicio ***, adquirió el inmueble ya multicitado el **once de mayo de dos mil dieciséis**, de la persona que apareció en ese momento

como propietaria en el Registro Público de la Propiedad, que lo es precisamente *** y que la anotación marginal de la demanda se realizó el **veintitrés del mismo mes y año**, por lo que se presume que dicha persona resulta ser un adquirente de buena fe, cobrando aplicación la excepción, del primer párrafo, del artículo 2880 del Código Civil vigente en el Estado, y por ende, no se le puede considerar como causahabiente.

Aunado a que, las personas que le vendieron -*** y su esposo el señor ***- a dicho excepcionante -***- omitieron comparecer en dicho acto jurídico como apoderados de ***.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Época: Séptima Época, Número de Registro: 251249, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 139-144, Sexta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 129, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"REGISTRO PUBLICO. CASOS EN QUE OPERA LA BUENA FE REGISTRAL (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUANAJUATO).- *La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, cuando existe una sucesión de transmitentes que acreditan las enajenaciones que se vinieron realizando entre los diferentes adquirentes del predio cuestionado, y por tanto existe un tracto sucesivo en esas inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, y como lo establece el artículo 2501 del Código Civil, si de esas inscripciones no se advierte ningún vicio que pudiere nulificar las actas traslativas de dominio, ni tampoco que éstas se hubieren celebrado en contravención con alguna disposición prohibitiva o que vaya contra el orden público; y en virtud de que se trata de una enajenación onerosa, para que pudiera aplicarse el caso de excepción, esto es que los vicios de un título pudieren oponerse al tercero adquirente de buena fe, se requiere que ese tercero tuviere conocimiento fehaciente de tales vicios, porque los mismos se derivasen precisamente de las propias inscripciones; si esto no sucediere así, se quebrantaría el principio de esa buena fe, siendo condición indispensable que la*

transmisión de derechos sea título oneroso, que del propio registro no se aprecien los vicios de los títulos, ni tampoco ese tercero haya participado directa o indirectamente en la producción de tales vicios".

Jurisprudencia, Época: Novena Época, Número de Registro: 168370, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Diciembre de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C.J/70, Página: 824, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Cuando no se demuestra que el comprador de un bien inmueble hubiera tenido conocimiento de que el mismo se vendió con anterioridad a una diversa persona, y la parte vendedora aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como su legítima propietaria, es inconcuso que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la nulidad del contrato de compraventa que celebró, dado que los artículos 2137 y 2138, fracción IV y 2992, fracción II, del Código Civil para el Estado de Puebla, protegen a los adquirentes de buena fe".

Criterio similar fue sustentado dentro de los autos del juicio de amparo directo civil 975/2017, del índice del Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, promovido por Antonia Hernández Esparza.

Con lo anterior, de igual forma se declaran fundadas y procedentes, las excepciones de **falta de acción derivada del artículo 2113 del código civil del estado, y, la falta de acción derivada de lo dispuesto por los artículos 2879, 2880 y 2881 del Código Civil en vigor,** opuestas por el tercero llamado a juicio **notario público número treinta y nueve de los del estado.**

4) Excepción **derivada del hecho de que el mandatario es quien tiene que responder de los actos que pretendidamente se hayan excedido del mandato,** lo que hace consistir en que de conformidad con las reglas del mandato, este es un contrato por medio del cual el

mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encarga y se reputa perfecto por la aceptación del mandatario de conformidad con lo establecido por los artículos 2418 y 2419 del Código Civil vigente en el Estado, ordenamiento que en sus numerales 2453, 2454, 2455 y 2456 indican que el mandante es el que debe cumplir con todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato sin que cuente con acción alguna para reclamar la nulidad salvo que el mandatario hubiera traspasado los límites expresos del poder, por lo que en caso de que no se presente exceso en el ejercicio de dicho poder, el actor es quien debe arreglar sus cuentas con el demandado que como su mandatario realizó diversos actos en su nombre en un juicio en donde los mismos ya causaron estado y hacer lo contrario significa perjudicar adquirentes de buena fe, por lo que esta autoridad para declarar la nulidad de todas las demás escrituras que se hayan celebrado como consecuencia de la cesión de derechos, es improcedente en razón de la figura de la buena fe registral, la cual se traduce en que el adquirente de quien aparece registralmente como propietario, a título oneroso, de buena fe y sin que hubiere evidencia de algún impedimento registral para la compra no le puede deparar perjuicio alguno las cuestiones que tuvieron lugar entre mandante y mandatario.

Excepción que resulta infundada e improcedente, toda vez que tal y como se señaló anteriormente el supuesto poder otorgado por *** a favor de ***, es inexistente por ausencia del consentimiento de la persona legitimada para otorgarlo, por lo tanto, resulta inexacta la afirmación del excepcionante en el sentido de que se debe demandar la rendición de cuentas al mandatario, ya que es imposible que sea solicitado respecto de alguno que ni siquiera existe.

C).- *, opuso las siguientes excepciones:**

1) La de **falta de acción en virtud de no configurarse la causahabencia**, la que hace consistir en que no le recaea dicho carácter, en virtud de que el contrato de cesión de derechos celebrado entre *** y *** dejó de surtir efectos y se dio por terminado, de tal suerte que no quedaron obligaciones ni derechos pendientes de cumplirse, situación que de igual forma se dio en relación al contrato de compraventa que celebraron *** y *** con *** pues en dicho acto, éste último gozaba con la protección de la buena fe registral, es por eso que al resultar completamente concluida la cesión de derechos primigenia, al igual que la primer compraventa, desde luego se encuentran finalizados en todos sus efectos jurídicos, por lo que no encuadra en la figura de la causahabencia, situación que se robustece con el criterio **“CAUSAHABIENCIA. NO EXISTE ENTRE QUIEN ADQUIERE UN DERECHO DE PROPIEDAD DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TITULARES REGISTRALES ANTERIORES AL VENDEDOR, SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, SIN QUE ELLO IMPLIQUE QUE EL ADQUIRENTE SEA EN AUTOMÁTICO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL”**.

2) La de **falta de acción por improcedencia de la acción de nulidad ejercitada en su contra, derivada de los artículos 2879 y 2880 del Código Civil para el Estado**, misma que hace consistir en que si bien, el artículo 2879 del Código Civil vigente en el Estado establece, que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, sin embargo, el diverso 2880 del mismo ordenamiento legal establece una excepción a dicha regla de nulidad, ya que cuando una persona adquiere un inmueble de quien aparezca registrado como su propietario, no se puede invalidar si del Registro Público no apareciere alguna razón para ello, ya que lo que se busca es darle seguridad a las operaciones, lo que se

sustenta con el criterio **“REGISTRO PÚBLICO, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL”**, dando como consecuencia que la compraventa que celebró se encuentra protegida por la buena fe registral y por los artículos previamente señalados, lo anterior en virtud de que adquirió el derecho real sobre el inmueble objeto del presente litigio de quien aparecía como titular registral y a título oneroso, situación que posteriormente fue inscrita ante el propio Registro Público de la Propiedad, sin que de alguna manera existieran vicios en el título de su vendedor.

3) La **derivada de los criterios jurisprudenciales que determinan que las consecuencias de una nulidad cesan en el momento en que aparece un adquirente de buena fe**, ya que efectivamente, en el traslado de dominio de un bien pueden existir diversas irregularidades, que si bien, en circunstancias normales pueden dar lugar a una nulidad, la misma deja de tener efectos en el momento en el que el bien es adquirido por un tercero de buena fe, es así porque la legitimidad de la adquisición ya no emana del título anulado, sino de la buena fe registral y de la estricta observancia del tracto sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas que se traducen en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, invoca el criterio **“REGISTRO PÚBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE”**, y argumenta que es adquirente de buena fe, ya que al momento de la adquisición no se encontraba la anotación de ningún juicio ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado respecto del inmueble de marras, por lo que los antecedentes registrales que se encontraban presentes al momento de adquirir el inmueble fueron acordes para lograr su pretensión de adquirir sin problema el inmueble.

4) La **derivada del hecho de que el vendedor del bien inmueble materia de este juicio de nombre *****, al momento de efectuar la operación de compraventa, aparecía como el único propietario de dicho bien en el Registro Público de la Propiedad, lo cual le fue corroborado con la emisión del certificado de libertad de gravamen expedido por la Directora de dicho Registro Público, ya que la escritura pública del inmueble se encontraba inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado sin limitación alguna, por lo que al momento de adquirir dicho bien, lo hizo como adquirente de buena fe, siendo aplicable el criterio **“COMPRAVENTA. NO ES NULA SI EL ADQUIRENTE ES DE BUENA FE Y ADEMÁS SU VENDEDOR APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”**.

5) La **derivada del criterio jurisprudencial que establece que los derechos de un adquirente de buena fe prevalecen sobre los derechos de la persona que pretende una nulidad, siempre que de los antecedentes de la adquisición no se establezca la nulidad correspondiente**, misma que hace consistir en el hecho de que en el antecedente del inmueble que adquirió no se desprende causal de nulidad alguna, pues al momento de firmarse la escritura correspondiente no se encontraba en el Registro Público anotación marginal o algún otro limitante que afectara el inmueble, por lo que sus derechos como adquirente de buena fe prevalecen sobre los de la parte actora, hecho que encuentra apoyo en el criterio **“REGISTRO PÚBLICO. ADQUIRENTE DE BUENA FE”**.

6) La **derivada del criterio jurisprudencial que previene que a los adquirentes de buena fe no les afecta la nulidad del título de su causante**, ya que en el presente caso suponiendo sin conceder que la escritura pública

antecedente de su vendedor se encontrara afectada por alguna causal de nulidad o la misma se encontrara afectada por algún vicio, al ser adquirente de buena fe es claro que no le resulta perjudicial dicha causal por lo que ninguna nulidad puede ser declarada por esta autoridad ya que tiene derecho a que se conserve el acto jurídico de adquisición de su parte, lo que implica que siga vigente dicho antecedente, dejando a salvo los derechos de su contraparte para que los haga valer en contra de sus codemandados como considere oportuno, lo anterior apoyado en el criterio **“TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE, NO LOS AFECTA LA NULIDAD DEL TÍTULO DE SU CAUSANTE (REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, INSCRIPCIONES LEGALES EN EL. LEGISLACIÓN DE VERACRUZ)”**.

Excepciones que se analizan de forma conjunta debido a la similitud de las mismas, las cuales resultan infundadas e improcedentes.

Dentro del presente negocio, la demanda generadora del presente negocio fue admitida mediante proveído del diecinueve de mayo de dos mil dieciséis, en la cual se ordenó inscribir la misma en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 2876 fracción XV del Código Civil del Estado, en razón de que se consideró que la sentencia que se emitiera en autos podría alterar o modificar el registro que existe en esa dependencia respecto del bien inmueble que fue objeto de la acción intentada *–calle ***, mismo que se encuentra registrado bajo el número ***–*.

Por otro lado, si bien es cierto, el inmueble objeto del presente negocio fue trasladado mediante un contrato de compraventa a favor de ***, sin embargo, dado que la anotación de inscripción de demanda, data del veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, y, el acto traslativo de dominio a favor de dicha persona resulta ser de fecha catorce de

febrero de dos mil diecisiete –esto acorde al instrumento notarial que consta a fojas de la mil doscientos sesenta y nueve a la mil doscientos setenta y cuatro-, es decir, fecha anterior al mencionado acuerdo de voluntades, por lo tanto, dicha adquirente, se considera causahabiente, pues al existir una inscripción en el Registro Público de la Propiedad con fecha anterior a la adquisición del inmueble es evidente que dicha inscripción surtió efectos contra terceros, por ende, es dable considerar que el adquirente de esa propiedad tuvo conocimiento que el bien, se encontraba sujeto a una controversia judicial, en consecuencia, contrajo un derecho litigioso y no puede ser considerada como adquirente de buena fe, pues la inscripción mencionada surte efectos contra los adquirentes de ese bien litigioso.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de tesis 68/2006-PS, Jurisprudencia, Época: Novena Época, Número de Registro: 173604, Tesis: 1a./J. 85/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Primera Sala, Tomo XXV, Enero de 2007, Página: 128, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“CAUSAHABIENCIA. PARA EFECTOS PROCESALES, SU ACTUALIZACIÓN REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ADQUIRENTE DEL INMUEBLE TUVO CONOCIMIENTO DE LA CONTROVERSIA JUDICIAL A QUE ESTÁ SUJETO DICHO BIEN.- La doctrina define al causahabiente como el sucesor de los derechos de una persona, de quien ha adquirido una propiedad o un derecho, y puede ser a título universal cuando se trata de la totalidad del patrimonio o parte alícuota de éste, o a título particular, si únicamente se refiere a una cosa o cosas específicas. Ahora bien, desde el punto de vista procesal, para que se actualice la causahabencia, tratándose de la adquisición de inmuebles, es necesario que mediante inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad o algún otro medio de prueba idóneo y fehaciente se acredite que el adquirente de esa propiedad o derecho tuvo conocimiento de que el bien de que se trata está sujeto a una controversia judicial y que, por ende, contrae un derecho litigioso, ya que de no acreditarse dicha situación, debe

considerársele como tercero adquirente de buena fe, en tanto que desconoce el estado que guardaba el bien antes de adquirirlo".

Aunado a lo anterior, que la medida cautelar de anotación registral de una demanda civil relacionada con la disputa de derechos sobre la propiedad de un inmueble, tiene como finalidad inmediata asegurar la publicidad del proceso para que las sentencias que en ellos recaigan puedan ser opuestas a terceros adquirentes de derechos sobre el bien litigioso; destacando que mediante tal medida, no se limita la potestad del propietario para enajenar o disponer del inmueble.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de tesis 103/2016, Jurisprudencia (Civil), Décima Época, Número de Registro: 2014568, Tesis: 1a./J. 9/2017, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Primera Sala Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, Página: 420, Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“ANOTACIÓN REGISTRAL CAUTELAR. CUÁNDO DEBE EXIGIRSE GARANTÍA.- *Cuando en la legislación se prevén medidas cautelares mediante el otorgamiento de una garantía, esta última debe exigirse si la concesión de aquélla es susceptible de causar daños y perjuicios en la esfera jurídico patrimonial del afectado. En ese contexto, la medida cautelar de anotación registral de una demanda civil relacionada con la disputa de derechos sobre la propiedad de un inmueble, tiene como finalidad inmediata asegurar la publicidad del proceso para que las sentencias que en ellos recaigan puedan ser opuestas a terceros adquirentes de derechos sobre el bien litigioso; destacando que mediante tal medida, no se limita la potestad del propietario para enajenar o disponer del inmueble. Sin embargo, de manera mediata, la anotación registral de la demanda también coloca al inmueble en una posición de desventaja en el mercado inmobiliario, al quedar sometida la eficacia y el alcance de los derechos que se adquieran sobre el mismo, al resultado de un juicio que se encuentra en trámite; lo que permite afirmar que tal medida cautelar sí es susceptible de causar daños y perjuicios al propietario registral. En consecuencia, la indicada anotación registral, como medida cautelar, sí exige la exhibición de garantía”.*

Sin que sea obstáculo a lo anterior, que si bien es cierto, a fojas mil doscientos setenta y seis a mil doscientos setenta y siete, obra copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad en el Estado, del certificado de gravamen de fecha dos de febrero de dos mil diecisiete, en relación al inmueble objeto del presente negocio y que se encuentra inscrito a nombre de ***, esto debido a que tal y como se señaló anteriormente, se ordenó y se realizó una inscripción de la demanda generadora del presente negocio, con fecha anterior a la celebración del acto jurídico celebrado entre la excepcionando y la persona antes mencionada.

Con lo anterior, se declaran infundadas e improcedentes, las excepciones de **falta de acción o derecho**, marcadas con los números 1 y 3, opuestas por el tercero llamado a juicio **notario público número cincuenta y tres de los del estado**.

7) La **derivada del criterio jurisprudencial que determina la defensa del adquirente de buena fe respecto a posibles nulidades, porque dichos adquirentes solo pueden tener acceso a registros públicos y asientos en el Registro Público pero no a actos que ocurrieron privadamente sin intervención de ellos**, la que hace consistir en que suponiendo sin conceder, que como dice el actor existieron varias irregularidades en el expediente del que se origina su adjudicación, pero nunca se tuvo el cuidado de su parte de revisar el mismo, dejándolo en el abandono por más de quince años, situación que no adquirió publicidad en su perjuicio, tratándose entonces de un acto privado en el que no tuvo intervención alguna, por lo que no es procedente la acción de nulidad en su contra, invoca el criterio **“REGISTRO PÚBLICO, TERCEROS DE BUENA FE ADQUIRENTES CON GARANTÍA DEL”**.

Excepción que resulta infundada e improcedente, toda vez que si bien es cierto, el ahora actor omitió comparecer dentro del juicio mediante el cual se adjudicó el bien inmueble ya mencionado, también lo es, que dicha circunstancia en forma alguna le impide el derecho de ejercitar la acción de nulidad cuya resolución nos ocupa.

8) La derivada del criterio jurisprudencial que establece que los vicios que pudieran existir en las transmisiones de un bien, no pueden perjudicar a adquirentes de buena fe, en atención a que como tercera de buena fe invirtió su dinero en un bien y el derecho por ese motivo debe darle seguridad jurídica al pago que se realizó y que se desprende de las propias escrituras de compraventa exhibidas, es por eso que tribunales federales han otorgado mayor valor a la facultad de ese tercero adquirente de buena fe que a la persona que tiene causales de nulidad a su favor frente a otros adquirentes, por lo que si la parte actora considera que tiene derechos que hacer valer respecto a los adquirentes intermedios, sin que se discuta que pueda o no hacerlo, pero de lo que hay seguridad es que no es reclamando una nulidad, sino en todo caso un enriquecimiento ilícito en contra de la persona que lo defraudó o derivada de su negligencia por abandono procesal, cobrando sentido el criterio **“REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS INSCRITOS EN EL (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ)”**.

Excepción que resulta infundada e improcedente, toda vez que tal y como se señaló anteriormente, dicha excepcionante no puede ser considerada como adquirente de buena fe sino a manera de causahabiente, por lo cual, el resultado de la presente resolución le afectaría en su esfera patrimonial.

Aunado a lo anterior, no se puede obligar al actor a ejercitar la acción que señala *–enriquecimiento ilícito–*, ya que puede reclamar bajo la que considere acorte al artículo

1° del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

D) El notario público número treinta y nueve de los del estado, opuso la excepción **derivada de lo dispuesto por el artículo 2, 11, 34, 35, 74 y 75 de la Ley del Notariado en vigor para el estado de Aguascalientes,** misma que hace consistir en el hecho de que la función notarial tiene por objeto hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban, o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, por lo que antes de que se otorgue una escritura pública relativa a bienes inmuebles, el notario debe examinar los títulos respectivos que fundamenten la facultad de otorgar al contrato que se pretende formalizar como en la especie se hizo con los títulos que son antecedente de la escritura y con el certificado de libertad de gravámenes que permitió la inscripción del primer aviso preventivo de compraventa y la posterior escritura que ahora se tilda de nula por la actora. Además, es evidente que como se desprende de la escritura anexada en autos, se cumplieron todas las exigencias por los artículos 34 y 35 del ordenamiento legal antes invocado, por lo que no incurrió en ninguna causal de nulidad, pues de lo anterior se desprende que no existe imputación hecha en contra de su función notarial.

Excepción que resulta fundada y procedente, toda vez que tal y como se señaló anteriormente, dicho fedatario dio cabal cumplimiento con la Ley del Notariado, a efecto de realizar la escrituración que le fue encomendada.

E) Notario público número cincuenta y tres de los del estado, opuso la excepción de **falta de acción o derecho,** en virtud de que la escritura tirada ante su fe se hizo cumpliendo con las formalidades que establece la ley respectiva por lo que no se da ninguno de los supuestos de nulidad pero, en el caso sin conceder, de que por alguna causa se diera la nulidad por lo que refiere el actor, esta

nulidad no se originaría por situaciones o actuaciones imputables a su actuación notarial, invoca el criterio **“NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL”**.

Excepciones que se analizan de forma conjunta debido a la similitud de las mismas, las cuales resultan improcedentes.

A efecto de acreditarla, ofertó como pruebas de su parte las siguientes:

Obra la **documental pública**, valorada en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y que consiste, entre otras cosas, en los siguientes documentos:

➤ Un certificado de libertad o existencia de gravámenes con aviso preventivo, expedido el día tres de febrero de dos mil diecisiete por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, del que se desprende que el inmueble con folio real ***, identificado como ***, ubicado en ***, con una superficie de mil ciento cinco punto sesenta metros cuadrados, con las medidas y colindancias que ahí mismo se indican, se encontraba inscrito ante dicha dependencia a nombre de *** con un porcentaje de propiedad del cien por ciento, advirtiéndose también que se encontraba anotado un aviso preventivo de fecha dos de febrero de dos mil diecisiete referente a un contrato de compraventa con reserva de dominio *-fojas cuatrocientos uno y cuatrocientos dos-*.

➤ Escrito suscrito por el licenciado ***, en su carácter de Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado, por medio del cual da al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado un segundo aviso preventivo que en el instrumento notarial número *** de su protocolo, quedó asentado el contrato de

compraventa con reserva de dominio en relación con el lote de terreno y la casa sobre él construida, marcada con el número ***, en el que intervinieron *** como compradora y *** en calidad de vendedor, siendo que el inmueble se encuentra inscrito ante dicho ente registral bajo el número *** bajo el folio real número ***, con sello de recibido de dicha dirección del quince de febrero de dos mil diecisiete –foja cuatrocientos cinco-.

➤ Escrito suscrito por el licenciado *** por medio del cual solicitó a la licenciada ***, Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, se hiciera la anotación marginal respecto de la escritura pública número cuatro mil trescientos treinta y dos del volumen doscientos siete, del protocolo a su cargo, inscrita bajo el folio real ***, en la que se consignó la cancelación de reserva de dominio otorgada por el licenciado *** sobre el inmueble propiedad de *** –foja cuatrocientos veintisiete-.

➤ Declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles expedido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Aguascalientes, del cual se obtiene entre otras cosas, que *** adquirió el día catorce de febrero de dos mil diecisiete el inmueble de uso casa habitación unifamiliar ubicado en ***, operación en la que fungió como enajenante ***, quien a su vez adquirió dicho inmueble de *** –foja cuatrocientos seis-.

➤ Constancia de operaciones consignadas en escritura pública de enajenación de bienes, contenida dentro de la Declaración Informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios hecha ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en la que se advierte la escrituración de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete, en relación con la enajenación de una casa habitación de folio real ***, en la que *** fungió como enajenante mientras que *** tuvo el carácter de adquirente, operación que se llevó a cabo ante la fe del

Notario Público licenciado *** *-fojas de la cuatrocientos ocho a la cuatrocientos once-*.

➤ Constancia expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado expedida el día siete de marzo de dos mil diecisiete en el que se hace constar que la escritura pública ***, de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete, la cual fue pasada ante la fe del Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado, licenciado ***, contiene una compraventa simple con reserva de dominio, celebrada entre *** como vendedor y *** en calidad de compradora respecto del inmueble ***, con clave catastral *** y folio real ***, siendo que la operación tuvo un valor de cuatro millones cuatrocientos veinticinco mil setecientos setenta y ocho pesos veinticinco centavos moneda nacional y se encuentra inscrita bajo el número *** *-foja cuatrocientos quince-*.

Obra la **documental privada**, consistente en las copias fotostáticas certificadas de los cheques ***, ***, *** y ***, el primero de ellos por un monto de un millón cuatrocientos veinticinco mil setecientos setenta y ocho pesos veinticinco centavos moneda nacional, y los restantes cada uno valioso por la cantidad de un millón de pesos cero centavos moneda nacional, los cuales fueron expedidos a nombre de *** desde la cuenta de *** a nombre de *** los días catorce de marzo, once de abril y tres de mayo, todos de dos mil diecisiete, con valor probatorio de conformidad con los artículos 343 del Código Procesal *-fojas cuatrocientos tres y de la cuatrocientos veintitrés a la cuatrocientos veinticinco-*.

Existe la **documental en vía de informe**, consistente en el informe rendido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado:

➤ El Volante *** de fecha veintisiete de junio de dos mil diecinueve suscrito por la licenciada ***, Jefa de Departamento de Embargos del Registro Público de la

Propiedad y del Comercio, por medio del cual hizo constar que bajo el número ***, afectando el folio real ***, la escritura pública ***, del nueve de mayo de dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del licenciado ***, Notario Público número cincuenta y tres de los del Estado, mediante la cual hizo constar la cancelación de reserva de dominio que otorgó *** sobre el inmueble ubicado en ***, propiedad de ***, además que el día primero de febrero de dos mil dieciocho fue presentado en su oficina un escrito mediante el cual el fedatario antes mencionado solicitó se hiciera anotación marginal respecto de la escritura previamente señalada, ya que se había señalado la fecha del primer pago de manera errónea, debiendo ser lo correcto el catorce de marzo de dos mil diecisiete, anotación marginal que únicamente se ve reflejada en el sistema ya que para la fecha de la recepción de la nota el libro ya se encontraba digitalizado *-fojas dos mil ochenta y ocho y dos mil ochenta y nueve-*.

➤ El Volante ***, expedido el veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, por la licenciada ***, Coordinadora Operativa del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por medio del cual exhibe el reporte de inscripción de la anotación aclaratoria marginal realizada el día primero de febrero de dos mil dieciocho referente a que por error involuntario se asentó de manera incorrecta en su cláusula única la fecha del cheque referido como primer pago, siendo que la fecha correcta es catorce de marzo de dos mil diecisiete, advirtiéndose que el inmueble afectado es al que le corresponde el folio real ***, ubicado en *** *-fojas dos mil doscientos veinticinco y dos mil doscientos veintiséis-*.

Informes a los que se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal Civil, al tratarse de actuaciones

practicadas por un servidor público en ejercicio de sus funciones.

Ahora bien, en el supuesto sin conceder, que hubiese cumplido con los requisitos exigidos por la ley, en relación a la elaboración de la escritura cuya nulidad nos ocupa, también resulta ser, que tal y como se señaló anteriormente, el supuesto poder otorgado por el actor *** a favor de ***, resulta inexistente.

Aunado a lo anterior, la tercera llamada a juicio *** *–persona que aparece como compradora–*, en el acuerdo de voluntades celebrado ante dicho fedatario, se declaró causahabiente, por lo tanto, queda sujeta a lo que sean resuelto dentro del presente negocio.

Finalmente, por lo que se refiere a que en relación a dicho fedatario existe falta de legitimación pasiva, dicho argumento resulta inexacto, toda vez que se reclamó precisamente la nulidad de la escritura pública realizada dentro de su protocolo y en relación al acuerdo de voluntades celebrado entre ***, en su calidad de vendedor, y, ***, en su carácter de compradora, siendo el objeto de dicho trato el inmueble propiedad del actor y mencionado anteriormente.

VIII.- Enseguida se procede al análisis de la **acción reconvenzional de evicción**, incoada por ***, en contra de ***, la cual se analiza en los siguientes términos:

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación al caso concreto, disponen lo siguiente:

“Artículo 1990.- *Habrà evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición”.*

“Artículo 1991.- *Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato”*

“Artículo 1995.- *El adquirente, luego que sea emplazado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó”.*

“Artículo 1997.- *Si el que enajenó hubiera procedido de*

buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

I.- *El precio íntegro que recibió por la cosa;*

II.- *Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;*

III.- *Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;*

IV.- *El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe”.*

“Artículo 1998.- *Si el que enajena hubiese procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:*

I.- *Devolverá a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;*

II.- *Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;*

III.- *Pagará los daños y perjuicios”.*

“Artículo 1999.- *Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de evicción en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna, o no alega, queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior”.*

“Artículo 2000.- *Si el que enajena y él que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a la indemnización de ninguna especie”.*

“Artículo 2110.- *La anulación de acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido en virtud o por consecuencia del acto anulado”.*

“Artículo 2113.- *Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble, por una persona que ha llegado a ser propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe”.*

De lo anterior se obtiene, que aquel que transfiere una cosa, adicionalmente debe proporcionar al adquirente una posesión pacífica y útil, para que el comprador goce de la cosa adquirida, cuando no es así, el deudor o vendedor se encuentra obligado a indemnizarlo por sufrir la evicción. El saneamiento se traduce en la obligación que se impone al que realizó la enajenación de devolver al adquirente el

precio de la cosa enajenada, si este la pierde, por un derecho anterior.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, con número de registro 272771, Sexta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen VII, Cuarta Parte, Materia Civil, Página 141, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“EVICCIÓN Y SANEAMIENTO. *La evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título oneroso, o sea el abandono de dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte ser legítimo dueño. En consecuencia, la evicción es el hecho de perder el adquirente y recuperar el dueño, en virtud de un derecho anterior a la enajenación que al primero servía de título, la cosa que el adquirente se encontraba poseyendo; y el saneamiento es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada. Ahora bien, si una persona pidió amparo en el que señaló como actos reclamados, entre otros, la diligencia de posesión al comprador de un predio, y en dicho amparo se eludió toda referencia al derecho de propiedad o de posesión definitiva, y se consiguió la protección constitucional en atención a que se consideró acreditado el hecho de la posesión por parte de la quejosa, es claro que dicha sentencia no priva en definitiva al mencionado comprador de la posesión del bien de que se trate, y no se reúnen los elementos necesarios para que proceda la acción de evicción y saneamiento”.*

Luego, la evicción se actualiza cuando el que adquirió algún bien fuere privado en todo o en parte de él. Es el hecho de perder el adquirente y recuperar el dueño, en virtud de un derecho anterior a la enajenación que al primero le servía de título.

El saneamiento, se reitera, consiste en la obligación natural que tiene todo enajenante de garantizar al adquirente el disfrute del bien enajenado, pues su adquisición debe ser jurídicamente segura y debe cumplir los propósitos para los cuales se hizo la operación traslativa. Por ello, el transferente estará obligado a responder cuando el adquirente sea privado en el goce del

bien, por algún derecho anterior a la adquisición; por lo anterior, la privación que sufra el adquirente con base a derechos anteriores a la adquisición se considera imputable al enajenante y constituye un incumplimiento de contrato.

La condena al saneamiento por lo tanto, procederá cuando el adquirente sufra su pérdida total o parcial mediante una declaratoria de existencia de un mejor derecho siempre que esa declaración se encuentre en sentencia.

Sin embargo, también resulta ser, que cuando tanto el que enajena como el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo en ningún caso derecho al saneamiento ni a la indemnización de ninguna especie.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Tesis Aislada (Civil), Sexta Época, Número de Registro: 271202, Tesis: Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala Volumen XLII, Cuarta Parte, Volumen XLII, Cuarta Parte, Página: 196, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“SANEAMIENTO, ADQUIRENTES DE MALA FE.- Siendo legítima la consideración del tribunal ad quem de ser adquirentes de mala fe, tanto el actor como el demandado en el juicio de saneamiento, en virtud de que así lo resolvió la Tercera Sala de la Suprema Corte en la ejecutoria de un amparo anterior, con motivo de un juicio ordinario civil de nulidad que determinó la evicción consiguiente en perjuicio del actor, bastó la circunstancia de que la misma ejecutoria en que basó su demanda el actor, demostrara que como lo decidió este Alto Tribunal ambos contendientes fueron adquirentes de mala fe, para que tuviera inmediata aplicación el artículo 2129 del Código Civil que previene "si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie", y por ello se absolviera a la demandada de la acción de saneamiento”.

Ahora bien, la parte actora reconvencionista entre otras pruebas ofertó la **documental pública**, consistente en lo siguiente:

- Copia certificada de la escritura ***, pasada

ante la fe del licenciado ***, notario público número cincuenta y tres de los del Estado, de fecha **catorce de febrero de dos mil diecisiete**, en la cual se hizo constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto del inmueble objeto del presente negocio, celebrado por el licenciado ***, como parte vendedora, y, ***, en su calidad de compradora, estipulándose como precio de dicho acto la cantidad de cuatro millones cuatrocientos veinticinco mil setecientos sesenta y ocho pesos veinticinco centavos moneda nacional, habiéndose cubierto en dicho acto un millón cuatrocientos veinticinco mil setecientos setenta y ocho pesos veinticinco centavos moneda nacional, y el restante *-tres millones de pesos cero centavos moneda nacional-*, serían cubiertos mediante tres pagos cada uno por un millón de pesos cero centavos moneda nacional, los cuales deberían realizarse los días catorce de marzo, catorce de abril, y, catorce de mayo, todos de dos mil diecisiete, mediante cheques nominativos a favor del vendedor salvo buen cobro *-fojas mil doscientos setenta y uno a mil doscientos setenta y cuatro-*

➤ Copia del instrumento notarial número ***, del nueve de mayo de dos mil diecisiete, tirado ante la fe del licenciado ***, notario público número cincuenta y tres de los del Estado, del **nueve de mayo de dos mil diecisiete**, mediante la cual se hizo constar la cancelación de reserva de dominio, que otorgó el licenciado *** sobre el inmueble propiedad de la actora ***, y motivo del presente negocio, al haberle liquidado totalmente y a entera satisfacción del vendedor los tres millones de pesos cero centavos moneda nacional, faltantes *-fojas mil doscientos noventa y nueve a mil trescientos uno-*.

Probanzas con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por otro lado, a foja veintiocho del sumario, existe

el volante número ***, de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el licenciado ***, Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, por medio del cual informó a ésta autoridad que se llevó a cabo la anotación marginal de la admisión de la demanda generadora del presente negocio, que recayó al registro ***, informe valorado en términos del numeral 341 del mencionado ordenamiento legal.

Como consecuencia de lo anterior, el contrato de compraventa celebrado entre el licenciado ***, en su carácter de vendedor, y, ***, en su calidad de compradora, fue celebrado el **catorce de febrero de dos mil diecisiete**, es decir, fecha posterior a la inscripción de la demanda generadora del presente negocio *–veintitrés de mayo de dos mil dieciséis–*, por lo cual, se presume que ambos celebrantes actuaron de mala fe, resultando aplicable el artículo 2000 del Código Civil vigente antes transcrito, es decir, **el adquirente en ningún caso tendrá derecho al saneamiento, ni a indemnización de ninguna especie.**

Siendo innecesario entrar al análisis de las restantes excepciones pues en nada variarían el sentido de la presente resolución.

IX.- En contexto de todo lo expuesto, se declara procedente la Vía Única Civil.

En relación a la acción principal, se declara que en ella el actor ***, acreditó parcialmente los elementos de su acción de nulidad de actos jurídicos; que los demandados **Secretario General de Gobierno del Estado de Morelos, México, Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, México, y, Dirección o Subdirección del Archivo General de Notarias del Estado de Morelos**, acreditaron su excepción de falta de legitimación activa, el licenciado ***, **notario público número tres de los del estado de Aguascalientes**, acreditó sus excepciones, los terceros llamados a juicio ***,

acreditó sus excepciones, el licenciado ***, **notario público número treinta y nueve de los del estado**, acreditó sus excepciones, ***, omitió acreditar sus excepciones, el licenciado ***, **notario público número cincuenta y tres de los del estado**, omitió acreditar sus excepciones, **Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado**, licenciada ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, mientras que los demandados ***, ***, licenciado ***, **notario público número ocho de Cuernavaca, Morelos, y** ***, omitieron dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Se absuelve a los demandados **Secretario General de Gobierno del Estado de Morelos, México, Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, México, y, Dirección o Subdirección del Archivo General de Notarias del Estado de Morelos**, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Se declara la inexistencia y por consecuencia la nulidad absoluta del instrumento notarial número ***, otorgado ante la fe del entonces **notario público número ocho, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos**, el licenciado ***, que contiene un poder general limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio a favor de ***, supuestamente expedido por el actor ***.

Se declara la inexistencia y por consecuencia la nulidad absoluta del **contrato privado de cesión de derechos, así como su adendum**, celebrado entre ***, en su calidad de parte cedente, ***, en su carácter de parte cesionaria, mismo que fue exhibido, ratificado y aprobado ante la presencia del H. Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes, bajo el expediente ***, mismo contrato que transfiere la titularidad de los derechos del actor *** que se adjudicó en dicho expediente sobre el inmueble antes mencionado.

Se declara la inexistencia o nulidad absoluta de

la escritura pública número ***, otorgada bajo la fe del licenciado ***, **notario público número tres, del estado de Aguascalientes**, a favor de ***, concedida o llevada a cabo en el **Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes**, bajo el expediente ***; y como consecuencia de la nulidad de tal escritura, se ordene cancelar todos y cada uno de los traslados de dominio ante las oficinas de Catastro de la ciudad de Aguascalientes (Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes), y el Municipio de Aguascalientes (Ayuntamiento de Aguascalientes), sobre la escritura de marras, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número ***.

Como consecuencia de lo anterior, en su momento, remítase mediante oficio copia certificada de la sentencia ejecutoriada al licenciado ***, **notario público número tres de los del estado**, para que proceda a la cancelación en su protocolo de la Escritura Pública número ***.

Se declara la nulidad de todas y cada una de las actuaciones a partir de que ***, se apersonó en juicio ante el **Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes**, bajo el expediente ***, como supuesto apoderado del actor ***, y en sí, todas las promociones realizadas por *** y *** y acuerdos dictados por parte de dicho Juzgado, tendientes a escriturar el inmueble adjudicado a su favor, mismo que fue descrito anteriormente, por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, remítase a la titular de ese juzgado copia de la resolución correspondiente, para que realice la anotación respectiva en el expediente indicado en líneas que anteceden.

Resulta improcedente declarar como causahabiente a ***, por las consideraciones antes

mencionadas.

Se declara que ***, dentro del presente negocio, resulta ser causahabiente, atendiendo a los razonamientos antes señalados.

Se declara que subsiste la compraventa realizada entre *** y su esposo ***, en su calidad de vendedores, y, ***, en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en ***, de ésta ciudad, ello en virtud de que en el caso se acreditó que actuó de buena fe a la fecha de adquisición del inmueble que se encuentra formalizado en la escritura pública número ***, del protocolo del licenciado ***, **notario público número 39 de los del estado** (visible a fojas de la trescientos veintiuno a la trescientos veintisiete), la cual se encuentra inscrita bajo el número ***, **declarándose improcedente la cancelación de dicha inscripción.**

Se declara la inexistencia o nulidad absoluta de la escritura pública número ***, del protocolo del licenciado ***, **notario público número 53 de los del estado**, en la que se consignó la compraventa celebrada por ***, en su carácter de vendedor y, ***, en su carácter de compradora, respecto de la casa ***, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***.

En su momento, remítase mediante oficio copia certificada de la sentencia ejecutoriada, al licenciado ***, **notario público número 53 de los del estado**, para que proceda a la cancelación en su protocolo de la Escritura Pública número ***.

En su momento, gírense oficios adjuntándoles copia certificada de la sentencia ejecutoriada a la **Dirección del Registro Público de la Propiedad**, para que proceda a la cancelación de la inscripción que obra en los Archivos del Registro Público de los actos declarados nulos, con los datos registrales que quedaron precisados en cada uno, así

como a la **Dirección de Catastro del Estado**, para que se proceda a la cancelación de las cuentas catastrales que se habían inscrito a favor de *** y ***, en los registros correspondientes, así como la cancelación de todos y cada uno de los traslados de dominio, que han sido declarados nulos.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, resulta improcedente efectuar condena en pago de gastos y costas, puesto que la acción de nulidad de actos jurídicos es de aquellas que debe ser decretada necesariamente por la autoridad jurisdiccional, no le es imputable a las partes la falta de composición voluntaria, siendo en ese aspecto procedentes las excepciones que plantean los terceros llamados a juicio *** y **Notario público número treinta y nueve de los del estado.**

Sirve de apoyo legal, la Jurisprudencia por contradicción de tesis 1ª. /J. 68/2010, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro Ius 163379, Novena Época, de fecha diciembre de dos mil diez, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, pagina 6, bajo el rubro y texto siguiente:

“COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.-El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los supuestos siguientes: I. Que no le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. Que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia

cuando: a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que éste impone a los particulares una orden para que acudan ante órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable que cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia”.

En relación a la acción reconvenzional incoada por ***, se declara que omitió acreditar su acción, mientras el demandado reconvenzionalista ***, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Se absuelve al demandado reconvenzionalista ***, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

No se hace condena alguna en el pago de gastos y costas, esto debido a que el demandado reconvenzionalista omitió dar contestación a la demanda reconvenzional, por lo cual omitió realizar erogación alguna para su defensa en relación a dicha acción.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de Tesis Civil 7/2014, Época: Décima Época, Número de Registro: 2007941, Instancia: Plenos de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: PC.VII. J/4 C (10a.), Página: 1287, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENA A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).- Las costas a que se

refiere el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un proceso o procedimiento, con exclusión de los honorarios y gastos ocasionados por promociones, pruebas y actuaciones que sean inútiles, superfluas o no autorizadas por la ley. Por tanto, si el actor no obtuvo sentencia favorable a sus intereses, pese a que el demandado fue declarado rebelde por no contestar la demanda, ni acudir a defenderse en ninguna etapa del procedimiento, deviene inconcuso que no causó gastos ni honorarios al no haber realizado erogaciones legítimas y necesarias, así como tampoco liquidó ni generó honorarios a un abogado patrono con motivo de la sustanciación del proceso; de ahí que, si bien el citado precepto legal se sustenta en la teoría del vencimiento puro, lo cierto es que la hipótesis normativa indicada no constituye un caso de excepción a la norma, sino de aplicación en términos del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues a pesar de que aquel numeral prevé que siempre será condenado al pago de gastos y costas el litigante que no obtuviere resolución favorable, el análisis sistemático de los artículos 100, 107 y 108 de la codificación citada lleva a concluir que debe atenderse a la finalidad de la norma, consistente en resarcir y cubrir a la contraparte de los gastos erogados durante la tramitación del procedimiento, en el supuesto de que efectivamente los hubiere sufragado. Esto es, no obstante que el artículo 104 mencionado es impositivo al disponer que "siempre" será condenado al pago de gastos y costas quien no obtenga resolución favorable, se considera que dicha condena no tendrá que llevarse a cabo invariablemente en esos términos, pues el artículo 100 del mismo ordenamiento legal establece que cada parte es inmediatamente responsable de las costas originadas por las diligencias que promueva, en cuyo caso, de existir esa condenación, la parte condenada indemnizará a la otra de todas las causadas".

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara procedente la Vía **única civil** por los razonamiento vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero.- En relación a la acción principal, se declara que en ella el actor *******, acreditó parcialmente los elementos de su acción de nulidad de actos jurídicos; que los demandados **Secretario General de Gobierno del Estado de Morelos, México, Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, México, y, Dirección o Subdirección del Archivo General de Notarias del Estado de Morelos**, acreditaron su excepción de falta de legitimación activa, el licenciado *****, notario público número tres de los del estado de Aguascalientes**, acreditó sus excepciones, los terceros llamados a juicio *******, acreditó sus excepciones, el licenciado *****, notario público número treinta y nueve de los del estado**, acreditó sus excepciones, *******, omitió acreditar sus excepciones, el licenciado *****, notario público número cincuenta y tres de los del estado**, omitió acreditar sus excepciones, **Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado**, licenciada *******, dio contestación a la demanda incoada en su contra, mientras que los demandados *****, *****, licenciado *****, notario público número ocho de Cuernavaca, Morelos, y, *****, omitieron dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Cuarto.- Se absuelve a los demandados **Secretario General de Gobierno del Estado de Morelos, México, Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, México, y, Dirección o Subdirección del Archivo General de Notarias del Estado de Morelos**, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Quinto.- Se declara la inexistencia y por

consecuencia la nulidad absoluta del instrumento notarial número ***, otorgado ante la fe del entonces **notario público número ocho, de la ciudad de Cuernavaca, Morelos**, el licenciado ***, que contiene un poder general limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio a favor de ***, supuestamente expedido por el actor ***.

Sexto.- Se declara la inexistencia y por consecuencia la nulidad absoluta del **contrato privado de cesión de derechos, así como su adendum**, celebrado entre ***, en su calidad de parte cedente, ***, en su carácter de parte cesionaria, mismo que fue exhibido, ratificado y aprobado ante la presencia del H. Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes, bajo el expediente ***, mismo contrato que transfiere la titularidad de los derechos del actor *** que se adjudicó en dicho expediente sobre el inmueble antes mencionado.

Séptimo.- Se declara la inexistencia o nulidad absoluta de la escritura pública número ***, otorgada bajo la fe del licenciado ***, **notario público número tres, del estado de Aguascalientes**, a favor de ***, concedida o llevada a cabo en el **Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes**, bajo el expediente ***; y como consecuencia de la nulidad de tal escritura, se ordene cancelar todos y cada uno de los traslados de dominio ante las oficinas de Catastro de la ciudad de Aguascalientes (Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes), y el Municipio de Aguascalientes (Ayuntamiento de Aguascalientes), sobre la escritura de marras, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número ***.

Octavo.- Como consecuencia de lo anterior, en su momento, remítase mediante oficio copia certificada de la sentencia ejecutoriada al licenciado ***, **notario público**

número tres de los del estado, para que proceda a la cancelación en su protocolo de la Escritura Pública número ***.

Noveno.- Se declara la nulidad de todas y cada una de las actuaciones a partir de que ***, se apersonó en juicio ante el **Juzgado Sexto de lo Mercantil de la ciudad de Aguascalientes**, bajo el expediente ***, como supuesto apoderado del actor ***, y en sí, todas las promociones realizadas por *** y *** y acuerdos dictados por parte de dicho Juzgado, tendientes a escriturar el inmueble adjudicado a su favor, mismo que fue descrito anteriormente, por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, remítase a la titular de ese juzgado copia de la resolución correspondiente, para que realice la anotación respectiva en el expediente indicado en líneas que anteceden.

Décimo.- Resulta improcedente declarar como causahabiente a ***, por las consideraciones antes mencionadas.

Décimo primero.- Se declara que ***, dentro del presente negocio, resulta ser causahabiente, atendiendo a los razonamientos antes señalados.

Décimo segundo.- Se declara que subsiste la compraventa realizada entre *** y su esposo ***, en su calidad de vendedores, y, ***, en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en ***, ello en virtud de que en el caso se acreditó que actuó de buena fe a la fecha de adquisición del inmueble que se encuentra formalizado en la escritura pública número ***, del protocolo del licenciado ***, **notario público número 39 de los del estado** (visible a fojas de la trescientos veintiuno a la trescientos veintisiete), la cual se encuentra inscrita bajo el número ***, **declarándose improcedente la cancelación de dicha inscripción.**

Décimo tercero.- Se declara la inexistencia o

nulidad absoluta de la escritura pública número ***, del protocolo del licenciado ***, **notario público número 53 de los del estado**, en la que se consignó la compraventa celebrada por ***, en su carácter de vendedor y, ***, en su carácter de compradora, respecto de la casa ***, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número ***, de fecha diez de marzo de dos mil diecisiete.

Décimo cuarto.- En su momento, remítase mediante oficio copia certificada de la sentencia ejecutoriada, al licenciado ***, **notario público número 53 de los del estado**, para que proceda a la cancelación en su protocolo de la Escritura Pública número ***.

Décimo quinto.- En su momento, gírense oficios adjuntándoles copia certificada de la sentencia ejecutoriada a la **Dirección del Registro Público de la Propiedad**, para que proceda a la cancelación de la inscripción que obra en los Archivos del Registro Público de los actos declarados nulos, con los datos registrales que quedaron precisados en cada uno, así como a la **Dirección de Catastro del Estado**, para que se proceda a la cancelación de las cuentas catastrales que se habían inscrito a favor de *** y ***, en los registros correspondientes, así como la cancelación de todos y cada uno de los traslados de dominio, que han sido declarados nulos.

Décimo sexto.- No se hace condena especial en gastos y costas.

Décimo séptimo.- En relación a la acción reconvenzional incoada por ***, se declara que omitió acreditar su acción, mientras el demandado reconvenzionista ***, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Décimo octavo.- Se absuelve al demandado reconvenzionista ***, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Décimo noveno.- No se hace condena alguna en el pago de gastos y costas.

Vigésimo.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Vigésimo primero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció y firma el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Fabiola Morales Romo, con quien actúa y Da fe, quienes en ese orden firman.- Doy Fe.-

**JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO**

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Fabiola Morales Romo hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos en fecha **trece de julio de dos mil veintiuno**.- Conste.

L'ALPR/dads

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0566/2016, dictada en fecha doce de julio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de ciento dieciséis fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-