



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; dieciocho de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **242/2019** de la Primera Secretaría, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **otorgamiento y firma de escritura** promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y;

**RESULTANDO**

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de éste Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, el **cuatro de junio de dos mil diecinueve**, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] promoviendo en la vía sumaria civil juicio en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de quien demandó las siguientes prestaciones:

***A).**- El otorgamiento firma y escritura del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos, inmueble que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED] [REDACTED]; AL SUR: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED] [REDACTED]; AL ORIENTE: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; y, AL PONIENTE: [REDACTED] metros colinda con Calle [REDACTED] [REDACTED]. Resultando una superficie de total de [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).*

***B).**- Se declare la existencia del acto jurídico y se ordene la protocolización notarial del inmueble materia del presente juicio, una vez que cause ejecutoria la sentencia.*

***C).**- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”*

Manifestó los hechos en los que sustenta su pretensión, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió el documento base de su acción en original e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto.

2.- Por auto del **siete de junio de dos mil diecinueve**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a juicio a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del término de cinco días contestara la demanda entablada en su contra; emplazamiento que fue practicado mediante diligencia judicial el **diecinueve de junio de dos mil diecinueve**, según se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones.

3.- Mediante escrito presentado el **veintiséis de junio de dos mil diecinueve**, compareció ante este juzgado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dando contestación a la demanda incoada en su contra; por lo que se ordenó dar vista a la parte actora para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera; vista que fue desahogada por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en términos del escrito presentado el **ocho de julio de dos mil diecinueve**.

4.- El **treinta de enero de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo 371 de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, en la que no fue posible procurar la conciliación de las partes ante la incomparecencia de la parte demandada; por lo que fue depurado el procedimiento, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días.

5.- Mediante auto de **diez de febrero de dos mil veinte**, se tuvo al abogado patrono de la **parte actora** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ofreciendo los siguientes medios de prueba: **la confesional** de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; **la testimonial** de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; **la documental pública** consistente en la constancia de residencia; **la documental privada** consistente en el contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

██████████, celebrado entre ██████████ ██████████ ██████████ en su carácter de vendedor y ██████████ ██████████ ██████████ en su carácter de comprador; **la documental científica** consistente en dos graficas fotográficas; **la inspección judicial** en el inmueble materia del presente litigio; **la instrumental** de actuaciones y, **la presuncional** en su doble aspecto, legal y humana.

6.- Mediante escrito presentado el **once de febrero de dos mil veinte**, compareció ante este juzgado la **parte demandada** ██████████ ██████████ ██████████ por conducto de su abogado patrono Licenciado ██████████ ██████████ ██████████, ofreciendo los siguientes medios de prueba: **la confesional** a cargo de ██████████ ██████████ ██████████; **la declaración de parte** a cargo de ██████████ ██████████ ██████████; probanzas que fueron admitidas en términos del auto pronunciado el **catorce de febrero de dos mil veinte**, y desahogadas conforme a su naturaleza jurídica las que así procedieron.

7.- Una vez agotados que fueron los estadios procesales respectivos y no existiendo pruebas pendientes por desahogar; por auto del **tres de junio de dos mil veintiuno**, se citó a las partes para oír sentencia definitiva en el presente asunto; misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, y la vía elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 34** fracción IV y **604** fracción II del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Antes de proceder al análisis de la cuestión debatida, se procede previamente al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: "**LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.** *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley.*". Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Sirve de apoyo la tesis Jurisprudencial que a continuación se transcribe:

*Séptima Época  
Registro: 248443  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
199-204 Sexta Parte  
Materia(s): Civil  
Tesis:  
Página: 99*

**Genealogía:**  
*Informe 1985, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 35, página 68.*

**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*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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.

### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Novena Epoca:

Amparo directo 6073/98. Alfredo Brum Guadarrama. 13 de agosto de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Séptima Epoca, Sexta Parte:

Volúmenes 199-204, página 99. Amparo en revisión 289/85. Julio Jalil Tame y otra. 31 de octubre de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Ahora bien, la legitimación procesal en el caso en estudio quedó acreditada con la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Morelos; con una **superficie total** de [REDACTED] metros cuadrados, el cual comprende las siguientes **medidas** y **colindancias**: **AL NORTE:** [REDACTED] metros colinda con

AL SUR: metros colinda con ; AL ORIENTE: metros colinda con ; y, AL PONIENTE: metros colinda con Calle documental privada a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por ninguna de la partes, y de la que se colige la legitimación activa y pasiva de las partes para dirimir la presente controversia acorde a lo preceptuado por el artículo **191** del mismo ordenamiento legal anteriormente invocado. Apoya el criterio anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.  
VI.2o.C. J/206

*Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

*Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.*

*Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.*

*Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.*  
*Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Julio de 2001. Pág. 1000. Tesis de Jurisprudencia.*

**Sexta Época**

*Instancia: Tercera Sala,  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación,*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Tomo: XLIX,  
Cuarta Parte,  
Página: 9.

**“ACCIONES CIVILES. ESTUDIO OFICIOSO DE SU PROCEDENCIA.** La Suprema Corte de Justicia ha establecido que no se viola el principio de congruencia procesal cuando los tribunales estudian de oficio las condiciones del ejercicio o procedencia de la acción. La doctrina señala entre las condiciones o requisitos constitutivos de la acción, el interés, la legitimación para obrar y la posibilidad jurídica, entendiéndose por esta última la legitimidad del procedimiento, es decir, que éste sea de los que la autoridad judicial puede pronunciar y no esté expresamente prohibido por la ley. En tal virtud, el juzgador debe establecer si la procedencia de la acción no está prohibida legalmente, como cuando los hechos o actos jurídicos en que se funda tienen una causa o un objeto ilícito o contrario a las buenas costumbres. De esto se deriva que no puede prosperar, por falta de posibilidad jurídica, la acción fundada en un contrato para la explotación de un lenocinio o de una sociedad constituida contra disposición expresa de la ley, y en general todas las acciones que tengan su fuente en el dolo, el fraude o el delito de alguna de las partes. Amparo directo 2753/60. Jaime Manuel Álvarez del Castillo. 3 de julio de 1961. Cinco votos. Ponente: Gabriel García Rojas.”

III.- Establecido lo anterior, enseguida se procede al estudio de la presente controversia en la que [REDACTED] [REDACTED] promovió en la vía sumaria civil en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de quien demandó las prestaciones que se indican en el resultando primero de esta misma sentencia y las cuales se dan por reproducidas en el presente apartado como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones.

Al respecto, cabe citar lo que al caso prevén los siguientes dispositivos legales del Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

El artículo **1669** establece: **“NOCION DE CONTRATO.** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

El artículo **1671** señala: **“PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino

*también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”.*

El numeral **1729** dispone: “**CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** *La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero.”*

El artículo **1730** establece: “**PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.** *Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio...”.*

El artículo **1736** siguiente, prevé: “**MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO.** *El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa...”.*

El numeral **1804** señala: “**DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA.** *El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”*

Por su parte el artículo **1805** del mismo ordenamiento legal cita “**DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.** *Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos,*





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”*

El numeral **1807** siguiente establece “**COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA.** Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.”

Asimismo, el artículo **35** del ordenamiento en cita refiere “**EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS.** Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo.”

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, la parte actora para acreditar la procedencia de su acción, ofreció como medios de convicción, la prueba **confesional** a cargo [REDACTED] [REDACTED] mismas que fueron desahogadas en diligencia de cuatro de diciembre de dos mil veinte, probanzas de las que si bien es cierto, a las posiciones y preguntas que le fueron formuladas al absolvente, éste contesto en forma negativa, desconociendo haber celebrado el contrato basal de la acción ejercitada por la parte actora; cierto es también, que del escrito presentado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve mediante el cual compareció a

dar contestación a la demanda incoada en su contra, se advierte el **reconocimiento expreso** respecto a la celebración de dicho actor jurídico, esto al haber manifestado sustancialmente lo siguiente: “...es cierto en parte, es decir, se *celebró un contrato privado de compraventa, con la mera intención de apoyarle...*” “...es cierto, que elaboramos un documento como *contrato privado de compraventa, con de fecha siete de febrero del año dos mil diecinueve...*” “...es cierto, soy propietario de una *superficie de terreno mayor a la dio origen esta demanda...*”; evidenciando de lo anterior, hechos propios **admitidos judicialmente** y que le perjudican, favoreciendo por el contrario los intereses de la parte actora; bajo esta premisa, resulta innegable e incuestionable **la existencia del acto jurídico** celebrado entre las partes, consistente en el contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] en su carácter de comprador (materia de la litis), independientemente de las circunstancias que precisa la parte demandada, probanza a la que se le confiere valor probatorio pleno, en términos del artículo **490** en relación con el artículo **426** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos; más aún que dicha circunstancia se encuentra robustecida con los **testimonios** rendidos por [REDACTED] y [REDACTED], quienes durante el desahogo de la prueba a su cargo, fueron acordes y contestes al manifestar sustancialmente lo siguiente: “...que *conocen a [REDACTED]; que conocen a [REDACTED]; que saben que con fecha [REDACTED] celebraron un contrato privado de compraventa; que saben que dicho contrato verso sobre el inmueble identificado como [REDACTED]*”; declaraciones que resultan coincidentes con los hechos plasmados por la parte actora en su escrito inicial de demanda y que no se encuentran desvirtuados con probanza alguna; concediéndole por lo tanto que dicha testimonial **valor probatorio pleno** en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, al haberse desahogado con todas las formalidades que la



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

citada Ley establece para tal efecto, aunado a que su testimonio fue claro, preciso, sin dudas ni reticencias, concedores de los hechos sobre los cuales depusieron su testimonio<sup>1</sup>.

De igual manera, obra en autos **la documental privada** consistente en el contrato privado de compraventa de fecha \_\_\_\_\_, celebrado entre \_\_\_\_\_ en su carácter de vendedor y \_\_\_\_\_ en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Morelos; con una **superficie total** de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, el cual comprende las siguientes **medidas** y **colindancias**: **AL NORTE:** \_\_\_\_\_ metros colinda con \_\_\_\_\_; **AL SUR:** \_\_\_\_\_ metros colinda con \_\_\_\_\_; **AL ORIENTE:** \_\_\_\_\_ metros colinda con \_\_\_\_\_; y, **AL PONIENTE:** \_\_\_\_\_ metros colinda con Calle \_\_\_\_\_; por lo que a dicha documental se le concede **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido desvirtuada por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado; documental de la que se advierte tanto la celebración del contrato por las partes en el presente juicio y el pago del precio pactado. Además, la prueba documental es un medio de prueba de naturaleza real, siendo las cosas y no las personas lo que constituye el elemento probatorio,

<sup>1</sup> El testimonio es la atestación, aseveración, afirmación, relato, narración o descripción, positiva o negativa y oral que el sujeto hace de los hechos o circunstancias que presencié, mediante explicación suficiente de las condiciones de tiempo, modo y lugar en las que observó lo que relata, lo cual comunica una persona o cosa ante el juez, en virtud de la percepción sensorial del testigo relacionadas, en forma directa, con los

pues el instrumento es el documento y el acto documentado que es lo que se prueba, está contenido en dicho instrumento<sup>2</sup>. Una de las características de la prueba documental es su indivisibilidad, en consecuencia, no se puede aceptar solo una parte del documento que se presenta como medio probatorio, porque lo que se busca es la integralidad de la información que tenga relación directa con el hecho controvertido, y con ello llegue al juzgador, para que lo valore conforme las reglas de la sana crítica y pueda motivar de mejor manera su decisión.

Quien ahora juzga determina que la inspección judicial que se ofreció como prueba en el escrito inicial de demanda se llevó a cabo el ***tres de noviembre de dos mil veinte***, por lo tanto, la misma a consideración de esta autoridad merece valía demostrativa plena de conformidad con los artículos 395, 466, 469 y 470 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, pues reúne todos y cada uno de los requisitos que marca la ley para su verificación, tales como que haya sido solicitada por una de las partes, así como que se haya fijado hora, lugar y fecha, para la verificación de la misma, y sirve para justificar lo que se dio fe, atendiendo a que se tratan de hechos que directamente le constan a la fedatario que practicó la diligencia en cuestión al momento de verificar su existencia respecto de circunstancias que percibió con sus propios sentidos, principalmente el de la vista, describiendo de manera circunstanciada lo que captó por medio de los sentidos. Es decir, la inspección judicial ha sido recogida por nuestra legislación procesal, con la finalidad de facultar a la autoridad judicial, se traslade al sitio que se haya indicado, para realizar un examen sensorial directo, para lo cual, se apoyará de los funcionarios que considere necesarios, para llevar a cabo la misma. En palabras del profesor Devis Echandía, se entiende que la inspección es *“una diligencia procesal, que es practicada por un funcionario judicial, con el objeto de obtener argumentos de prueba para la formación de su convicción, por*

---

hechos afirmados o negados dentro del proceso. Pedro Cañón, *Práctica de la prueba judicial* (Bogotá: ECOE Ediciones, 2009), pág. 299.

<sup>2</sup> Xavier Abel Lluch, “La prueba documental”, en *La prueba documental*, dirs, Xavier Abel Lluch y Joan Picó i Junoy (Barcelona: Librería Bosch, 2010), 21-3.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

lo cual se realiza un examen y una observación, con el uso de sus sentidos, de los hechos que susciten durante la diligencia, e incluso en la existencia, aun de huellas o rastros”.<sup>3</sup> Se trata pues de una observación judicial inmediata, una percepción de primera mano que el personal judicial efectúa, mediante el uso de sus sentidos sin intermediación alguna, de cosas u objetos que tengan relación con los hechos controvertidos. La pertinencia de la inspección judicial se vincula a aclarar los hechos controvertidos, lo cual quiere decir que, en la diligencia de la inspección, el personal judicial examina directamente la cosa en controversia dentro del lugar señalado, busca la verdad de lo ocurrido y la razón por la que se originó el conflicto, entorno que no ofrecen los otros medios de prueba.

Por cuanto hace a la documental científica (graficas fotográficas) que obran en autos y que fueron exhibidas por la parte actora como pruebas, con las cuales se acredita la posesión que tiene y ejerce la parte actora en el predio motivo del documento basal de su acción, la misma a consideración de esta autoridad merece valía demostrativa plena de conformidad con los artículos 454 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Las anteriores probanzas, han sido analizadas y valoradas de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos **426, 427, 442, 444, 466, 471, 490, 491, 493 y 499** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y permiten arribar a la firme conclusión a la suscrita juzgadora que [REDACTED] sí acreditó los hechos constitutivos de la pretensión que ejerció en contra de [REDACTED], respecto al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] en su carácter de comprador,

<sup>3</sup> Echandía, Teoría general de la prueba judicial, 411.

respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos; con una **superficie total** de [REDACTED] metros cuadrados, el cual comprende las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** [REDACTED] metros colinda con [REDACTED] [REDACTED]; **AL SUR:** [REDACTED] metros colinda con [REDACTED] [REDACTED]; **AL ORIENTE:** [REDACTED] metros colinda con [REDACTED] [REDACTED]; y, **AL PONIENTE:** [REDACTED] metros colinda con Calle [REDACTED]; amén de que se encuentra acreditado el cumplimiento de la obligación de pago en el propio documento basal de la acción.

Por lo que al resultar dichas probanzas coincidentes entre sí y no haber sido desvirtuadas por la parte demandada con algún otro medio de prueba, resulta dable otorgarles valor probatorio pleno, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos. Tiene aplicación al presente caso, la tesis II.2o.C.411 C, de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, página 906, cuyo rubro y texto a la letra dice:

**“ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.** De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.”



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

*Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.*

En otro orden de ideas, no es óbice mencionar que si bien es cierto, mediante escrito presentado con fecha **veintiséis de junio de dos mil diecinueve**, compareció ante este juzgado [REDACTED] dando contestación a la demanda incoada en su contra, negando los hechos y prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora; cierto es también, que los medios de prueba que para tal efecto ofreció, como lo es la **confesional** y la **declaración de parte** a cargo [REDACTED] mismas que fueron declaradas desiertas en diligencia de **cuatro de diciembre de dos mil veinte**, resultan exiguos para tener por acreditadas las defensas y excepciones que opuso en su escrito de contestación respectivo (*la derivada de la falta de requisitos de procedibilidad de la acción intentada por el actor y falta de acción y derecho del actor*), toda vez que no desvirtúan por si mismos la eficacia de los medios de prueba aportados por la parte actora justipreciados en líneas anteriores; en estas circunstancias, se concluye que los medios probatorios aportados por la parte demandada, resultan insuficientes para tener por justificadas las argumentaciones en las que sustenta su defensa; amén de que como ha quedado precisado en líneas anteriores, [REDACTED] ha justificado con los medios de prueba que para tal efecto apporto, los hechos constitutivos de su pretensión; por consiguiente; **se condena** a [REDACTED], a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED], localidad [REDACTED], Municipio de [REDACTED],

Morelos; con una **superficie total** de [REDACTED] metros cuadrados, el cual comprende las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED]; **AL SUR**: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED]; **AL ORIENTE**: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED]; y, **AL PONIENTE**: [REDACTED] metros colinda con Calle [REDACTED]; concediéndole para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a [REDACTED] al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida por la promovente es la correcta, conforme a lo expuesto en el considerando **I** de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** El ciudadano [REDACTED] sí acreditó los hechos constitutivos de la pretensión que ejercitó en contra de [REDACTED]; por las razones expuestas en el considerando **III** de la presente resolución, consecuentemente:





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**TERCERO.- Se condena** a [REDACTED] a [REDACTED], a **otorgar y firmar la escritura pública** del contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED], celebrado entre [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Morelos; con una **superficie total** de [REDACTED] metros cuadrados, el cual comprende las siguientes **medidas** y **colindancias**: **AL NORTE**: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED]; **AL SUR**: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED]; **AL ORIENTE**: [REDACTED] metros colinda con [REDACTED]; y, **AL PONIENTE**: [REDACTED] metros colinda con Calle [REDACTED]; concediéndole para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo así, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.-** En virtud de que la presente resolución le es adversa a [REDACTED], atendiendo a lo dispuesto en el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le condena a al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

**QUINTO.- Notifíquese Personalmente.**

Así, lo resolvió interlocutoriamente y firma la Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos **TERESA ROMUALDO ADAYA**, con quien actúa y da fe.