



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Jojutla de Juárez, Morelos, a veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del toca civil número **130/2021-14**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva de seis de agosto de dos mil veintiuno, dictada por la Jueza Tercera Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio ordinario civil sobre pretensión reivindicatoria promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , bajo el número de expediente **348/2020**; y,

**RESULTANDO:**

1. En la fecha indicada se dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutiveos son los siguientes:

**“PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto y la vía elegida es correcta. **SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* , acreditó su acción, por su parte los demandados \*\*\*\*\* , no acreditaron sus defensas y excepciones. **TERCERO.** Se declara que \*\*\*\*\* es legítima propietaria de una fracción del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Morelos, con una superficie de 400 m2 (cuatrocientos metros cuadrados) y con las medidas y colindancias detalladas en el Considerando VI de esta resolución. **CUARTO.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* a la entrega real, jurídica y material del referido inmueble a la parte actora \*\*\*\*\* o a quien sus derechos represente, con sus accesiones y mejoras, en términos del artículo 229 del Código Procesal Civil del

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

*Estado. **QUINTO.** Para tal efecto, se concede a los demandados \*\*\*\*\*, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para dar cumplimiento a la presente sentencia, apercibidos que en caso de oposición o negativa, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa. **SEXTO.** Toda vez que la presente resolución es adversa a los demandados \*\*\*\*\*, se les condena al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del código procesal civil en vigor, previa liquidación que se realiza en ejecución de sentencia. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...***

2. Inconforme con la anterior resolución, la representante común de la parte demandada \*\*\*\*\* promovió recurso de apelación; el cual, una vez tramitado se resuelve al tenor de los siguientes:

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

**PRIMERO.** Esta Sala del Segundo Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos. Y además, porque los hechos controvertidos se suscitaron en el lugar en que este Tribunal de Alzada ejerce jurisdicción.

**SEGUNDO.** Para mejor comprensión, se citan los antecedentes inmediatos del presente asunto.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

De autos aparece que la actora \*\*\*\*\* reclamó de los demandados \*\*\*\*\* , entre otras pretensiones, la **reivindicación** de la **fracción** de terreno materia del juicio; la declaración Judicial de que la accionante es propietaria de la fracción de terreno reclamada; la entrega real, materia y jurídica del mismo, así como el pago de gastos y costas que se originen del juicio.

Sostuvo, esencialmente, que con fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis<sup>1</sup>, la actora \*\*\*\*\* celebró **contrato privado de compraventa**, ésta en su carácter de compradora, con \*\*\*\*\* y la esposa de éste de nombre \*\*\*\*\* , éstos en calidad de vendedores respecto de la fracción de terreno con superficie de **400.00** m2 (cuatrocientos metros cuadrados), **inmersa** en un predio con superficie mayor de 769.00 m2 (setecientos sesenta y nueve metros cuadrados), ubicado en \*\*\*\*\* Morelos; que la fracción de terreno reclamada tiene las siguientes **medidas y colindancias**:

**Al norte:** mide 31.70 m2 (metros cuadrados), y colinda con lote seis.

**Al sur:** mide 30.18 m2 (metros cuadrados), y colinda con resto del lote 5, propiedad de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

**Al oriente:** mide 13.00 m2 (metros cuadrados), y colinda con Calle \*\*\*\*\* .

<sup>1</sup> Fecha aclarada en escrito presentado ante el juzgado el uno de marzo de 2021, y auto de dos de marzo de la misma anualidad. Fojas 497 y 498 del expediente.

**Al poniente:** mide 13.00 m<sup>2</sup> (metros cuadrados), y colinda con canal.

Agrega que los vendedores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no saben leer ni escribir, por lo que intervino en el contrato \*\*\*\*\*, quien estuvo presente en la operación de compraventa, y firmó a ruego y encargo de los vendedores. Que la actora entró a poseer el inmueble materia del juicio, desde la fecha en que adquirió el mismo, y lo habitó en compañía de su familia. Que siendo aproximadamente las diecisiete horas del día **diecinueve de marzo de dos mil dieciocho**, los ahora demandados se constituyeron en el inmueble propiedad de la actora en compañía de elementos de la policía municipal de Tlaquitenango, Morelos, y de propia autoridad y sin derecho alguno, **invadieron la fracción de terreno** reclamada, por lo que la actora acudió a denunciar los hechos ante la Fiscalía de Jojutla de Juárez, Morelos; no obstante, los demandados \*\*\*\*\* continúan en posesión de la fracción del predio materia del presente juicio, por lo que promueven el presente juicio.

**TERCERO.** Los agravios aparecen consultables a fojas 4 a 15 del toca civil. Esta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, estima innecesario la transcripción de los motivos de inconformidad, en razón de no existir disposición legal que así lo establezca, como se sostiene en la jurisprudencia del rubro y texto siguiente:



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** De los preceptos integrantes del capítulo X “De las sentencias”, del título primero “Reglas generales”, del libro primero “Del amparo en general”, de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”.<sup>2</sup>

**CUARTO.** Los agravios que plantea la recurrente son **infundados** en una parte, **fundados pero inoperantes** en otra, y en otra más **inoperantes**, por las razones que se informan a continuación.

Alega la inconforme que la actora firmó la demanda como `\*\*\*\*\*`, y en el documento base de

<sup>2</sup> Época: Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830.

la acción -contrato de compraventa- la supuesta compradora es \*\*\*\*\*, por lo que son dos personas distintas, y en consecuencia, existe falta de personalidad de la parte actora, y si bien el juzgado previno a la actora para que aclare su nombre, ya aclarado tuvo que sobreseer por falta de personalidad, y no existen pruebas de que es la misma persona, dice la inconforme.

El discurso anterior es **infundado**, toda vez que al margen de ser cierto que en el libelo inicial se asentó como nombre de la actora “\*\*\*\*\*” en tanto que en el contrato de compraventa fundatorio de la acción aparece como “\*\*\*\*\*”, tal circunstancia en modo alguno configura lo que la inconforme denomina “*falta de personalidad*” de la reivindicante, toda vez que en primer término, por escrito presentado ante el juzgado el treinta de noviembre de dos mil veinte, la accionante manifestó a la Jueza natural que su nombre correcto es “\*\*\*\*\*”, y en auto de primero de diciembre de dicha anualidad se acordó satisfactoriamente<sup>3</sup>.

Más aún, la hoy recurrente al **contestar** la demanda<sup>4</sup>, reconoció reiteradamente como **nombre** de la reivindicante “\*\*\*\*\*”, y en parte alguna señaló que ese no era el nombre correcto de la actora, ni que se tratara de dos personas distintas.

---

<sup>3</sup> Fojas 37 y 38 del expediente.

<sup>4</sup> Fojas 47 a 72 del expediente.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Y al desahogar la prueba confesional que la inconforme ofreció a cargo de la actora, la articulante formuló posiciones a “\*\*\*\*\*”, y sin que hubiera manifestado objeción o inconformidad en torno a que la absolvente fuera persona distinta de la reivindicante, como ahora lo plantea en los motivos de inconformidad.

Lo anterior se confirma, además, con la copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de `\*\*\*\*\*`<sup>5</sup>, de ahí que, contrario a lo que alega la recurrente, no existe incongruencia en el nombre de la actora, y menos aún, se ordenó el sobreseimiento en el presente contradictorio, ni por esa causa ni por ninguna otra, y de ahí lo **infundado** de los agravios.

En diverso tópico, son **fundados pero inoperantes** los motivos de inconformidad en los que se alega que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , vendedores en el contrato privado de compraventa base de la acción, no saben leer ni escribir, e indebidamente la **Jueza de Paz** del municipio de Tlaquiltenango, Morelos, realizó una **certificación de firmas plasmadas en el contrato**, considerando para ello que no cuenta con las facultades para realizar dicho protocolo (sic), y que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no saben leer ni escribir, dice la recurrente.

<sup>5</sup> Foja 553 ibidem.

Es cierto que la certificación de firmas en los contratos privados en general **no** es una atribución de los Jueces de Paz Municipales que enumerativamente se encuentre prevista en los artículos 83 y 89 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, de ahí que la certificación contenida al pie de la convención fundatoria carece de valor, de lo que resulta que los agravios sean **fundados, pero inoperantes**, porque como quiera que sea, el contrato privado de compraventa que la reivindicante acompañó al libelo inicial para justificar la propiedad de la porción de terreno en disputa, **tiene valor probatorio** por las razones expuestas por la Jueza en la sentencia, específicamente, que el contrato base de la acción **se perfeccionó** por el solo acuerdo de los intervinientes en la cosa y el precio, en términos de lo dispuesto en el artículo 1730 del Código Civil<sup>6</sup>. Y que aun cuando el precio pactado por la tradición del inmueble rebasa el numerario permitido para celebrarse en forma privada, y en consecuencia, debió otorgarse en escritura pública, **la falta de forma** no configura la nulidad de dicho contrato, toda vez que para la procedencia de la acción reivindicatoria no es requisito indispensable que el contrato conste en escritura pública, concluyó la Jueza; consideraciones anteriores que esta Sala revisora comparte, y que abordará con posterioridad en el presente fallo.

---

<sup>6</sup> **Artículo 1730.-** PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

Por otro lado, alega la inconforme que el contrato de compraventa base de la acción debe declararse nulo porque las formalidades a que hacen referencia los artículos 1827, y 1829 a 1832 del Código Civil, es que la persona se encuentre ubicada en sus esferas neurológicas, que no tenga enfermedad que dañe su sano juicio, por ello el Notario solicita exámenes médicos, puesto que al momento en que los vendedores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* tenían 94 y 84 años de edad, respectivamente, (sic) (concluye el argumento).

Agrega que los notarios se allegan el certificado médico para cerciorarse que se encuentran mentalmente equilibrados, coherente y lógico. Que es una medida de protección para los adultos mayores, quienes pudieran ser víctimas de estafas o malos negocios. Que el principal factor de riesgo para la mayoría de las demencias es la edad, se consideraría la pérdida de juicio o por su edad de 94 años puede ser manipulada, la cual recae una alienación en la persona.

Alega, que los vendedores en el contrato de compraventa, certificado bajo la figura jurídica de la donación (sic), al momento de firmar quedan en estado de abandono, toda vez que, el donante se queda sin ningún bien real, por lo que es nula la donación; \*\*\*\*\* quedó totalmente desprotegida de

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

su derecho de vivienda; los vendedores ya no se encuentran facultados para trabajar y obtener ingresos, por lo que debió establecerse un usufructo vitalicio.

Son **inoperantes** los motivos de inconformidad, por las razones siguientes:

La inoperancia deriva, porque la inconforme sólo se limita a señalar que el contrato base de la acción es nulo, porque las formalidades que se desprenden de los artículos 1827, y 1829 a 1832 del Código Civil, se refieren a que las personas no tengan enfermedad que dañe su sano juicio, que los notarios exigen exámenes médicos para cerciorarse que las personas se encuentren mentalmente equilibrados, que el principal factor de riesgo para las demencias es la edad, etc.; **pero no elabora** un razonamiento lógico-jurídico que ponga de manifiesto la ilegalidad de la sentencia, es decir, no expresa si, a su parecer, los vendedores en el contrato de compraventa base de la acción cursaban demencia, alguna enfermedad o desequilibrio mental, cuáles fueron las pruebas con que, en su caso, se acreditó tal circunstancia; tampoco precisó qué situación concreta es la que el *a quo* dejó de advertir o analizar con relación a la salud mental de los causahabientes de la reivindicante; cuál fue la afectación legal que ello le causaba y cómo había transcendido al resultado del fallo, siendo así, que el agravio se considera deficiente, **dado que no puede relevarse al agraviado de la carga procesal** que le



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

corresponde de exponer con claridad sus argumentos jurídicos tendientes a demostrar la manera en que se dejaron de observar las disposiciones contenidas en la ley, y como pudieron lesionar sus intereses y trascendieron al resultado del fallo.

Más aún, la inconforme al contestar el escrito inicial **nada dijo** en torno a que los vendedores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , hubiesen padecido alguna limitación, enfermedad o desequilibrio mental al celebrar el contrato fundatorio de la acción, es decir, no suscitó controversia sobre tal aspecto, pues sólo se limitó a negar reiteradamente la identidad de la fracción de terreno litigiosa, de lo que resulta que la recurrente al formular los motivos de inconformidad pretende introducir cuestiones **novedosas** que no formaron parte de la litis, y por ende, no corresponde examinar en esta segunda Instancia.

Por las razones que la informan, tiene aplicación las jurisprudencias del tenor literal siguiente:

**“AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS EN LOS QUE SE PRODUCE UN IMPEDIMENTO TÉCNICO QUE IMPOSIBILITA EL EXAMEN DEL PLANTEAMIENTO QUE CONTIENEN.**

*Conforme a los artículos 107, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 83, fracción IV, 87, 88 y 91, fracciones I a IV, de la Ley de Amparo, el recurso de revisión es un medio de defensa establecido con el fin de revisar la legalidad de la sentencia dictada en el juicio de amparo indirecto y el respeto a las normas*

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

*fundamentales que rigen el procedimiento, de ahí que es un instrumento técnico que tiende a asegurar un óptimo ejercicio de la función jurisdiccional, cuya materia se circunscribe a la sentencia dictada en la audiencia constitucional, incluyendo las determinaciones contenidas en ésta y, en general, al examen del respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento del juicio, labor realizada por el órgano revisor a la luz de los agravios expuestos por el recurrente, con el objeto de atacar las consideraciones que sustentan la sentencia recurrida o para demostrar las circunstancias que revelan su ilegalidad. En ese tenor, la **inoperancia de los agravios** en la revisión se presenta ante la actualización de algún impedimento técnico que imposibilite el examen del planteamiento efectuado que puede derivar de la falta de afectación directa al promovente de la parte considerativa que controvierte; de la omisión de la expresión de agravios referidos a la cuestión debatida; de su formulación material incorrecta, por incumplir las condiciones atinentes a su contenido, que puede darse: a) al no controvertir de manera suficiente y eficaz las consideraciones que rigen la sentencia; b) al introducir pruebas o argumentos novedosos a la litis del juicio de amparo; y, c) en caso de reclamar infracción a las normas fundamentales del procedimiento, al omitir patentizar que se hubiese dejado sin defensa al recurrente o su relevancia en el dictado de la sentencia; o, en su caso, de la concreción de cualquier obstáculo que se advierta y que impida al órgano revisor el examen de fondo del planteamiento propuesto, como puede ser cuando se desatienda la naturaleza de la revisión y del órgano que emitió la sentencia o la existencia de jurisprudencia que resuelve el fondo del asunto planteado.”<sup>7</sup>*

**“CONCEPTOS DE VIOLACION INOPERANTES. SON AQUELLOS QUE INTRODUCEN UNA CUESTION AJENA A**

---

<sup>7</sup> Novena Época, Registro: 166031, Instancia: Segunda Sala, **Jurisprudencia**, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Noviembre de 2009, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 188/2009, Página: 424.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

### **LA LITIS DEL JUICIO NATURAL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA)**

*De los artículos 229 fracciones V y VI, 248 y 253 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla se infiere que la litis en el juicio natural se fija, con los escritos de demanda, contestación y, en su caso, con la demanda reconvenzional y la contestación a ésta. Ahora bien, si las partes omiten plantear determinados hechos o cuestiones jurídicas en los escritos que fijan la materia litigiosa, precluye su derecho para hacerlos valer con posterioridad, es decir, si en la demanda, contestación, reconvenzión o contestación a ésta, no se aducen tales cuestiones no podrán proponerse como agravio en la segunda instancia, ni como conceptos de violación en el juicio de amparo, dado que al no integrar la litis de la primera instancia, esto impedirá al tribunal ad quem y después al de amparo abordar esas razones jurídicas. No obstante la preclusión apuntada, si el quejoso plantea tales cuestiones como agravio en la segunda instancia o como concepto de violación en el amparo, uno y otro deberán reputarse **inoperantes**, primero, porque la parte contraria estuvo imposibilitada para rebatirlas ante el juez de primer grado y, segundo porque éste no tuvo oportunidad de hacer un pronunciamiento sobre el particular.”<sup>8</sup>*

Asimismo, son **inoperantes** los diversos agravios en los que se plantea que los vendedores en el contrato de compraventa, certificado bajo la figura jurídica de la donación (sic), al momento de firmar quedan en estado de abandono, toda vez que, el donante se queda sin ningún bien real, por lo que es nula la donación; \*\*\*\*\* quedó totalmente

<sup>8</sup> Octava Época, Registro: 212469, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 77, Mayo de 1994, Materia(s): Común, Tesis: VI. 3o. J/45, Página: 79.

desprotegida de su derecho de vivienda; los vendedores ya no se encuentran facultados para trabajar y obtener ingresos, por lo que debió establecerse un usufructo vitalicio; y en ningún momento se acreditó fehacientemente con recibo, depósito o transferencia el pago de la cantidad a la que hace referencia, puesto que obtiene validez salvo buen cobro o dinero en efectivo.

La **inoperancia** surge, porque la inconforme se limita a señalar que los causahabientes de la reivindicante, al momento de celebrar el contrato de compraventa, quedaron en estado de abandono y desprotegidos de su derecho a la vivienda, por lo que debió constituirse usufructo vitalicio en su beneficio; **argumento que no guarda relación alguna con la sentencia de primer grado**, ni se refiere a consideración legal alguna expuesta por el *a quo*, como tampoco constituyo materia de la litis ni de recurso o medio de impugnación alguno durante el procedimiento, por ello lo alegado en el mencionado agravio no formó parte de la sentencia impugnada, y en consecuencia, no puede ser motivo de estudio en esta Alzada y por ende pronunciarse al respecto.

Por compartirse las razones que en ella se sostienen, se invoca la tesis:

**“CONCEPTOS DE VIOLACION INOPERANTES.** Son aquellos en que no se atacan jurídicamente los razonamientos que la responsable esgrimió para fundar la



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

*resolución reclamada, por lo que el tribunal de amparo no está en aptitud de estudiar la constitucionalidad o inconstitucionalidad de dicha resolución, pues de hacerlo, supliría la deficiencia de la queja, cuando no está autorizada tal suplencia por el artículo 76 bis de la Ley de Amparo.”.<sup>9</sup>*

Cabe aclarar a la inconforme en primer término, que el contrato base de la acción reivindicatoria, es una **compraventa** que se rige por las disposiciones contenidas en el Libro Sexto, Título Segundo, Capítulos I a IX del Código Civil, y no una **donación** como lo plantea en los agravios; asimismo, los causahabientes de la reivindicante \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al celebrar el contrato de compraventa fundatorio de la acción, no transmitieron a la hoy apelada la totalidad del inmueble en disputa, sino únicamente una fracción, conservando el resto de la propiedad en donde, por cierto, habita la hoy apelante según lo manifestó al contestar el libelo inicial, y también en sus respuestas a las posiciones y preguntas que le fueron formuladas en las pruebas confesional y declaración de parte desahogadas en autos.

Por otro lado, alega la inconforme que el contrato de compraventa base de la acción **debió constar en escritura pública**, y no se puede convalidar ni justificar como lo hace ver la juzgadora, en el sentido de que produce provisionalmente sus

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

<sup>9</sup> Novena Época, Registro: 205278, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Abril de 1995, Materia(s): Común, Tesis: V.2o. J/1,

efectos sin forjar (sic) un criterio amplio ni lógico, debiendo aplicar la suplencia de la queja deficiente a favor de los incapaces, dice la recurrente.

Son **infundados** los motivos de inconformidad. Esto, porque como bien lo destacó en la sentencia reclamada la autoridad jurisdiccional de primera instancia, para la procedencia de la acción real reivindicatoria no es indispensable que el contrato de compraventa fundatorio deba constar en escritura pública.

Se sostiene así, porque no existe precepto legal en la legislación civil que establezca que la propiedad, como elemento de la acción de reivindicación, solamente puede acreditarse con escritura pública o contrato privado ratificado ante notario o Juez competente, tampoco que dicho contrato deba estar inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado.

Lo anterior, porque en términos de lo dispuesto en los artículos 1729 y 1730 del Código Civil<sup>10</sup>, el contrato de compraventa existe desde el momento en que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la otra parte se obliga a pagar a cambio un precio

---

Página: 70.

<sup>10</sup> **Artículo 1729.-** CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

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





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

cierto y en dinero, y se perfecciona por el solo acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

Asimismo, aun cuando es verdad que los artículos 1804, 1805 y 1807 del Código Civil<sup>11</sup>, establecen formalidades para el contrato de compraventa de un inmueble, a saber, dependiendo el valor del inmueble, que se otorgue en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad, o bien que consten en escritura pública.

Sin embargo, en términos del artículo 35 del código en consulta<sup>12</sup>, cuando la Ley exija determinada forma para un acto jurídico, los interesados podrán exigir que se dé al acto la forma legal.

De ahí que la falta de forma en el contrato fundatorio de la acción, no lo hace ineficaz ni

<sup>11</sup> **Artículo 1804.-** DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

**Artículo 1805.-** DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

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

<sup>12</sup> **Artículo 35.-** EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS. Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válida, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Quando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

insuficiente para acreditar la propiedad en la acción reivindicatoria planteada en el juicio natural.

Al respecto, por analogía, tiene aplicación la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del tenor siguiente:

**“CONTRATO DE COMPRAVENTA. NO SE REQUIERE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO PARA LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO.** *El contrato de compraventa nace a la vida jurídica cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la otra se compromete a pagar un precio cierto y en dinero, momento a partir del cual existe traslación de propiedad, aunque deban quedar a salvo los derechos de terceros con buena fe registral, incluso en los casos en que la ley exige cierta formalidad para la celebración del contrato, ya que la ausencia de dicha forma no produce la inexistencia del acto, sino un vicio subsanable. Así, si se demuestra la existencia del contrato de compraventa, y con él un derecho subjetivo existente y afectado mediante el acto reclamado en el juicio de amparo, debe tenerse por acreditado el interés jurídico, pues las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad sólo tienen efectos declarativos y no constitutivos, a fin de que los actos registrados surtan efectos contra terceros, de manera que los derechos que se tengan sobre los bienes, como el derecho de propiedad, provienen del acto jurídico celebrado entre las partes y no de su inscripción en dicho Registro. Esto es, no es indispensable que el contrato de compraventa esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad para demostrar el interés jurídico para la procedencia del juicio de amparo en que se reclame un acto de autoridad que afecte tales derechos, lo cual no implica prejuzgar sobre la concesión del amparo ni respecto de la eficacia del*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

*contrato de compraventa frente a las partes en el juicio de origen o frente a terceros.”<sup>13</sup>*

También tienen aplicación la tesi orientadora de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, siguiente:

**“ACCION REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD.** Si el reivindicante tiene un título de propiedad no inscrito en el Registro Público, pero complementado por otros distintos elementos probatorios, y el demandado carece de título, el título citado es bastante para comprobar el derecho de propiedad.”<sup>14</sup>

Asimismo, debe decirse a la inconforme que la suplencia de la queja deficiente es una figura jurídica que únicamente opera en las controversias en materia del orden familiar, pero no en materia civil, como en el caso acontece, en donde prevalece el estricto derecho, y en autos no hay prueba de que alguno de los intervinientes sea legalmente incapaz.

En diverso tema, alega la inconforme que la actora exhibió comprobantes de pago de predial, los cuales no están a su nombre, por lo que no se ha realizado el traslado de dominio, así como el plano catastral, mismos que no tienen valor probatorio.

Son **inoperantes** los motivos de disenso. Esto, porque basta imponerse de la sentencia

<sup>13</sup> Registro digital: 164612, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 36/2010, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 243, Tipo: Jurisprudencia.

<sup>14</sup> Registro digital: 339490, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materia(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXVII, página 409, Tipo: Aislada.

reclamada para advertir que la Jueza natural **negó valor probatorio** a los recibos de pago del impuesto predial a que hacer referencia la apelante, argumentando literalmente lo siguiente:

*“Por lo que respecta a las documentales que la actora \*\*\*\*\* ofreció consistentes en tres recibos de pago del impuesto predial a nombre de “\*\*\*\*\*”, de once de enero de dos mil diecinueve, siete de enero de dos mil veintiuno, y catorce de enero de dos mil veintiuno, respecto del domicilio ubicado en \*\*\*\*\* Morelos...A dichas documentales en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se les niega valor probatorio, toda vez que con dichos recibos de pago, no se acredita que la parte actora sea propietaria del inmueble motivo de esta controversia, pues es un hecho conocido que el pago del impuesto predial y el del servicio de agua potable, puede realizarse por cualquier persona y no precisamente por el propietario del inmueble de qué se trata.”*

De ahí que la valoración de los documentos a que hace referencia la inconforme no le causa agravio, y por ende, los agravios devienen inoperantes.

En diverso tópico, alega la inconforme que en la sentencia se **negó valor a la confesional** que la recurrente ofreció a cargo de la actora \*\*\*\*\* , argumentando la Jueza que las posiciones que le fueron formuladas a la absolvente fue con la intención de ofuscar su inteligencia, lo cual es incorrecto se sostiene en los agravios, toda vez que dichas posiciones ya habían sido calificadas de legales por la Jueza, por tanto, debió haberse concedido valor probatorio.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**Toca civil:** 130/2021-14

**Expediente:** 348/2020

**Magistrada ponente:** Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

**Son fundados pero inoperantes los motivos de inconformidad.**

En efecto, si bien en el desahogo de la prueba confesional deben calificarse las posiciones que han de formularse al absolvente en el momento de la recepción de este medio de convicción; sin embargo, el que una o varias de ellas se hubieren aprobado por el juzgador, tal calificación no constituye un impedimento para que el Juez al momento de su valoración en la sentencia definitiva desestime las interrogantes al tenor de las cuales se recibió la declaración de una de las partes, si advierte que esa estimación previa fue ilegal, pues sostener lo contrario sería tanto como restringir las atribuciones del juzgador para emitir un fallo conforme a derecho, orillándolo a dictar una sentencia ilegal.

En el caso concreto, esta Sala advierte que en audiencia de veinte de mayo de dos mil veintiuno, la Jueza de los autos **calificó de legales** la totalidad de las posiciones que la hoy inconforme formuló a la absolvente \*\*\*\*\* , inclusive las identificadas con los numeros 8 a la 11 relativas a que la absolvente \*\*\*\*\* “omite” ser propietaria y “ha omitido” acreditar la identidad del predio en cuestión; luego, en la sentencia definitiva la Jueza natural al efectuar la tasación de la prueba en cuestión, **desestimó** dicho medio probatorio bajo el argumento central que de su

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

redacción se desprende la intención de ofuscar la inteligencia de la absolvente; consideración que esta Sala estima apegada a derecho, pues queda claro que dichas posiciones fueron formuladas de manera incorrecta, son insidiosas, engañosas y tendentes a obtener una respuesta apartada de la realidad, pero más aún, son contrarias a lo dispuesto en el artículo 417 del Código Procesal Civil<sup>15</sup>, conforme al cual, *las posiciones deben ser claras y precisas, no deben ser insidiosas, entendiéndose como tales, las preguntas que se dirijan a ofuscar la inteligencia del absolvente con el propósito de obtener una confesión contraria a la verdad.*

De ahí que por más que la Jueza instructora hubiese calificado previamente de legales las posiciones, lo que torna **fundado** el agravio en estudio, de cualquier manera resulta **inoperante**, porque la Jueza en uso de las atribuciones que sobre la apreciación de las pruebas le confiere el artículo 490 del Código Procesal Civil<sup>16</sup>, le negó eficacia a la prueba en cuestión, proceder que se estima apegado a derecho.

Para afianzar las anteriores conclusiones, se

---

<sup>15</sup> **Artículo 417.-** Claridad y precisión de las posiciones. **Las posiciones deben articularse en términos claros y precisos;** no han de contener cada una más que un solo hecho. Un hecho complejo puede comprenderse en una posición cuando por la íntima relación que exista entre ellos, no pueda afirmarse o negarse uno sin afirmar o negar el otro. **No deben ser insidiosas y se tienen como tales las preguntas que se dirijan a ofuscar la inteligencia del que ha de responder con el objeto de obtener una confesión contraria a la verdad.**

<sup>16</sup> **Artículo 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

invocan las tesis orientadoras siguientes:

**“PRUEBA CONFESIONAL. POSICION CALIFICADA ERRONEAMENTE DE LEGAL. VALORACION DE LA.** Si el artículo 1222 del Código de Comercio establece: *“Las posiciones deben articularse en términos precisos; no han de ser insidiosas; no han de contener cada una más de un solo hecho y éste ha de ser propio del que declara.”*, **debe entenderse que no por el hecho de calificarse de legal una pregunta realizada en contravención a dicha norma, al valorar la prueba necesariamente deba otorgarse eficacia plena, pues precisamente lo perseguido con la exigencia de esa hipótesis es evitar una respuesta arrancada mediante una pregunta engañosa y cuando esto sucede, resulta incuestionable el deber, de negar cualquier valor demostrativo a la confesión.”**<sup>17</sup>

**“PRUEBA CONFESIONAL EN MATERIA CIVIL. SU VALORACIÓN.** Para valorar una declaración orientada por un interrogatorio, como lo es la **confesional** en materia civil, es indispensable analizar conjuntamente tanto las preguntas como las respuestas, ya que las primeras son rectoras del sentido de las segundas, **por lo que si el cuestionario se encuentra indebidamente formulado, necesariamente va a generar una respuesta incorrecta y apartada de la realidad.”**<sup>18</sup>

Por otro lado, alega la inconforme que dentro de las carpeta de investigación JO-UEDA/1145/2018 \*\*\*\*\* exhibió copias del contrato de compraventa base de la acción pero varían las firmas y contiene más sellos, entonces existe duplicidad o falsificación,

<sup>17</sup> Registro digital: 201490, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: II.1o.C.T.62 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Septiembre de 1996, página 699, Tipo: Aislada.

<sup>18</sup> Registro digital: 167870, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.C. J/305, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1754, Tipo: Jurisprudencia.

por lo que era obligación de la juzgadora solicitar al Agente del Ministerio Público copias de dicho contrato y forjarse un criterio respecto del valor probatorio.

Son **infundados** los motivos de inconformidad, toda vez que conforme lo dispuesto en el artículo 386 del Código Procesal Civil<sup>19</sup>, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus proposiciones de hecho.

De esta perspectiva, si la hoy recurrente pretendía prevalerse del contrato privado de compraventa que, según dijo, la aquí reivindicante exhibió en la carpeta de investigación JO-UEDA/1145/2018, queda claro que gravitaba sobre la inconforme la carga de probar tal circunstancia, o bien, estuvo en posibilidad legal de solicitar a la Jueza natural el informe respectivo, cuestión que no aconteció por causas imputables a la propia apelante, y de ahí lo infundado del agravio.

Por último, alega la inconforme que uno de los requisitos de la acción reivindicatoria es que se acredite la **identidad** de la cosa, lo que en el caso no aconteció, toda vez que existen diferencias entre el inmueble que se menciona en el contrato de compraventa base de la acción y el que se reclama en

---

<sup>19</sup> **Artículo 386.-** Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

la demanda en cuanto a la superficie, ubicación, y medidas y colindancias.

Agrega que no se acreditó la identidad formal y material del inmueble, esto es, existe falta de identidad material entre los predios declarativos de propiedad y el que pretende la reivindicante.

Son **inoperantes** los agravios que plantea la inconforme, toda vez que no combate las razones expuestas por la Jueza en la sentencia, y que en lo medular son”

*“...por último y respecto al **tercer elemento de la acción** ejercitada por la parte actora, consistente en la **identidad de la cosa a reivindicar**, cabe citar que a la parte actora le corresponde demostrar a través de los medios de prueba que proponga, **la superficie, medidas y linderos del predio reclamado**, de tal manera que no exista duda alguna respecto de cuál es este predio y al que se refieren los documentos basales de la acción ejercitada.*

*En el caso a estudio, los demandados \*\*\*\*\*, reconocieron en su contestación de demanda encontrarse en posesión del predio materia del juicio, por lo tanto, con ello se acredita la identificación del inmueble objeto de la reivindicación, por ende, no existe duda respecto la identidad del inmueble en litis.*

*Además de lo anterior, se encuentra desahogada la prueba **pericial en materia de topografía**, a cargo de los peritos designados por la parte actora y por este juzgado, de lo que se advierte lo siguiente:*

*Del dictamen pericial del ingeniero \*\*\*\*\* , perito en materia de topografía designado por la parte actora, se desprende que el mismo se constituyó en el predio materia de este asunto, ubicado en \*\*\*\*\* , Morelos y*

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

realizó un levantamiento topográfico, precisando las medidas y colindancias, concluyendo que dicho predio es el mismo que reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda.

Coincidiendo dicha información, con la proporcionada por el perito designado por este juzgado, Arquitecto **GERARDO LORENZANA BOBADILLA** en su dictamen pericial, esto es, que **el predio en el cual se constituyó y en el que realizó un levantamiento topográfico, es el mismo que reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda.**

A los mencionados peritajes, en términos de lo dispuesto por los artículos 458 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se les concede valor y eficacia probatoria**, ya que los mismos son una prueba de las denominadas libres o de libre convicción, la cual se funda en la sana crítica constituyendo las reglas del correcto entendimiento humano, en las que interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia, que contribuyen a que pueda analizarse la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

Lo anterior, ya que los dictámenes rendidos se encuentran desarrollados con la metodología necesaria, técnica aplicada y equipo de apoyo, es decir, los peritajes se encuentran debidamente fundados y claros en sus conclusiones, por ende, **se consideran debidamente soportados en los conocimientos especiales con los que cuentan los peritos designados en autos.**

Lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, toda vez que atendiendo a las máximas de la experiencia, a las reglas de la lógica y con arreglo en la sana crítica, los dictámenes de referencia, se consideran sinceros, veraces y acertados, emitidos de manera honesta e imparcial por peritos expertos en la materia sobre la cual dictaminan.

Robustece lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan: (los transcribe).

No pasan por alto las **objeciones** y defensas realizadas por los demandados \*\*\*\*\*,



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

*respecto a la **identidad** del inmueble, sin embargo, las mismas son **infundadas**, ya que las causas alegadas no desvirtúan las conclusiones de los peritos designados en autos y que se advierten de sus dictámenes periciales emitidos y anteriormente valorados, es decir, los demandados de forma medular argumentan “que en el contrato de compraventa base de la acción, dice 400.16 m2 y la demanda dice 400 m2; a este respecto, cabe señalar que la diferencia a que se refieren los demandados se trata de centímetros, siendo pertinente mencionar que es un hecho recurrente que en los títulos de propiedad aparezcan determinados datos respecto a la superficie, medidas y colindancias de los inmuebles de qué se trata y que posteriormente al realizar un levantamiento topográfico exista una diferencia en las medidas; sin embargo, al presentarse una diferencia de centímetros, ello no implica que se trata de diverso inmueble.*

*De igual forma y respecto al argumento de los demandados en el sentido de qué “el contrato de compraventa dice lote cinco, manzana dos, **ubicado** en la \*\*\*\*\* , Estado de Morelos, y la demanda dice \*\*\*\*\* Morelos”, es también un hecho conocido que las nomenclaturas de las calles puede variar con el tiempo, por ello cuando eso sucede, al proporcionar la dirección de un inmueble se hace referencia al número anterior y el actual, sin que ello implique que se trate de inmuebles distintos.*

*Además, por cuanto a que la actora no mencionó la **cuenta catastral** de la fracción del predio que pretende reivindicar, ello se debe a que aún no cuenta con la misma, pues como lo mencionó en su escrito de demanda, por falta de recursos económicos no realizó el trámite respectivo a la división del inmueble ante la Dirección de Catastro del Municipio de Tlaquiltenango Morelos.*

*Tampoco les asiste la razón cuando argumentan que el contrato de compraventa **no establece las medidas y colindancias** y que las que se proporcionan en la demanda dan como resultado 769 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta y nueve metros cuadrados), puesto*

*que el contrato de compraventa base de la acción, sí contiene las mismas y son idénticas a las que se describen en el escrito inicial de demanda; máxime que no es requisito esencial para la procedencia de la acción reivindicatoria que en la demanda inicial se precisen la superficie, medidas y colindancias del bien que pretende reivindicarse.*

*Sirve de apoyo a lo anterior, las jurisprudencias cuyos datos de localización, rubro y texto, dicen: (las transcribe).*

*Por lo anterior, es que las **objeciones** realizadas por los demandados devienen **infundadas** e insuficientes para considerar que no se encuentra acreditada la **identidad** del inmueble motivo del presente juicio.*

*Máxime que como ya se mencionó, para los efectos de la acción reivindicatoria basta que la parte demandada reconozca estar en posesión del inmueble de qué se trata, puesto que la identidad requerida como elemento de la acción reivindicatoria se refiere a la que debe haber entre el predio reclamado por el actor y el poseído por el demandado, por lo que en el caso que nos ocupa, la identidad del bien se encuentra satisfecha, al haber admitido los demandados encontrarse en posesión del predio materia del juicio.*

*Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis cuyos datos de localización, rubro y texto dicen: (la transcribe).”.*

Como se observa, la autoridad jurisdiccional de primera instancia tuvo por acreditado el segundo elemento de la acción reivindicatoria, atinente a la **identidad** de la fracción de terreno en disputa. Las consideraciones que dieron sustento a dicha conclusión fueron, esencialmente, que los enjuiciados reconocieron reiteradamente durante el juicio que ejercen ostensiblemente la posesión de la porción del inmueble litigiosa; asimismo, efectuó la valoración



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca civil: 130/2021-14

Expediente: 348/2020

Magistrada ponente: Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

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

individual y en conjunto de los dictámenes periciales en materia de topografía rendidos en autos a cargo de los peritos designados por la reivindicante y el juzgado, quienes en sus conclusiones coincidieron en señalar que el predio que poseen los demandados es el mismo que les reclama la parte actora en el libelo inicial.

La Jueza natural también hizo un pronunciamiento destacado en torno a las objeciones que sobre la temática de la identidad, ubicación, medidas, colindancias y cuenta catastral del inmueble perseguido, formularon los enjuiciados, específicamente: que en el contrato privado de compraventa fundatorio de la acción se afirma que la fracción vendida tiene una superficie de 400.16 metros cuadrados, mientras que en la demanda se menciona que tiene 400.00 metros cuadrados; así como el dato atinente a que en el fundatorio de la acción se señala que la fracción vendida se ubica en `\*\*\*\*\*`, Morelos´, mientras que en la demanda se afirma `\*\*\*\*\*`, Morelos´; asimismo, en la sentencia se sostiene que las medidas y colindancias que se proporcionan en la demanda son idénticas a la que se mencionan en el contrato de compraventa, sin que sea, además, requisito *sine qua non* la precisión de esos factores para la procedencia de la acción real reivindicatoria.

Pues bien, las anteriores consideraciones por

parte del a quo, mismas que por cierto esta Sala revisora comparte, no fueron combatidas por la recurrente en el pliego de agravios, pues ésta sólo se limita a señalar, de manera general, que en autos no se acreditó la **identidad** de la cosa, toda vez que existen diferencias entre el inmueble que se menciona en el contrato de compraventa base de la acción y el que se reclama en la demanda en cuanto a la superficie, ubicación, y medidas y colindancias, pero sin que hubiera expresado argumentos tendentes a contradecir los argumentos que sobre dicha temática se expresaron en la sentencia, y que se han destacado en párrafos precedentes, y de ahí la **inoperancia** de los agravios.

Tiene aplicación al criterio anterior la jurisprudencia del tenor literal siguiente:

**“CONCEPTOS DE VIOLACION INOPERANTES.** *Son aquellos en que no se atacan jurídicamente los razonamientos que la responsable esgrimió para fundar la resolución reclamada, por lo que el tribunal de amparo no está en aptitud de estudiar la constitucionalidad o inconstitucionalidad de dicha resolución, pues de hacerlo, supliría la deficiencia de la queja, cuando no está autorizada tal suplencia por el artículo 76 bis de la Ley de Amparo.”<sup>20</sup>*

En las relatadas consideraciones, al resultar infundados en una parte, fundados pero inoperantes en otra, y en otra más inoperantes los agravios que

---

<sup>20</sup> Novena Época, Registro: [205278](#), Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Abril de 1995, Materia(s): Común, Tesis: V.2o. J/1, Página: 70.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**Toca civil:** 130/2021-14

**Expediente:** 348/2020

**Magistrada ponente:** Lic. María Leticia Taboada Salgado

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.

hicieron valer \*\*\*\*\* , procede confirmar en sus términos la sentencia reclamada, por las razones que informan el presente fallo.

Por último, debe condenarse a los demandados apelantes al pago de gastos y costas de esta segunda instancia, por tratarse de dos sentencias conformes de toda conformidad, en términos de lo dispuesto en el artículo 159 fracción IV del Código Procesal Civil.

Por lo expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, y 105, 106, 530, 550 y demás aplicables del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Se **confirma** la sentencia definitiva de seis de agosto de dos mil veintiuno, por las razones expuestas en la presente resolución.

**SEGUNDO.** Se condena a los demandados al pago de gastos y costas de esta segunda instancia, por las consideraciones expuestas en la última parte del considerando cuarto del presente fallo.

**TERCERO.** **Notifíquese personalmente.** Con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos originales al juzgado de origen y, en su

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

oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

Así, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, licenciados **ELDA FLORES LEÓN**, Presidenta de Sala; **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, integrante; y **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, integrante y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Civiles, licenciado **DAVID VARGAS GONZÁLEZ**, quien da fe.