



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

2. Inconforme con la resolución anterior, la parte actora interpuso el recurso de apelación, mismo que previa su substanciación legal se dejó en estado de dictar sentencia, la que ahora se pronuncia de acuerdo a los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- COMPETENCIA

Esta Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado con sede en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 98 y 99 de la Constitución política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 2 y 11 de la Ley Orgánica del poder Judicial del Estado de Quintana Roo, **SEÑALADO TSJQROO/08/2023** del H. Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado.

SEGUNDO.- EXPRESION DE AGRAVIOS

1.- La parte recurrente dentro del término de ley, expresó como agravios los que se contienen en su escrito respectivo, el que no se transcribe y será tomado en consideración con posterioridad en el cuerpo de la presente resolución, sin que ello depare perjuicio alguno al apelante en los términos de la Tesis Jurisprudencial, bajo el rubro: "AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS, EN LA SENTENCIA. NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO." FUENTE: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, Noviembre de 1993, Página: 288.

2.- En esencia, se alega lo siguiente:

PRIMERO.- Que le causa perjuicio el desechamiento de la demanda bajo argumento de no haber exhibido el certificado de libertad de gravamen del predio que se desea la posesión. Conforme a la naturaleza jurídica este solo deberá servir como un medio probatorio de que el mismo no tiene ningún gravamen, pero no para que sea exigible para fundar la acción posesoria que pretendo, debido a todos y cada uno de los antecedentes y hechos que motivan mi debido a todos y cada uno de los antecedentes y hechos que motivan mi demanda, pues si bien el numeral 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señalan que además de los documentos referidos en el diverso numeral 90 también deben acompañarse a la demanda el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho, ello no conlleva a que el citado certificado de gravamen constituya un documento necesario para fundar su derecho a que se declare y reconozca la posesión que ostenta del mismo, cuando en el escrito inicial para fundar su causa de pedir se describe los documentos, y en el procedimiento se le está demandado a quien se le considera propietario del mismo, por ser a quien su progenitor le pagó dicha propiedad, correspondiéndole a la parte demandada la carga de probar el mejor derecho o algún impedimento legal para declarar la posesión a favor del apelante.

Motivo por el cual considera ilegal la exigencia del juez primigenio de exhibir el certificado de Libertad de gravamen del predio en cuestión, estimando que **no existe fundamento legal en la materia que funde y motive la necesidad de exhibir como requisito de demanda el certificado de libertad de gravamen para actos posesorios**, que en caso de existir algún gravamen o derecho de preferencia que pudiera impedir la causa de pedir (declaración del reconocimiento de la posesión del predio) sería a los demandados a quienes les correspondería acreditar dicho gravamen o la autoridad registral; que el artículo 266 del Código procesal de la materia no faculta al juez inadmitir la demanda por alguna otra causa, pues ello implica un pronunciamiento oficioso sobre la procedencia de la acción que se funda en un aspecto que debe ser objeto o materia de debate en el juicio, en el que las partes tiene la oportunidad de aportar los elementos, excepciones y defensas que consideren convenientes para probar su dicho, lo cual no puede deducirse de la admisión de la demanda.

SEGUNDO.- Que se transgrede en su perjuicio la falta de aplicación e interpretación del artículo **266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado**, que establece que cuando la demanda fuese oscura e irregular, el juez debe prevenir al actor para que lo aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos 264 y 265 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debiendo señalar en concreto cuáles son sus defectos; hecho lo cual se dará curso. Aunado a que el artículo 91 del mismo Código en consulta admite excepciones, ósea en el caso de que la parte interesada no lo tenga a su disposición, pero debe manifestarse el lugar en donde se encuentra el documento si este es un archivo o protocolo público, entendiéndose que de no ser así el actor lo tiene a su disposición; que los hechos deben precisarse en toda demanda, así como los documentos que necesariamente deben acompañarse a ella por lo que resulta incontrovertible que la autoridad jurisdiccional solo ésta autorizada para prevenir al actor de que aclare, corrija o complete su demanda, cuando advierte deficiencias en esos aspectos que versan únicamente sobre los requisitos formales de la demanda.

TERCERO.- PRONUNCIAMIENTO

En primer lugar, se precisa que el estudio de los agravios se hará de manera conjunta debido a la estrecha relación que existe entre ellos, ya que medularmente refiere que **no es requisito de la demanda exhibir el certificado de libertad de gravamen para actos posesorios como lo señala la juez**, por lo que estima violatorio de sus derechos la falta de aplicación e interpretación del artículo **266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado**, que establece que cuando la demanda fuese oscura e irregular, el juez debe prevenir al actor para que lo aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos 264 y 265 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debiendo señalar en concreto cuáles son sus defectos; hecho lo cual se dará curso.

Los argumentos son **fundados**, porque efectivamente el numeral 264 del Código de Procedimientos Civiles del Estado¹, establece claramente los requisitos que debe contener la demanda, en su aspecto formal y material. Y en el caso es cierto que no es necesario el documento solicitado, porque de estudio de los requisitos se advierte lo siguiente:

Entre los que destaca, la fracción IV, "el objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios"; la fracción V.- **Los hechos en que el actor funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión**, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y la VI.- Los fundamentos de derecho y **la clase de acción**, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables.

Ahora bien, del análisis de las constancias de autos a los cuales se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 406 del Código de Procedimientos civiles del Estado, se indica que la parte apelante en sus **prestaciones** del escrito inicial pidió lo siguiente:

- 1.- La **declaratoria judicial del reconocimiento de derechos de posesión y vivienda** del predio identificado como **lote** **, de la manzana **, Supermanzana **, Calle ***** de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, mismo que se encuentra unido físicamente con el diverso predio contiguo identificado como **lote** **, manzana **, supermanzana **, Calle ***** , esta Ciudad, actualmente con clave catastral *****.
- 2.- La **emisión, rectificación o actualización de la cédula y clave catastral del lote** **, manzana **, supermanzana **, de esta Ciudad de Cancún, por parte de las demandadas Tesorería Municipal de Benito Juárez, Dirección de ingresos y Dirección de Catastro Municipal de Benito Juárez.
- 3.- La **inscripción de la sentencia pronunciada en le presente juicio en el Registro Público de Propiedad respecto al lote** **, Manzana **, Supermanzana **, es esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, por parte de las demandadas Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo y de la Dirección de del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

De lo anteriormente expuesto, y toda vez que esta Autoridad está facultado para realizar el escrutinio de la demanda en sus dimensiones formal y material, bajo el control liminar, que consiste en desarrollar un estudio de modo paralelo al de los presupuestos procesales y constituyen juicios netamente formales que se generan previo a cualquier análisis sobre el fondo de la pretensión. El cual está relacionado con la potestad del Juez de sanear o limpiar el proceso lo más pronto posible, para eliminar impedimentos y óbices formales, y facilitar el proceso a las etapas vinculadas al mismo, lo que se hace en los siguientes términos.

De los hechos * y * del escrito de demanda expuso que el difunto padre de la actora adquirió una casa construida dentro de *** lotes de terreno que había comprado a plazos a la empresa denominada ***** , que dichos lotes se identificaban con los lotes ** y ** que al estar unidos formaban un solo lote), que la casa contaba con patio y estacionamiento; los cuales ya había terminado de pagar, pero por diversas circunstancias no se había podido escriturar uno de ellos en el año ****, que es el lote **, pero el lote ** tenía papeles que acreditaban que ya había terminado de pagarlo, pero no se había podido concluir el trámite de escrituración. Asimismo, refirió que el lote ** quedó registrado como solar con casa ubicado en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo marcado con el número ** del Retorno *** de la Manzana **, supermanzana **, con *** metros cuadrados de superficie y las medidas y colindancias siguientes: Al suroeste, en ** metros con **lote** **; al noroeste, en ** metros con lote número **, según acta número **, de fecha ** * * * * *, pasada ante la fe del Notario número ** de la Ciudad de Mérida. Lo que contrastado con las prestaciones solicitadas se tiene que, en cuanto a la **primera petición**, ésta no es la vía, ya que solicita que se le reconozca un derecho de posesión, el cual está regulado en el capítulo V, "De las

¹ **Artículo 264.-** Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán: I.- El tribunal ante el que se promueve; II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones; III.- El nombre del demandado y su domicilio; IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios; V.- Los hechos en que el actor funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables; VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE

informaciones Ad perpetuum”, artículo 869 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y tiene por objeto justificar algún hecho o acreditar un derecho, el cual es susceptible de protocolizar.

Por lo que hace a la **prestación dos**, la autoridad de primer grado no cuenta con facultades para ordenar la emisión, rectificación o actualización de la cédula y clave catastral del lote ****** que manzana ******, supermanzana ******, de esta Ciudad de Cancún, de acuerdo al artículo 1º y 2º del Reglamento de los Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo², dado que la solicitud es de **naturaleza administrativa**, ya que corresponde a la **Dirección de Catastro Municipal**, la regularización y aplicación de **normas técnicas en materia geográfica**.

La **tercera solicitud** se refiere a la **tercera solicitud**, pretende únicamente la inscripción de la **sentencia**, lo que aparentemente pudiera tratarse de la acción civil de usucapión regulado en el capítulo segundo, “De la usucapión”, artículos 1823 a 1853, o bien del procedimiento especial previsto en el numeral 1854 del mismo Código sustantivo de la materia, denominado inmatriculación.

De manera que del análisis del control liminar de la demanda se advierte que ésta es **obscura e irregular**, debiendo prevenir al promovente para que aclare, corrija o complete la demanda como lo establece el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado³.

Tiene aplicación al presente asunto la tesis de rubro y texto siguiente:

DEMANDA. SU CONTROL LIMINAR FORMAL Y MATERIAL. La potestad de rechazar in limine (ab initio), la demanda, no tiene por qué suponer un obstáculo al ejercicio de los derechos fundamentales. Como lo han reconocido la doctrina y la jurisprudencia, el derecho de acceso a la jurisdicción no tiene un carácter absoluto susceptible de ser satisfecho al margen de las condiciones o requisitos que impone el ordenamiento. En efecto, una vez deducida una determinada pretensión, el Juez no queda automáticamente conminado a pronunciarse sobre el fondo de ella, como tampoco tiene el deber de promover un proceso en forma íntegra. Es en este contexto que surge lo que se ha denominado "control liminar de la demanda", ejercicio que se realiza desde dos perspectivas diversas, a saber: una formal y otra material. La primera de esas perspectivas parte de aceptar que el ordenamiento puede establecer ciertos presupuestos necesarios para que nazca el deber del Juez de pronunciarse sobre el fondo del asunto, prescribir cauces formales que los ciudadanos deben observar imperativamente si quieren la tutela de sus derechos e intereses legítimos. Es el caso, por ejemplo, de los presupuestos procesales o la exigencia de ciertas formas necesarias de las cuales debe estar revestido el acto de demanda; por ende, el primer control que debe superar una determinada pretensión es respecto a su forma, es decir, el cumplimiento de todos los presupuestos legalmente previstos para que una demanda pueda ser admitida a trámite. El resultado de este control puede ser positivo o negativo; si es positivo, esto es, si el acto inicial del proceso reúne las previsiones legales formales se admitirá a trámite, por el contrario, si el acto inicial no es apto para satisfacer las exigencias formales, el tribunal deberá conceder un plazo para subsanarlo. Este primer control se desarrolla de modo paralelo al de los presupuestos procesales y constituyen juicios netamente formales que se generan previo a cualquier análisis sobre el fondo de la pretensión. Este control está relacionado con la potestad del Juez de sanear o limpiar el proceso lo más pronto posible, para desembarazarlo de impedimentos y óbices formales, y facilitar el proceso a las etapas vinculadas al mérito. Por su parte, la comprensión del **segundo control (material)** parte de aceptar que, en el desarrollo normal del iter procesal, el Juez no se relaciona con la procedencia de la pretensión, sino una vez que el proceso ha concluido en sus etapas de alegación y prueba. Sólo en ese instante tendrá el material necesario para emitir un juicio jurídico sobre el acogimiento de la pretensión con base en los hechos y pruebas rendidas. **No obstante, el control liminar material de la demanda permite y obliga al Juez a efectuar un juicio prematuro de hipotética acogibilidad de la pretensión, que se manifiesta sin otro antecedente que la sola**

2 **Artículo 1.-** El presente reglamento es de orden público, interés social y observancia general en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, tiene por **objeto regular la organización y el funcionamiento del catastro municipal en relación con los servicios catastrales que presta en términos de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.** Asimismo, el presente reglamento se expide con fundamento en lo dispuesto en el Título Segundo, Capítulo y, artículo 35 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo y conforme a lo establecido en los artículos 3, 10 inciso d), 11, 12, 13 y 20 del Reglamento Interior de la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

Artículo 2.- La **Dirección de Catastro Municipal**, será la **unidad administrativa** adscrita a la Tesorería Municipal, **encargada en forma directa de la Administración del Catastro Municipal dentro de su circunscripción territorial y tendrá la encomienda de velar por la observancia y aplicación del presente reglamento**, llevando a cabo las funciones que al efecto le correspondan en términos de la **Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, su reglamento, las normas técnicas en materia geográficas y los convenios que en la materia se suscriban.**

3 **Artículo 266.-** Si la demanda fuere obscura o irregular, el Juez debe prevenir al actor que la aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos anteriores, señalando en concreto sus defectos: hecho lo cual le dará curso. **El Juez puede hacer esta prevención por una sola vez.**



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

relación de la demanda. Es decir, una vez comprobada por el Juez la concurrencia de los presupuestos procesales, **corresponde efectuar un control de la proponibilidad o fundamento intrínseco de la acción como ha sido propuesta.** A diferencia del control formal, el juicio de fundabilidad opera con elementos que corresponden al derecho material, con los preceptos sustanciales llamados a zanjar la litis en la sentencia definitiva. Dicho control es dable hacerlo, por ejemplo, cuando los hechos de la demanda aparezcan inapropiados para obtener la tutela pretendida —el actor no alegó el dominio del bien cuando ejerció la acción reivindicatoria—, o cuando los hechos hayan sido erróneamente calificados —el actor interpuso una acción reivindicatoria alegando ser poseedor del bien—. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Registro digital: 2019773, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.362 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2557, Tipo: Aislada.**

En mérito de lo anterior, y dado que los agravios resultaron fundados, este Tribunal estima apegado a derecho **MODIFICAR** el auto en esta vía impugnada, para quedar en los términos siguientes:

“...Por presentada la Ciudadana ***** , con sus escritos de cuenta y anexos que acompaña, promoviendo en la VIA ORDINARIA CIVIL, en contra de ***** , Visto lo manifestado, la Ciudadana Juez

ACUERDA: Regístrese en el Libro de Gobierno bajo el número que le corresponda. Agréguese a sus autos el escrito presentado, para que surta sus efectos correspondientes. Con fundamento en los artículos 121 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **PREVENGASE** a la promovente, para que en el plazo de **tres días**, aclare, corrija o complete la demanda, toda vez que de los hechos expuestos en relación a las prestaciones solicitadas; en cuanto a la **primera petición**, ésta no es la vía, ya que solicita que se le reconozca un derecho de posesión, el cual está regulado en el capítulo V, “De las informaciones Ad perpetuam”, artículo 869 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y tiene por objeto justificar algún hecho o acreditar un derecho. En la **prestación dos**, esta autoridad no cuenta con facultades para ordenar la emisión, rectificación o actualización de la cédula y clave catastral del lote ** que manzana **, supermanzana **, de esta Ciudad de Cancún, de acuerdo al artículo 1º y 2º del Reglamento de los Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo⁴, dado que la solicitud es de **naturaleza administrativa**, correspondiéndole a la **Dirección de Catastro Municipal**, la regularización y aplicación de **normas técnicas en materia geográfica**. Y la **tercera solicitud**, pretende únicamente la inscripción de la sentencia, lo que aparentemente pudiera tratarse de la acción civil de usucapión regulado en el capítulo segundo, “De la usucapión”, artículos 1823 a 1853, o bien del procedimiento especial previsto en el numeral 1854 del mismo Código sustantivo de la materia, denominado inmatriculación; bajo **apercibimiento** que, de no cumplir con lo anterior, se archivará el expediente como asunto total y definitivamente concluido. Se tiene por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos el ubicado en el LOTE **, DE LA CALLE ***** , DE LA MANZANA **, SUPERMANZANA **, DE ESTA CIUDAD DE CANCUN, QUINTANA ROO, y por autorizados para los mismos efectos, así como para hacer uso de los medios tecnológicos a los Licenciados en Derecho ***** .- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE.- (...)**”

Por lo anteriormente expuesto, razonado y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 593 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado⁵, es de resolverse y se:

4 Artículo 1.- El presente reglamento es de orden público, interés social y observancia general en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, tiene por objeto reglamentar la organización y el funcionamiento del catastro municipal en relación con los servicios catastrales que presta en términos de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo. Asimismo, el presente reglamento se expide con fundamento en lo dispuesto en el Título Segundo, Capítulo y, artículo 35 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo y conforme a lo establecido en los artículos 3, 10 inciso d), 11, 12, 13 y 20 del Reglamento Interior de la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

Artículo 2.- La Dirección de Catastro Municipal, será la unidad administrativa adscrita a la Tesorería Municipal, encargada en forma directa de la Administración del Catastro Municipal dentro de su circunscripción territorial y tendrá la encomienda de velar por la observancia y aplicación del presente reglamento, llevando a cabo las funciones que al efecto le correspondan en términos de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, su reglamento, las normas técnicas en materia geográficas y los convenios que en la materia se suscriban.

5 Artículo 593.- El ree o modifique la resolución del inferior, atendiendo a los agravios expresados por el apelante.



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

RESUELVE

PRIMERO.- Se **MODIFICA** el auto en esta vía impugnada, para quedar en los términos precisados en el último considerando de la presente resolución.

SEGUNDO.- Remítase copia autorizada de esta resolución al juzgado de origen, para los efectos precisados en el último considerando de esta sentencia; y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE POR LISTA ELECTRÓNICA Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firma MARIANA DÁVILA GOERNER Magistrada Numeraria Titular de la Quinta Sala, ante el Secretario de Acuerdos de la Sala, Licenciado SERGIO MOISES AC BACELIS, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.-**

PODER JUDICIAL



onden a
sensibles
edades y
os de lo
arencia y
y 116 la

SENTENCIA VERSIÓN PÚBLICA