



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

"2021, Año de la Independencia"

1

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

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

H. H. Cuautla, Morelos; a veintiséis de mayo de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número 36/2021-7-6, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora \*\*\*\*\* contra de la sentencia definitiva de tres de febrero de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, bajo el expediente 779/2019-1, en los autos del Juicio Sumario Civil, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*; y,

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

**1.** El tres de febrero de dos mil veintiuno, la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado; dictó la sentencia definitiva, cuyos puntos resolutive a la letra dicen:

*"...**PRIMERO.-** Este juzgado es incompetente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.-*

***SEGUNDO.-** Se declara nulo todo lo actuado dentro del presente juicio*

***TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora \*\*\*\*\* , para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, así como ante la autoridad competente.-*

***NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**"*

2. Inconforme con la resolución anterior, la parte actora, interpuso recurso de apelación, mismo que admitió el Juez, en el efecto **devolutivo**, el cual substanciado en forma legal ahora se procede a resolver al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

**I.** Esta Sala del Tercer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos; 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción III, 44 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 530, 532 fracción I, 541 fracción I, 546, 550 y 606 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

**II.** Por cuestión de procedibilidad y para el efecto de estar en condiciones de resolver si el recurso de apelación fue interpuesto dentro de los términos legales, en razón de que sólo entonces esta Sala estaría en condiciones de entrar al estudio de los agravios esgrimidos por la recurrente, se procede al análisis de la idoneidad del recurso, lo cual resulta



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

3

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

ser correcto, acorde con el numeral 532 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que se hizo valer contra la sentencia definitiva de tres de febrero de dos mil veintiuno.

Asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo 541 fracción I y 606, del Código Procesal Civil al admitirse el recurso en el efecto devolutivo, por tratarse de una sentencia definitiva.

Por cuanto a la oportunidad del recurso, tenemos que \*\*\*\*\*, por conducto de su abogado patrono, interpuso el recurso de apelación contra la sentencia de tres de febrero de dos veintiuno, en tiempo, dado que presentó su escrito dentro del plazo de cinco días previsto por el artículo 534 fracción I de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, lo anterior resulta evidente, en virtud que la sentencia objeto de impugnación le fue notificada a la recurrente el día cuatro de marzo de dos mil veintiuno, por medio de su abogado patrono (foja 81 del expediente principal), por lo que, el término mencionado comenzó a transcurrir el día cinco y concluyó el día doce, ambos de marzo y del dos mil veintiuno, así también del testimonio que integran el sumario que dio origen al recurso, se advierte que la recurrente presentó el escrito mediante el cual

interpone el recurso de apelación el día once de marzo de dos mil veintiuno, de lo que se colige, que el recurso de apelación que hizo valer contra la sentencia de referencia, lo fue en tiempo y forma.

**III.** Mediante escrito recibido el treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, la actora \*\*\*\*\*, quien compareció formulando sus agravios, los cuales se encuentran glosados de la foja cinco a la veintisiete, los que básicamente hiciera consistir en lo siguiente:

Respecto al primero de sus agravios la misma arguye que la sentencia de tres de febrero de dos mil veintiuno, es infundada, ilegal, carente de probidad y lógica alguna, al ser violatoria de derechos humanos y tutela judicial efectiva, al ser incongruente, carente de legalidad, infundada y excesiva en su determinación, al no haber hecho un examen exhaustivo del documento base de la acción, que lo resulta el contrato privado de compraventa de dos de abril de mil novecientos noventa y dos, el que se agregó al escrito inicial de demanda, en el que en su cláusula Quinta se estableció por la partes, que para la interpretación y/o cumplimiento del contrato, se sujetaba a los Tribunales civiles de Primera Instancia de Cuautla y/o Yauatepec, actualizándose así lo dispuesto por lo



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

5

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

dispuesto por el artículo 34 fracción II de la Ley adjetiva Civil vigente en el Estado, al establecer que la competencia se fija por las partes al señalarlo en el contrato celebrado, lo que no fue considerado por la juez al momento de resolver de manera definitiva, ya que al resolver sólo se refiere a la ubicación del predio materia de la Litis, pasando por alto que la ley permite que las partes para el cumplimiento e interpretación de los contrato someterse a la competencia de determinada jurisdicción, por lo que la sentencia de mérito resulta violatoria a los derechos de la disidente, siendo evidente la denegación de justicia a los derechos de la misma.

Por cuanto hace al segundo de sus agravios, la disidente refiere que el juez al admitir a trámite el juicio incoado, tenía pleno conocimiento de la ubicación del inmueble materia de juicio, por lo que de manera expresa su competencia para resolver el asunto, y en el cuerpo de la sentencia realiza estudio claro, preciso y exhaustivo a que se encuentra obligado el juez natural, omitiendo establecer la voluntad de las partes para la interpretación y/o cumplimiento del documento base de la acción, por lo que resulta contradictorio a lo dispuesto por los artículos 5, 106 fracción II y III y 107 de la legislación adjetiva civil vigente en el Estado, derivada de que la juez natural tiene que

emitir una sentencia con conocimiento de causa, fundada, motivada, clara, concisa y exhaustiva.

En el tercero de los agravios hechos valer, la disidente insiste en que la demandada en su totalidad es infundada, ilegal, carente de probidad y lógica alguna, al resultar violatoria de derechos humanos, tutela judicial efectiva ya que la misma carece de presunción de legalidad, congruencia exhaustividad, precisión y claridad, esto así en razón de que de acuerdo a nuestra legislación adjetiva civil no se prohíbe que las partes al realizar un acuerdo de voluntades, no puedan establecer la competencia de los juzgados para el caso de interpretación y/o cumplimiento de las obligaciones contractuales, por lo que la sentencia inhibe de manera injusta su derecho a recibir justicia pronta y expedita.

Por cuanto hace al cuarto y último de los agravios esgrimidos, la disidente afirma que la juez natural realiza la suplencia de la queja en favor de los demandados, ya que considera, la juez natural, que al no haber comparecido a juicio los demandados no puede existir acuerdo alguno para confirmar actuaciones, con lo que concede un beneficio en favor de los demandados, quienes fueron debidamente emplazado a juicio, y al no comparecer se declaró la rebeldía de los mismos.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

2021, Año de la Independencia”

7

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

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

**IV.** Antes de proceder al estudio de la cuestión debatida, del estudio realizado a las constancia que integran los autos del juicio este Tribunal de Alzada estima conveniente precisar los agravios vertidos por la inconforme se contestarán de manera individual cuando así proceda e incluso en conjunto cuando tengan íntima relación, lo cual ningún perjuicio le ocasiona a la recurrente, ya que de acuerdo a las reglas de la congruencia, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente todos los agravios; pero puede hacerlo conjunta o separadamente, pues lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición, o en diverso orden; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos y que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija.

Las consideraciones ante expuestas encuentran sustento en lo conducente en la siguiente tesis del rubro y tenor siguiente:

**"AGRAVIOS EN LA APELACION. ESTUDIO CONGRUENTE DE LOS, EN LA SENTENCIA<sup>1</sup>.**

*La congruencia de las sentencias consiste, esencialmente, en la armonía o concordancia que debe existir entre lo pedido por las partes, y lo resuelto en definitiva. No significa, pues, que el tribunal de apelación tenga necesariamente que estudiar separadamente cada uno de los agravios expresados en la segunda instancia, y hacer pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Efectivamente, conforme a las reglas de la congruencia, contenidas en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente, todos los agravios; pero puede hacerlo conjunta o separadamente; pues lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición o en diverso orden, etcétera; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija, ya que no debe perderse de vista que el artículo 82 del mismo Código de Procedimientos Civiles abolió las antiguas fórmulas de las sentencias y dispuso que basta con que el juzgador apoye los puntos resolutive de éstas en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional; precepto fundamental que, a su vez, dispone que en los juicios del orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y que, a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho.*

*Amparo directo 4304/71. Josefina Morado Soto. 21 de octubre de 1974. Cinco votos. Ponente: Ernesto Solís López."*

---

<sup>1</sup> Registro: 241574, Época: Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: \*\*, Página: 13



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

2021, Año de la Independencia”

9

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

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

En este tenor, se procede al estudio de los agravios expresados por \*\*\*\*\* parte actora en el juicio, en términos del artículo 550 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y ante los motivos de disconformidad que señala la recurrente, es de precisar, que se analizaran conjuntamente los tres primeros, puesto que de su lectura se advierten que están íntimamente relacionados entre, sí.

Se tiene que básicamente la disidente en los agravios primero, segundo y tercero de su escrito de agravios, argumenta que la juez natural, al momento de entrar al estudio de las constancias que integran el juicio, sin mayor análisis consideró que la misma resulta incompetente para resolver las pretensiones puestas a su consideración, en razón de que el bien inmueble materia del juicio se encuentra fuera de su jurisdicción, sin haber analizado y valorado el contrato base de su acción que resulta el contrato privado de compraventa de dos de abril de mil novecientos noventa y dos, causando así con su falta de exhaustividad respecto de las constancias que allego a los autos violaciones a sus derecho procesales, relativos a recibir una justicia pronta y expedita, ya que dentro del acuerdo de voluntades materia de sus pretensiones las partes se sometieron voluntariamente a la jurisdicción de

los tribunales de Yautepec y/o Cuautla, ambos del Estado de Morelos, circunstancia que argumenta no está prohibido por nuestra legislación civil vigente en el Estado, luego entonces al no haber considerado la voluntad de las partes al celebrar el contrato privado de compraventa, que afirma debió haber sido valorada por la juez natural, inhibe a recibir en favor de la disidente su derecho a recibir justicia pronta y expedida.

En lo consiguiente, es de resaltar lo señalado en el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual a la letra dice:

***"Artículo 1o.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

*Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.*

*Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.*

*(...)"*



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

2021, Año de la Independencia”

11

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

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

Por su parte el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos en su artículo 2 establece lo siguiente

*"...1. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a respetar y a garantizar a todos los individuos que se encuentren en su territorio y estén sujetos a su jurisdicción los derechos reconocidos en el presente Pacto, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.*

*2. Cada Estado Parte se compromete a adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones del presente Pacto, las medidas oportunas para dictar las disposiciones legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos los derechos reconocidos en el presente Pacto y que no estuviesen ya garantizados por disposiciones legislativas o de otro carácter.*

*3. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a garantizar que:*

*a) Toda persona cuyos derechos o libertades reconocidos en el presente Pacto hayan sido violados podrá interponer un recurso efectivo, aun cuando tal violación hubiera sido cometida por personas que actuaban en ejercicio de sus funciones oficiales;*

*b) La autoridad competente, judicial, administrativa o legislativa, o cualquiera otra autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado, decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso, y desarrollará las posibilidades de recurso judicial;*

*c) Las autoridades competentes cumplirán toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso..."*

Bajo las hipótesis que contempla nuestra Carta Magna y Tratados Internacionales, es de señalar que la Juzgadora analizó el presupuesto procesal, de la competencia, de manera oficiosa, atendiendo a la regla garantista en que todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en dicha Constitución y en los Tratados Internacionales, sin que pueda restringirse ni suspenderse, salvo casos previstos y con las condiciones regulados en dicha Carta Magna, por lo cual es de retomar lo manifestado por la parte apelante, en que objetan la determinación de la juez natural; pues dicha autoridad expone en la sentencia definitiva en estudio, que la fracción III del artículo 34 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, contempla que será competente para resolver los conflictos el de la ubicación de la cosa, y establece que tal reclamo corresponde a una acción real, por lo que la misma resulta incompetente para resolver sobre la pretensión planteada, basando sus consideraciones que la parte actora basa sus pretensiones en el documento base de su acción de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y dos, celebrado entre \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* como Vendedores y \*\*\*\*\* como compradora, que es base de la acción de la parte actora, y del que se advierte que el objeto fue la compra del inmueble



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

13

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

ahí descrito, con el fin o propósito de trasladar las propiedad del bien inmueble, como se lee del contenido de la Cláusula Primera del contrato privado de compraventa del bien inmueble: en la que textualmente establecieron:

*"...PRIMERA: La Sra \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* 'vendedores' y la Sra. \*\*\*\*\* 'compradora': acuerda (sic) amos vendedores, entregar de manera total y sin limitación alguna el predio urbano en \*\*\*\*\* , con una superficie, medidas y colindancias, del cual ya se detallaron en el presente contrato. (...)"*

Que el objeto que tuvo el contrato basal fue, la compra del bien inmueble con el fin de transmitir la propiedad, y que al haber reclamado el otorgamiento y firma de lo contratado, su reclamo se comprendía dentro de una acción real, y que en razón de que el inmueble se encuentra fuera de su jurisdicción, la misma se declaraba incompetente para resolver el juicio, de tal manera que dejaba a salvo sus derechos para que los hiciera valer ante la autoridad competente.

Bajo estas exégesis transcritas, es de resaltar que la pretensión que ejercita la disidente en contra de la demandada, es una acción personal, puesto que se trata de un derecho acorde a lo previsto en el artículo 254 del Código Procesal Civil en vigor, mismo que a la letra dice:

*"Artículo 254. Prohibición de renuncia a ejercitar la excepción procesal. La renuncia anticipada, mediante convenio o contrato entre las partes respecto del derecho de oponerse a la pretensión del actor o de objetar los presupuestos procesales, con contrapretensiones dilatorias, no tendrá efectos en juicio."*

Lo anterior es así, ya que se demanda el cumplimiento del contrato que celebra con los demandados \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, sobre otorgamiento y firma de escritura pública, que regula el Código Procesal Civil en vigor, lo que da la posibilidad de que sea procedente la vía sumaria civil, la acción que intenta la parte actora.

Ahora, si bien en los contratos base de la acción celebrados entre la actora \*\*\*\*\*, con los demandados \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, se estipuló que para el cumplimiento e interpretación de dicho contrato, se sujetan a la jurisdicción de los juzgados de primera instancia de Yautepec (Quinto Distrito Judicial en el Estado) y/o Cuautla (Sexto Distrito Judicial, también, en el Estado), es de considerar que ante su incomparecencia de los demandados a juicio sin causa justificada, aceptan la aplicación de las leyes de fuero común, y la acción reclamada por



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

15

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

la parte actora, al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra, aunado a que en el contrato base de la acción de la actora la competencia a la que se sujetaron en el contrato se encuentra prevista en la legislación civil, lo que hace aceptable que ésta se aplique en el presente caso, atento a lo dispuesto en la norma legal 572 de la Ley Sustantiva vigente, cuya interpretación señala la congruencia e interpretación conjunta de las cláusulas del acto jurídico, y en el presente caso lo relativo a la jurisdicción a que se sometieron las partes para la interpretación y/o controversia del acuerdo de voluntades, no sólo al juez del lugar en donde se encuentra ubicado el bien inmueble materia de juicio, máxime que se trata de una acción persona y no de una acción real, como lo consideró la juez al momento de resolver de manera definitiva el juicio, al fundar su determinación en base a lo dispuesto por la fracción III del artículo 34 de la ley adjetiva Civil vigente en el Estado, estableciendo que la pretensión de la demandada es una pretensión derivada de una acción real, sin embargo, tal consideración es contraria a lo establecido en el artículo 254 de la ley adjetiva civil ya referido, aunado a que ningún perjuicio se causa

<sup>2</sup> ARTICULO 57.- CONGRUENCIA E, INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS DEL ACTO JURÍDICO las cláusulas de los actos jurídicos deberán interpretarse de manera congruente y conjunta las unas con las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los actos jurídicos o de los términos empleados en los mismos.

a los demandados incluso porque los mismos tienen su residencia habitual en el Municipio de Cuautla, Morelos, lo que no les causo perjuicio alguno el que se haya elegido la jurisdicción de ese Municipio.

Lo anterior es así ya que la acción personal es la que corresponde a alguno para exigir de otro el cumplimiento de cualquiera obligación, ya sea que ésta emane de contrato o cuasi contrato o nulo pacto, ya de delito o cuasi delito; y las acciones reales son las que nace de alguno de los derechos llamados reales, como son el dominio pleno o semipleno sobre una cosa, la sucesión hereditaria, la servidumbre, la prenda o la hipoteca, y se llaman reales estos derechos porque no afectan a la persona, sino a la misma cosa; así, pues, se ve que la acción pretensión de otorgamiento y firma es una acción de carácter personal, porque se deduce directamente contra una persona o contra varias, con abstracción absoluta de la cosa mueble o inmueble con la que pueda estar relacionada, ya que por virtud del contrato de compraventa, que es traslativo de la propiedad, el comprador, aunque no se le haya entregado la cosa, es propietario de ella y por consiguiente tiene, además de las acciones personales que se deriven del contrato, las acciones reales que provienen del derecho de propiedad, y que se dirigen a recuperar una cosa de su



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

propiedad, que por cualquier motivo está otro poseyendo; luego entonces, se ve que la acción de otorgamiento y firma ejercida por la actora es una acción de carácter personal, ya que se deduce directamente contra una persona o contra varias, con abstracción absoluta de la cosa mueble o inmueble con la que pueda estar relacionada.

A lo anterior hace eco el criterio que es del tenor y rubro siguiente:

*"ACCIONES REALES Y PERSONALES<sup>3</sup>.*

*Con arreglo a los artículos 593, fracción I, y 595 del Código de Procedimientos Civiles de Yucatán, son acciones reales, entre otras, las que tienen por objeto la reclamación de una cosa que nos pertenece a título de dominio, y acciones personales, las que tiene por objeto exigir el cumplimiento de alguna obligación personal.*

*Recurso de súplica 96/28. Cervera Lara José. 10 de julio de 1930. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente."*

Luego entonces al haber adquirido el bien inmueble en propiedad, mediante el contrato privado de compraventa, de dos de abril de mil novecientos noventa y dos, y al tratarse de una acción personal y no de una acción real como lo consideró la juez natural, es de precisar que el acto jurídico relativo a compraventa, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de compradora

<sup>3</sup> Registro digital: 364337, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XXIX, página 914, Tipo: Aislada

\*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , en su carácter de vendedores, respecto del bien inmueble escrito en dicho contrato, y al haber establecido en uso de sus voluntades que para la interpretación y/o controversia suscitada respecto del contrato privado que celebraron, el reclamo que hace la disidente es una acción personal y no real, y en consecuencia, no tienen que sujetarse a las reglas de las acciones reales, con lo que resulta que ante la acción reclamada por la disidente, si le es competente al juez natural el haber emitido resolución respecto de las pretensiones reclamadas, por ser derivada de una acción personal, al tratarse del cumplimiento de una obligación contractual en la que se transmitió la propiedad en favor de la disidente.

En estas condiciones, siendo **fundados** los agravios estudiados, resulta innecesario estudiar el cuarto agravio esgrimido por la disidente, en el que se agravia la parte actora y disidente, respecto de la suplencia de la queja que realiza la juez primaria, en favor de los demandados aun cuando estos no comparecieron a juicio, lo que será materia de estudio en la presente resolución, ya que con lo aquí determinado, se tiene por justificada la vía Sumaria Civil intentada por la demandante \*\*\*\*\* , por conducto de su Apoderado Legal,



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

19

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

para reclamar el otorgamiento y firma de escritura pública, respecto del supracitado bien inmueble, el cual citó en su escrito inicial de demanda.

**V.** Así las cosas, ante lo **fundado** de los agravios que se contestan, y al ser el recurso de apelación un medio de impugnación ordinario por el cual el Tribunal de Alzada puede confirmar, modificar o revocar las resoluciones emitidas por el inferior, por tanto, al advertirse que en el trámite de la apelación en materia civil no existe reenvío, por tanto esta Sala procede a reasumir jurisdicción y analizar las pretensiones reclamadas por la disidente.

Lo anterior, tiene corroboración con la jurisprudencia por contradicción de tesis de aplicación obligatoria del rubro y texto siguiente:

*"APELACIÓN EN MATERIAS CIVIL Y MERCANTIL. AL NO EXISTIR REENVÍO, EL TRIBUNAL DE ALZADA ESTÁ FACULTADO PARA REASUMIR JURISDICCIÓN Y PRONUNCIAR LA RESOLUCIÓN CORRESPONDIENTE, AUN CUANDO EL JUZGADOR NO HAYA RESUELTO LA LITIS EN PRIMERA INSTANCIA<sup>4</sup>.*

*Del contenido de los artículos 1336 del Código de Comercio y 683 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sinaloa, se desprende que el recurso de apelación es un medio de impugnación ordinario por el cual el tribunal de alzada puede confirmar, reformar o revocar las resoluciones*

<sup>4</sup> Registro digital: 165887, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 80/2009, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Diciembre de 2009, página 25, Tipo: Jurisprudencia.

*emitidas por el inferior. Respecto a la apelación en materias civil y mercantil, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido la inexistencia del reenvío. Así, se considera que no pueden limitarse las funciones del tribunal de alzada para reasumir jurisdicción y decidir lo tocante a los puntos litigiosos no resueltos en el fallo que se recurre ante ella, o en su caso, sustituir íntegramente al juez para pronunciar la resolución que legalmente corresponda, aun cuando no se haya resuelto la litis en primera instancia. Sin embargo, el tribunal de apelación que advierta, previo al fondo, que existe una omisión o que no se encuentra satisfecho algún presupuesto procesal, deberá, sin examinar los agravios de fondo, revocar la sentencia recurrida y ordenar la reposición o regularización del procedimiento en lo que sea necesario en aras de satisfacer los presupuestos procesales y el debido proceso como condición para el dictado de la sentencia, sin que ello pueda tomarse como reenvío al no implicar la devolución al inferior para efectos de que asuma de nueva cuenta jurisdicción sobre aspectos propios de la sentencia definitiva.*

*Contradicción de tesis 48/2009. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito, Primer Tribunal Colegiado del Decimosegundo Circuito y Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 27 de mayo de 2009. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 80/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de julio de dos mil nueve."*

**VI.** Luego entonces, corresponde primeramente, el estudio de la **competencia**, para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18<sup>5</sup> del

---

<sup>5</sup> ARTÍCULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

21

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal, cuya omisión constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada la incompetencia, trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Tenemos pues que es de explorado derecho que la competencia corresponde a una porción de la jurisdicción, pues esta última es el poder del Estado de decidir una controversia, mientras que la competencia es una porción de la jurisdicción concedida como facultad para determinados órganos jurisdiccionales de acuerdo a la materia, grado, cuantía, territorio o fuero; es decir, a través de la competencia se distribuye la jurisdicción otorgando a ciertos Jueces el conocimiento de un tipo de asunto; así, mientras la jurisdicción implica la posibilidad de someter a juicio

al gobernado, la segunda se refiere a que, de acuerdo al tipo de controversia o juicio que se instaure, corresponderá a un Juez o a otro, el conocimiento y resolución de ese juicio ante la potestad legal conferida por la jurisdicción.

Así, la competencia de los Jueces y tribunales está dada conforme a varios criterios, en ese tenor, el artículo 23<sup>6</sup> del Ordenamiento legal en cita pues establece las bases para el estudio y fijación de la competencia del órgano jurisdiccional, siendo éstos: la materia, la cuantía, el grado y el territorio; respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29<sup>7</sup> de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar.

Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia establece en el artículo 30<sup>8</sup> en lo que interesa que la Ley Orgánica del Poder

---

<sup>6</sup> ARTÍCULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

<sup>7</sup> ARTÍCULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas. La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

<sup>8</sup> ARTÍCULO 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda. La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales. Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley señala en el artículo 75<sup>9</sup> la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios en donde se discutan derechos reales.

Finalmente, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio, el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establece en su artículo 24 respecto del sometimiento expreso de las partes, y, a falta de éste el artículo 34 de la misma Codificación establece las bases para fijar la competencia por razón del territorio, que en el caso a estudio no resulta así, al haberse estipulado por las partes la jurisdicción para el caso de interpretación y cumplimiento del contrato privado celebrado entre ellas.

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que

---

<sup>9</sup> ARTÍCULO 75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales...

integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción "proforma", esto es, de otorgamiento y firma de escritura pública, es decir, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento compete a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción sobre otorgamiento y firma de escritura pública cuya naturaleza si bien incumbe o atañe a un derecho personal, empero, sus efectos inciden en derechos reales de propiedad, al ordenarse tirar la escritura pública de compraventa, cuyo conocimiento, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

2021, Año de la Independencia”

25

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se encuentra en primera instancia.

Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues se actualiza la hipótesis prevista por el artículo 25 del Código Procesal Civil en vigor del Estado ya que, aun cuando el bien inmueble se encuentra ubicado en el \*\*\*\*\* , perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* , y se presentó demanda ante el Juez del Sexto Distrito Judicial en el Estado, empero, existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este juzgado, arribándose a dicha aseveración pues del documento presentado como base de la acción consistente en contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* como vendedores y \*\*\*\*\* como compradora, respecto del inmueble ubicado \*\*\*\*\* , en el \*\*\*\*\* , Morelos, el cual es base de la acción proforma que se intenta, se advierte específicamente de la cláusula sexta que las partes contratantes, para la interpretación y cumplimiento del contrato, se sometían a la jurisdicción y competencia de los tribunales de Yautepec y/o Cuautla, ambos del Estado de Morelos, documental

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

que, al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la competencia de este juzgado pues de la anterior cláusula se advierte con claridad que las partes aceptan el someterse a la competencia de los tribunales mencionados, donde esta autoridad ejerce jurisdicción, que lo es en Cuautla, Morelos.

Analizada la competencia corresponde en este apartado resolver sobre la procedencia de la **vía**, pues, que la garantía de acceso a la justicia o a la tutela jurisdiccional para los gobernados, contemplada en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste, básicamente, en el derecho que aquéllos tienen para solicitar a determinados órganos que ejerzan la función jurisdiccional; entonces, la función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la posibilidad de negarse a ejercerla en



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

27

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador; sin embargo, el derecho a la jurisdicción no es absoluto ni irrestricto en favor de los gobernados pues el constituyente otorgó, a los órganos legislativos secundarios el poder para establecer los términos y los plazos en los que la función jurisdiccional se debe realizar, estableciendo un límite claramente marcado al utilizar la frase en los plazos y términos que fijan las leyes, que no sólo implica las temporalidades en que se debe hacer la solicitud de jurisdicción sino que abarca todas las formalidades, requisitos y mecanismos que el legislador puede prever para cada clase de procedimiento, a los que deben sujetarse tanto los órganos jurisdiccionales como los particulares, siempre y cuando tengan sustento constitucional.

Por tal razón se dotó al legislador ordinario con la facultad de emitir las leyes procesales a fin de regular los modos y condiciones para la actuación de los sujetos de la relación jurídico procesal, como lo son la competencia, los plazos, la forma en que se deben realizar las actuaciones, los medios probatorios permitidos para que se acrediten las pretensiones de las partes, las personas que pueden demandar y las que pueden ser demandadas; el procedimiento que el legislador

previó para el caso concreto, etcétera, y esas condiciones que se establecen previniendo los posibles conflictos que puedan darse, son mecanismos que sirven para preservar la seguridad jurídica de los implicados en la tutela jurisdiccional.

En suma, a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional, que dispone que la impartición de justicia debe ser expedita, todo juzgador deberá analizar de manera oficiosa inclusive que la **vía** intentada por el actor sea la que ley establece para el ejercicio de la acción de la que se trata, y en caso de que advierta que eso no es así deberá resolver en ese sentido, dejando a salvo los derechos de las partes para que puedan ejercerlos en la vía correcta,

Sentado lo anterior recordemos que en el presente asunto se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y firma de una escritura pública de compraventa, en razón de lo anterior, tenemos que la **vía sumaria civil elegida por la actora es la correcta**, pues el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: "*Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un*



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

2021, Año de la Independencia”

29

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

*documento...”;* encuadrando por ello el presente asunto en dicha hipótesis normativa.

Por otro lado, habiendo estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación** ad causam de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de los órganos jurisdiccionales, al momento de emitir sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación con relación a la legitimación en el proceso; así, la legitimación procesal es entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, situación diferente a la legitimación que se estudia en este apartado.

Siendo aplicable a lo anterior la tesis de jurisprudencia del rubro y tenor siguiente:

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

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.  
CONCEPTO<sup>10</sup>.**

*Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.*

*Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.*

*Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

---

<sup>10</sup> Registro digital: 196956, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: 2a./J. 75/97, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 351, Tipo: Jurisprudencia



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

*Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar. Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.”*

Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza que la legitimación en la causa, que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser

desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191<sup>11</sup> de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que existe legitimación cuando la pretensión se ejercita por quien tiene facultades para ello y contra quien deba ser ejercitada.

Además en base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

*"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA<sup>12</sup>. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le*

---

<sup>11</sup> **ARTICULO 191.-** 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. (...)"

<sup>12</sup> Registro digital: 169271, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Julio de 2008, página 1600, Tipo: Jurisprudencia



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

*corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos.*

*Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.*

*Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos.*

*Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.*

*Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos.*

*Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.*

*Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003.*

*Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.*

*Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos.*

*Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.”*

En ese sentido, para determinar si en el presente juicio se actualizó y acreditó la legitimación ad causam de la parte actora, resulta necesario establecer, a manera de marco jurídico, los aspectos particulares de la acción de otorgamiento de escritura o “proforma”, sobre el particular, conviene señalar que la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la transmisión de la propiedad, ya que existe un

bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.

Tenemos que la parte actora exhibió como documento base de su acción, el original del contrato privado de compraventa, de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y dos, celebrado entre \*\*\*\*\*, en su carácter de comprador y \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedores, respecto del bien inmueble ubicado \*\*\*\*\*, en el \*\*\*\*\*, Morelos, documental que, al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, al no haber comparecido a juicio sin causa justificada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, de donde se aprecian los extremos de relativos a que existe legitimación cuando la pretensión se ejercita por quien tiene facultades para ello y contra quien deba ser ejercitada, se aprecia la facultad para exigir el cumplimiento de la obligación pactada por parte de la actora (legitimación activa), de lo propio pactado por las partes al haber celebrado el acuerdo de voluntades respecto de la compraventa del inmueble



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

propiedad de los demandados (legitimación Pasiva), ya que en la fecha de la celebración del contrato de compraventa los mismos ostentaban la propiedad del mismo, como se aprecia de las documentales públicas allegadas a los autos por parte de la actora consistentes en los informes emitidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los que se advierte que desde el año de mil novecientos ochenta y cinco los mismos tienen la propiedad del bien inmueble del que trasladan la propiedad, y que es materia del contrato privado de compraventa, documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción III y 491 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, al ser documentos que por su naturaleza son públicos, al haber sido emitidos por una autoridad con facultades para ello, quien cuenta con los registros necesarios para emitir los informes que a su cargo corresponden, y que otorgan el dato cierto de la propiedad del inmueble, por ello acreditada la legitimación de las partes en el juicio.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que la parte actora afirma que celebró un contrato privado de compraventa con los demandados

\*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* el dos de abril de mil novecientos noventa y dos, acto jurídico que igualmente expone aún no ha sido formalizado ante Notario Público derivado de la negativa de dichos demandados, en ese tenor, se acredita la legitimación en virtud de estar debidamente probada la relación jurídica contractual (compraventa) existente entre las partes pues en primer lugar no fue negada por el citado demandado al no haber comparecido al juicio y en segundo plano porque de autos se advierte dicho contrato, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, de conformidad con los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y los demandados celebraron dicho acto jurídico, se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama, por haber celebrado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

**VII.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de las prestaciones hechas valer



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

37

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

por la parte actora, mismas que se encuentran en su escrito de demanda y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertare en obvio de repeticiones innecesarias.

Tenemos pues, que el acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación; en el caso, el artículo 35 del Código Civil para el Estado, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil, señala que se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación; y, si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y, en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Las referidas exigencias de forma, se actualizan en el caso de la compraventa de

inmuebles, ya que los artículos 1804 a 1808 del Código Civil para el Estado, establecen la forma en que debe constar la compraventa de los inmuebles en atención al valor de la operación, a la calidad del enajenante, o al procedimiento bajo el cual se adquirió el inmueble; de ese modo, cuando la compraventa de inmuebles se realiza sin observar las formalidades establecidas en los preceptos legales citados con anterioridad, pero la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente; entonces, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente.

Así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma; consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible; por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, tiene



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

como materia un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercebimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

Asimismo, es de precisarse que la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, no busca indagar sobre quién es el propietario, ya que tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal.

Efectivamente, la acción de otorgamiento de escrituras, que es de carácter personal, tiene como finalidad, como se ha dicho, lograr que se obligue al demandado a otorgar un contrato que aunque existente, adolece del vicio de falta de la forma exigida por la ley. Es una acción pues, que la ley directamente concede al interesado a pesar de que el contrato no tenga validez; en el caso el contrato informal de compraventa de inmueble.

En esa tesitura, esta Alzada considera necesario resaltar, que al aplicarse en el presente asunto una acción personal como lo es el reclamo del otorgamiento y firma de lo contratado por tratarse de un reclamo respecto de la propiedad que la disidente tiene del bien inmueble materia del juicio, reclamó que hiciera en la vía sumaria civil, se rige el procedimiento por el principio de estricto derecho, sin haber la posibilidad de aplicar la suplencia de la queja, con motivo de lo anterior, y de acuerdo a lo previsto en el artículo 550 del Código Procesal Civil en vigor, corresponde a este Tribunal de Alzada, entrar al estudio de la acción hecha valer por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, quienes no comparecieron a juicio y se siguió el juicio en su rebeldía, al no haber contestado la demandada ni opuesto defensas ni excepciones; dentro del juicio incoado en su contra relativo al otorgamiento y firma de escritura pública en los siguientes términos:

La parte actora \*\*\*\*\*, señala en su escrito inicial de demanda que celebró contrato privado de compraventa con \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, con fecha dos de abril de mil novecientos noventa y dos, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*,



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

en el \*\*\*\*\*, Morelos con las siguientes medidas y \*\*\*\*\*, del que se le hizo entrega de la propiedad desde la fecha de la celebración del contrato de compraventa, más que los demandados no han comparecido ante el fedatario público para celebrar la protocolización de la escritura pública correspondiente, aun cuando ha sido requerida por la disidente.

Al efecto, el artículo 1729 del Código Civil en Vigor, establece:

*"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 esta última al pago de un precio cierto y en dinero."*

Por su parte el artículo 1764 del Código Civil, establece:

*"...El vendedor está obligado:*

*[...]*

*VII. A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales."*

Así también el artículo 1775 de la Ley Sustantiva Civil invocada, establece:

*"El comprador está obligado:*

*I. A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y...".*

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son: 1) **La celebración del contrato informal de compraventa,** y 2) **El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades,** así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa, y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

Efectivamente, la acción de otorgamiento de escrituras, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar la firma ante el Notario Público respectivo a efecto de que se protocolice el acto jurídico que sólo carece de la formalidad de la escritura pero que existe y es legalmente válido para surgir a la vida jurídica lo que no sucede en el presente asunto dado que aunque existe el contrato privado, adolece el



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

43

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

mismo en su integridad de la falta de la forma exigida por la ley; es una acción pues, que la ley directamente concede al interesado a pesar de que el contrato no tenga validez; en el caso el contrato informal de compraventa de inmueble;

A lo anterior hace eco la tesis del rubro y tenor siguientes:

*"ESCRITURAS, ACCION DE OTORGAMIENTO DE<sup>13</sup>.*

*La acción que se ejercita para exigir el otorgamiento de una escritura, no se refiere a la materialidad de que estando ya escrita en el protocolo, sólo falte la firma de las partes, sino al hecho de la negativa de uno de los interesados, respecto al otorgamiento de la escritura misma, y para basar la acción, basta que el que la ejercita, haya presentado al notario o, en su defecto, al Juez, la minuta firmada por él y por aquél a quien demanda.*

*Amparo civil directo 2015/32. Prieto Varela José. 30 de mayo de 1933. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente."*

De la tesis transcrita, se deriva que los elementos constitutivos de la acción de otorgamiento de contrato son la existencia de la relación jurídica que da nacimiento a la obligación cuyo cumplimiento se demanda, y su exigibilidad; efectivamente, la finalidad de la acción de otorgamiento de escrituras, es únicamente el dar a

<sup>13</sup> Registro digital: 361927, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XXXVIII, página 938, Tipo: Aislada

un contrato la forma exigida por la ley, lo que implica su existencia previa, es decir, se pretende exclusivamente colmar un requisito legal para que el contrato, ya existente, adquiera plena validez.

Luego entonces, tomando en consideración los hechos expuestos por la actora, así como los preceptos legales invocados, se considera procedente la acción ejercitada por \*\*\*\*\*, esto en virtud que acredita en primer lugar la celebración del contrato privado de compraventa sobre el inmueble objeto de las pretensiones reclamadas en el presente asunto, así como el pago derivado de dicha compraventa y finalmente, al no existir constancia en autos respecto al hecho de que los ahora demandados \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, hayan otorgado la escritura pública respectiva a dicha compraventa, lo anterior conforme a los siguientes elementos.

1.- Porque ninguno de los demandados, no obstante que fueron emplazados a juicio, no dieron contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que, se presumen ciertos los hechos que dejaron de contestar en términos de lo dispuesto por el artículo 368 último párrafo del Código Procesal Civil en vigor.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

2021, Año de la Independencia”

45

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

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

2.- Por las probanzas ofrecidas por la parte actora.

Por lo que respecta al estudio de las pruebas que aportó la parte actora, a efecto de justificar la acción que reclaman de los demandados \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , en primer término, el contrato de compraventa que obran en autos, de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y dos, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de comprador y \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , como vendedores, respecto del inmueble \*\*\*\*\* , en el \*\*\*\*\* , Morelos, pactando para la fecha de la celebración del contrato como precio en la Cláusula Segunda, la cantidad de \$43'000,000.00 (CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.); los que fueron pagados en la fecha de la celebración del contrato a satisfacción de los vendedores y sirviendo el contrato como el recibo más amplio que se derecho proceda; documento privado que ante la incomparecencia de los demandados a juicio, no fue objetado, por lo que al no ser desvirtuados en cuanto a su contenido, se le otorga eficacia probatoria plena, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, con el

que se justifica la relación contractual existente entre las partes de esta controversia.

Lo anterior resulta así ya que no al no haber sido objetado por la contraria al no haber comparecido a juicio, el mismo no pierda valor probatorio, pues su valor depende de que dicha documental esté o no robustecida de otros medios de convicción.

Sumado a lo anterior destaca el desahogo de la prueba confesional a cargo de los demandados quienes de manera ficta aceptaron que celebraron contrato privado de compraventa, respecto del inmueble descrito en el mismo, de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y dos; que el precio de lo pactado por las partes fue liquidado en la fecha de celebración del contrato; que desde le fecha de la celebración del contrato la actora realiza actos de dominio en su calidad de dueña del inmueble; que han sido requeridos de manera reiterada para acudir a otorgar la escritura correspondiente, respecto del predio materia de compraventa; que la actora lleva más de diez años poseyendo el predio en litigio; que la actora a la fecha ha cumplido a cabalidad con todas las obligaciones inherentes como compradora del inmueble materia de contrato; prueba que, valorada



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

47

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

conforme al artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil invocada, se le concede valor probatorio indiciario, ya que de manera substancial los demandados aceptaron fictamente la relación contractual de compraventa respecto del bien inmueble referido que lo une a la parte actora, que ya le fue pagado el precio de la compraventa y que a la fecha dicha compraventa no ha sido elevado a escritura pública.

A lo anterior resulta aplicable la tesis del rubro y tenor siguientes:

*"CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO<sup>14</sup>.*

*La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la*

<sup>14</sup> Registro digital: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, Tipo: Jurisprudencia

*intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.*

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

*Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.*

*Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.*

*Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.*

*Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.*

*Amparo directo 115/2009. \*\*\*\*\*. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.*

*Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.*

Así como también, exhibieron la prueba documental consistente en la documental pública consistente en el folio electrónico inmobiliario expedido por el Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, número 465512, relativo al predio identificado como terreno número 52, ubicado en la calle del Mirador en el \*\*\*\*\*; perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\*; con una superficie total de 582.25



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

metros cuadrados; con las medidas y colindancias siguientes con las siguientes medidas y colindancias \*\*\*\*\* y otro de \*\*\*\*\*; mismo que fue expedido según impresión el veintitrés de octubre de dos mil diecinueve; misma documental que se relaciona con la documental pública consistente en la impresión expedida por el propio Instituto registral mencionado que denomina Traslato de Dominio del que derivan los datos de inscripción como contrato de compraventa, por escritura 3646, de veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y cinco; como enajenante \*\*\*\*\* quien transmite a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , documentos a los que se les concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción III y 491 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, esto en razón de que de los mismos se aprecia que los demandados \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , a la fecha de la celebración del contrato de compraventa de dos de abril de mil novecientos noventa y dos, eran propietarios del bien inmueble materia de contrato, y que al entrelazarse con la confesional de los demandados, cobran relevancia probatoria, en términos del artículo 490 de la misma ley.

Por tanto, el caudal probatorio estudiado permite justificar que \*\*\*\*\*, adquirió de los demandados \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, el bien inmueble descrito en el contrato de compraventa estudiado; así también justifica que ha cumplido con la obligación contenida en el artículo 1775 fracción I del Código Civil en vigor, consistente en haber pagado el precio total del bien inmueble materia del contrato; por lo que existiendo obligaciones recíprocas entre los contratantes, al haber cumplido la actora las que le corresponden, se encuentra legitimada para reclamar la acción intentada de su parte.

Bajo esta tesitura, se declara procedente la acción que hizo valer \*\*\*\*\*, contra de \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, por lo que de acuerdo a lo previsto en el artículo 1764 del Código Civil en vigor, es de condenar a los demandados \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, al otorgamiento y firma de escritura del inmueble a favor de la persona que aparece como comprador en el contrato base de la acción, de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y dos, es decir, a favor de \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, en el \*\*\*\*\*, perteneciente al



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

51

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

Municipio de \*\*\*\*\*, con una superficie total de 582.25 metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias con las siguientes medidas y colindancias \*\*\*\*\* y otro de \*\*\*\*\*.

Para tal efecto, se ordena requerir a los demandados \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, para que comparezca ante el Notario Público que designe la actora a firmar la escritura pública a su favor; concediendo un término de cinco días, contados a partir de la notificación legal, atento a lo previsto en el artículo 691 del Código Procesal Civil en vigor, apercibido que de no hacerlo el Juez de origen lo hará en su rebeldía.

Respecto de las prestaciones reclamadas en los incisos B), C) y D), relativas al reclamo hecho por la parte actora en el presente juicio, así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma; consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, es **dar formalidad** a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la

transmisión del derecho de propiedad como título inscribible.

Por tal motivo, y como se ha apuntado a lo largo de la presente resolución la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, tiene como materia, un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

Asimismo, también se ha anotado que la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, no busca indagar sobre quién es el propietario, ya que tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, ya que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal.

En tales condiciones, por cuanto hace a las pretensiones de los incisos B), relativo a la Inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, al ser ésta una Institución de carácter público y de interés social, por lo cual el



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

53

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

estado inscribe y da publicidad a los actos constitutivos y modificativos entre otros de la propiedad de inmuebles, así como de la inscripción de las sentencias ejecutorias que ordenen la autoridad judicial y está obligado a velar porque se satisfagan todas y cada una de las formalidades a fin de que pueda considerarse válido el acto respectivo, de lo que se advierte que sus funciones radican esencialmente en inscribir y dar publicidad y seguridad jurídica a los actos traslativos de propiedad y comerciales, por lo que, en los actos jurídicos en los cuales se le llama a juicio (como en el presente); y al ser una institución con calidad de fedatario público, por lo que su actuación se reduce únicamente a hacer la anotación correspondiente que le ordene la sentencia emitida por la autoridad jurisdiccional conforme a sus atribuciones y al haber resultado la procedencia de la acción la consecuencia es realizar la inscripción de la escritura dentro de los registros de este instituto registral.

Por cuanto hace al reclamo hecho en el inciso C), relativo al pago de los gastos que con motivo de la escrituración se genere; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1784 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a los demandados \*\*\*\*\*, también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* al pago

por mitad de los gastos fiscales, de escrituración y registro que se causen por la realización y registro de la aludida escritura pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Respecto del inciso D), resulta improcedente, esto así ya que por lo que se refiere a la inscripción a favor de la actora en la Dirección de Impuesto Predial y Catastral del Municipio de \*\*\*\*\*, a efecto de que se registre a nombre de la actora, son ajenas a la acción proforma ejercitada, que como se ha visto, tiene como objeto exclusivamente el dar formalidad al contrato de compraventa base de la acción, pero no realizar la inscripción a favor de la actora en la institución mencionada; es así porque, se insiste, esa acción únicamente tiene como finalidad lograr que se obligue a los demandados a otorgar un contrato que aunque existente, adolece del vicio de falta de la forma exigida por la ley, pero de forma alguna en ordenar la inscripción en la Dirección de Impuesto Predial y Catastral a favor de la actora, pues estas prestaciones en esencia se refieren a un aspecto (propiedad del inmueble) ajeno a la naturaleza de la acción ventilada.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

55

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

Efectivamente, la acción de otorgamiento de escrituras, que es de carácter personal, tiene como finalidad, como se ha dicho, lograr que se obligue al demandado a otorgar un contrato que aunque existente, adolece del vicio de falta de la forma exigida por la ley. Es una acción pues, que la ley directamente concede al interesado a pesar de que el contrato no tenga validez. En el caso el contrato informal de compraventa de inmueble.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa, y el cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades, así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

Lo anterior es así ya que la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escrituras, toda vez que constituye una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, por tanto al no ser parte de los elementos de la acción, es evidente que no puede existir un pronunciamiento de esta autoridad respecto de la propiedad del inmueble.

Efectivamente, la finalidad de la acción de otorgamiento de escrituras, es únicamente el dar a un contrato la forma exigida por la ley, lo que implica su existencia previa, de tal suerte que, el demandante no persigue cuestionar su validez por la concurrencia de algún vicio, sino por el contrario, pretende exclusivamente colmar un requisito legal para que el contrato, ya existente, adquiera plena validez.

En este sentido, como se dijo, la procedencia de la acción proforma no queda supeditada a que la parte actora haga la demostración de la propiedad del bien objeto de la compraventa cuya escrituración demanda, ya que de lo contrario, se estaría justipreciando oficiosamente el valor intrínseco del negocio jurídico sin que la



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

57

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

parte interesada hubiera hecho valer algún cuestionamiento al respecto de esta condición de la relación jurídica invocada, lo que además conlleva una alteración de la litis planteada, por lo que se declara improcedente el reclamo que se hace en el inciso D) de la demandad en estudio.

De lo anterior, se obtiene que la acción de otorgamiento de escrituras, o pro forma, es de carácter personal, en la cual, no está en juicio el derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, pues los hechos constitutivos de esa acción son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción mencionada.

En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escrituras, resultando inadmisibile que al actor se le exija probar la propiedad del bien materia del contrato, o bien, como en este caso, realizar la inscripción ante la autoridad municipal mencionada

respecto a la propiedad del inmueble; pues hacerlo conllevaría una alteración de la Litis concebida para ese tipo de juicios, cuya única finalidad, es dar a un contrato la forma exigida por la ley.

Por tanto, al tener como único objeto obligar al demandado a otorgar un contrato que aunque existente, adolece del vicio de falta de la forma exigida por la ley; la referida acción no puede tener mayores efectos que los propiamente enunciados, es decir, al no poder ser materia de juicio el derecho de propiedad del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, la sentencia que en ese procedimiento se dicte solamente debe limitarse a la orden al demandado de otorgar el instrumento traslativo de dominio correspondiente ante el fedatario público y el Registro ante la autoridad registral correspondiente.

Al respecto, resulta aplicable el criterio del rubro y tenor siguientes:

*"OTORGAMIENTO DE ESCRITURA<sup>15</sup>.*

*La acción relativa a él se hace efectiva y queda extinguida al firmarse la escritura correspondiente, en rebeldía del contratante que se rehusa a firmarla.*

*Amparo civil interpuesto directamente ante la Suprema Corte. "Carrillo y Gasca", sociedad en*

---

<sup>15</sup> Registro digital: 811529, Instancia: Pleno, Quinta Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo II, página 353, Tipo: Aislada.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

2021, Año de la Independencia”

59

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

*nombre colectivo. 4 de febrero de 1918. Mayoría de ocho votos. Ausentes: Enrique M. de los Ríos y Enrique García Parra. Disidente: Agustín de Valle. La publicación no menciona el nombre del ponente.*

Consiguientemente, no puede ser materia de análisis el derecho de propiedad de las partes respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, considerar lo contrario podría provocar en un futuro, afectaciones a la esfera jurídica de terceros ajenos a la controversia, pues el demandado pudo, en su caso, haber realizado diversos actos traslativos de dominio sobre el mismo inmueble.

Finalmente, de conformidad con el artículo 164 de la Ley Adjetiva Civil vigente y aplicable al presente asunto, en virtud que, no se advierte que ninguna de las partes hubiese procedido con temeridad o mala fe, ya que si bien afirma la actora que se han negado a comparecer ante el notario público para la firma de la escritura correspondiente, tal aserto no fue acreditado en los autos del juicio, por lo que no se hace condena alguna respecto al pago de gastos y costas del presente juicio.

Por lo expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII, de la Constitución Política

del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los numerales 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil en vigor; es de resolverse, y se

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** Se **REVOCA**, la sentencia definitiva de dos de abril de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, bajo el expediente 779/2019-1, para quedar en los siguientes términos:

**"PRIMERO.** Ha sido competente el Juzgado de origen para conocer el presente asunto, así como la vía promovida por la actora.

**SEGUNDO.** La parte actora *\*\*\*\*\** probó la acción proforma que en la vía sumaria civil ejercitó contra el *\*\*\*\*\**, también conocida como *\*\*\*\*\** de *\*\*\*\*\**, quienes no comparecieron a juicio, en consecuencia:

**TERCERO.** Se condena a los demandados *\*\*\*\*\**, también conocida como *\*\*\*\*\** de *\*\*\*\*\**, al cumplimiento del contrato de compraventa base de la acción, esto es al **otorgamiento** y **firma** de escritura pública correspondiente respecto del inmueble ubicado en *\*\*\*\*\**, en el *\*\*\*\*\**, Morelos con las siguientes medidas y *\*\*\*\*\*ro* de *\*\*\*\*\**, a favor de la parte actora *\*\*\*\*\**, ante el Notario Público que señale la parte actora; concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de su notificación de la designación de la Notaría respectiva, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el suscrito juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

**CUARTO.** Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1784 del Código Civil



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**Toca Civil:** 36/2021-7-6.

**Exp. Núm:** 779/2019-1.

**Juicio:** Sumario Civil (Otorgamiento y Firma)

*en vigor del Estado de Morelos, se condena a los demandados \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , al pago por mitad de los gastos fiscales, de escrituración y registro que se causen por la realización y registro de la aludida escritura pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.*

**QUINTO.** *Una vez realizada la escritura pública correspondiente, el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, deberá realizar la anotación respectiva a favor de la actora \*\*\*\*\* y respecto del bien inmueble materia del presente asunto y que fue previamente señalado.*

**SEXTO.** *Por las razones expuestas en esta resolución, se absuelve a la parte demandada de la pretensión hecha valer en el inciso D) de su escrito de demanda, así como al pago de gastos y costas del juicio.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE..."**

**SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.** Con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í por unanimidad** lo resolvieron y firman los Magistrados de la Sala del Tercer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos Licenciada **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE**, Presidenta de la Sala; Licenciado **ANDRÉS HIPOLITO PRIETO**, Integrante; y Licenciada **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALETA**, Integrante y Ponente en el presente

asunto<sup>16</sup>, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **FACUNDA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, quien da fe.

---

<sup>16</sup> Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca Civil 36/2021-7-6, expediente número 779/2019-1  
MIFZ/dgv