

"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"

Cuernavaca, Morelos a veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **241/2021-1-17-15-16-15**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte actora *****en contra de la sentencia definitiva de seis de mayo de dos mil veintiuno, pronunciada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, deducido del Juicio **Sumario Civil** incoado por la recurrente en contra de *****dentro de los autos que integran el expediente identificado con el número **96/2020-1**; y,

R E S U L T A N D O

1. El día *seis de mayo de dos mil veintiuno*, la Juez del conocimiento dictó sentencia definitiva dentro de los autos que integran el

expediente identificado con el número **96/2020-1**,
misma que en sus puntos resolutivos dice:

"PRIMERO.- *Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida fue la correcta, en términos del considerando I de esta sentencia.*

SEGUNDO.- *La actora *****, no acredito su acción que ejercito en contra de *****, quien **no** compareció a juicio, en consecuencia:*

TERCERO.- *Se declara **IMPROCEDENTE la acción de OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA ANTE NOTARIO que reclama *****, respecto del bien inmueble identificado como inmueble ubicado en *****, actualmente *****, respecto de una superficie total de *****(*****) metros cuadrados, con las medidas y colindancias precisadas en el cuerpo de esta resolución; por consiguiente se absuelve a la citada demandada de dicha prestación.***

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...".

2. Inconforme con la resolución anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación el día *catorce de mayo de dos mil veintiuno*, mismo que fue admitido a trámite y se ordenó remitir las constancias originales al Tribunal Superior para la sustanciación del mismo, y una vez realizado lo anterior, en este acto se resuelve al tenor de lo siguiente; y,

CONSIDERANDO

I. Ésta segunda Sala del Primer Circuito Judicial es competente para conocer el presente

medio de impugnación, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91, 99 fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 15 fracción III, 37 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como lo previsto por los artículos 530 y 532 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

II. En este apartado se analiza la **idoneidad y oportunidad** del recurso planteado:

En primer lugar, se considera que el recurso en estudio fue interpuesto de manera **oportuna**, es decir, dentro del plazo de cinco días concedido a las partes por el numeral 534 del Código Procesal Civil vigente en el Estado para oponer el Recurso de Apelación en contra de una sentencia definitiva. Lo anterior tomando en consideración que la resolución combatida fue notificada al abogado patrono de la parte actora el día *once de mayo de dos mil veintiuno*, y el recurso de apelación fue presentado el día *catorce del mes y año en mención*, tal y como fuera certificado el día *veinte de mayo del mismo año* por la Secretario de Acuerdos adscrita al Juzgado de origen.

En segundo lugar, el recurso en estudio encuentra su **procedencia** en el numeral 606 del ordenamiento legal antes citado, el cual establece que la apelación es el recurso procedente en contra de sentencias definitivas dictadas en procedimientos sumarios:

ARTÍCULO 606.- *Apelación de autos y sentencias en el procedimiento sumario. En los juicios sumarios solamente los autos y sentencias interlocutorias que decidan incidentes y las sentencias definitivas, serán apelables; el recurso sólo se admitirá en el efecto devolutivo.*

III. Para comprender el sentido del fallo de esta alzada, resulta conveniente conocer los antecedentes más importantes del caso, que conforme a la sentencia definitiva que se resuelve, son los siguientes:

1. Mediante escrito presentado el siete de febrero de dos mil veinte, compareció ante el juzgado de origen *****, demandando en la vía sumaria civil de la Ciudadana *****las siguientes prestaciones:

*"a) El cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa de fecha (15) quince de mayo del año de 1984, celebrado entre la suscrita *****, en mi carácter de compradora, y la C. *****, en su carácter de vendedora, del bien inmueble identificado como bien inmueble ubicado en la *****, actualmente *****; respecto a una*

*superficie total de
***** (*****)
metros
cuadrados, cuyas medidas y colindancias que en
el curso de esta demandad se precisaran.*

*b).- Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de la escritura pública en la que se protocolice ante fedatario público del contrato privado de compraventa de fecha (15) quince de mayo del año de 1984, respecto del bien inmueble identificado como inmueble ubicado en la ***** , ya señalada en párrafo antecedente.*

c).- El pago de gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio.”

2. Manifestó los hechos en los que sustenta su pretensión, exhibió los documentos descritos a fojas uno, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; e invocó el derecho que consideró aplicable al presente caso.

3. Mediante auto de veinte de febrero de dos mil veinte, una vez realizado el estudio del escrito de demanda y sus anexos, de los que se apreció la existencia de registro de gravamen en el predio en cuestión, derivado de un juicio ordinario incoado en contra de la propietaria del inmueble; por lo que ante el antecedente se previno a la promovente para que aclarara a las personas que pretende demandar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 357 fracción II de la ley adjetiva Civil vigente en el Estado.

4. Con fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, una vez subsanadas las prevenciones hechas, y aclarado que la pretensión reclamada lo es únicamente en contra de la demandada mencionada en su escrito de demanda, se dio entrada a la demanda planteada, ordenándose emplazar a la demandada para que en el término de cinco días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra; emplazamiento que le fue oportunamente practicado, según se advierte de las constancias procesales que obran en los presentes autos.

5. Mediante auto de veintiocho de agosto de dos mil veinte, se tuvo por presentado a la parte actora, con el escrito mediante el que acusaba la rebeldía en que había incurrido la demandada al no dar contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que hecha la certificación en el auto de mérito, se declaró la rebeldía en que había incurrido la demandada. Y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, y ante la rebeldía declarada de la demandada, se ordenó hacer la notificación del auto por dos veces consecutivas en el boletín judicial.

6. Mediante diligencia de dieciséis de octubre de dos mil veinte, se desahogó la audiencia de Conciliación y depuración en al que se hiciera

constar que no comparecieron las partes motivo por el que no puedo avenir a las mismas para llegar a un arreglo, por lo que se declaró abierto el juicio a prueba y se concedió a las partes un término común de cinco día para que ofrecieran las pruebas que a cada parte correspondieran.

7. Por auto de veintiocho de octubre de dos mil veinte, se tuvo por presentado a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, admitiéndose la **Confesional** y **Declaración de Parte** a cargo de la demandada *********; la **Documental Privada**; y, la **Testimonial** a cargo de dos testigos propuestos; y la **Presuncional** e **Instrumental** de **Actuaciones**; señalando día y hora para la celebración de pruebas y alegatos respectiva.

8. Mediante diligencia de veintiuno de abril de dos mil veintiuno de desahogaron la Confesional y la Testimonial, desistiéndose de la declaración de parte ofrecida, ante la incomparecencia de la demandada absolvente se declaró confesa de las posiciones calificadas de legales, así como desahogadas las testimoniales ofrecidas; y en razón de que no quedaba pruebas pendientes por desahogar, se turnaron los autos para que las partes formularan sus alegatos, lo que se hizo

en el momento de la diligencia, teniendo a la parte actora, por conducto de su abogado patrono, formulando sus manifestaciones en vía de alegatos, y en consecuencia se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

IV. La recurrente realiza al respecto la manifestación de los **agravios**, mismos que se encuentran glosados de la foja *cinco* a la *dieciocho* del toca que nos ocupa, de los que básicamente hace valer en los siguientes términos:

*Refiere la disidente, en el primero de sus agravios esgrimidos, que le causa agravio la sentencia emitida por la juez primaria en razón de que sin fundamento y motivación declaro improcedente la acción, sin que la misma observara lo dispuesto por el artículo 490 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado, ya que la misma al momento de valorar las pruebas ofrecidas de su parte, bajo su consideración establece que no existe identidad del inmueble materia del juicio, sin embargo, de la prueba documental privada exhibida relativa al contrato de compraventa base de su acción, en el que se acredita la existencia del bien inmueble materia del juicio, ya que en el mismo se estableció entre otras cosas que quien le vendía el inmueble *****, era legítimo propietario del mismo, lo que acreditó mediante*

*escritura pública número *****, aunado a que la existencia del mismo se acredita con el certificado de libertad de gravamen en el que se aprecia que a la fecha cuenta con metros cuadrados que no han sido afectados ni gravados de ninguna manera.*

*Alegando que respecto de la superficie del predio se encuentra ya dividido y vendido a diversas personas y se encuentra ocupado y a la fecha se encuentra liberado de una superficie de *****, y es en esta fracción en donde se encuentra el predio que le fue otorgado en compraventa a la disidente, y que resulta a los predios identificados como lote ***** con una superficie total de ***** con la medidas y colindancias establecidas en el contrato privado de compraventa, por lo que el bien materia del juicio se encuentra debidamente detallado y determinado en el contrato de compraventa base de su acción, lo que no valoro debidamente el juez en el juicio materia de alzada, causando un severo perjuicio a la disidente, ya que no observa que la identidad del inmueble se encuentra establecida en el propio contrato base de su acción y que si bien se establece que el mismo se encuentra gravado respecto de los metros que afirma fueron adjudicados pero que a la fecha se encuentra libre una superficie de *****, y es en dicha fracción en donde se encuentra enclavado en la*

fracción aun no gravada, por lo que la sentencia recurrida no guarda congruencia con los hechos y pruebas allegadas a los autos, esto en razón de que el bien materia de juicio si se encuentra debidamente identificado en el contrato privado de compraventa base de su acción.

En el segundo de los agravios aducidos por la disidente, refiere que le causa agravio la sentencia materia de alzada, afirmando que la misma es incongruente, ilegal infundada y violatoria de las garantías procesales, ya que el juez primario al establecer que no existe identidad respecto del inmueble materia de juicio al considerar que no existe identidad del inmueble, ya que lo inscrito en el certificado de libertad de gravamen no guarda relación con el inmueble materia del contrato de compraventa privado, lo que se considera incorrecto en razón de que el cambio de nombre y nomenclatura de los inmuebles existentes en el Estado, se hace a consideración de las autoridades administrativas, por lo que su consideración hecha en ese sentido no tiene fundamento legal alguno; lo que incluso, insiste la disidente, resulta contrario a las constancias al estar debidamente identificado el inmueble en el contrato base de su acción en el que obra el antecedente de que la persona que enajeno la fracción de un inmueble de su propiedad era el legítimo propietario

*del mismo, y que no obstante que se encuentra una anotación grabada de parte del predio de su propiedad, la fracción grabada, afirma, la disidente ha sido adjudicada a la persona en favor de quien se grabó la misma, y que el predio que le enajenó en favor de la misma, se encuentra dentro de la fracción resto del predio de su propiedad, es decir dentro de los *****, por lo que la demandada cuenta con la superficie que fue enajenada en su favor y que es motivo de juicio para su escrituración, y que al momento de escriturar la fracción de terreno reclamada será ante el notario público correspondiente ante quien se acredite la ubicación administrativa por parte del ayuntamiento y que será concatenado con los datos registrales citados en el certificado de libertad de gravámenes que obra en autos, por lo que al contar con la superficie de terreno para cumplir con la obligación contraída, se debe declarar la procedencia de la acción intentada, máxime que no es requisito indispensable la identificación del inmueble para la procedencia de la acción, por lo que la sentencia recurrida carece de fundamentación y motivación.*

V. Los argumentos vertidos como conceptos de impugnación, se analizan conjuntamente, pues además de que su relación es íntima, el estudio integral de ellos no causa perjuicio

a las partes contendientes, toda vez que no hay dispositivo legal que obligue al tribunal de alzada a estudiar separadamente las razones de disconformidad.

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

"AGRAVIOS EN LA APELACION. ESTUDIO CONGRUENTE DE LOS, EN LA SENTENCIA¹.

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 resolutivos de éstas en preceptos legales o principios

¹ Registro digital: 241574, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 13, Tipo: Aislada.

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."

De tal manera, los dos agravios esgrimidos por la recurrente, son **fundados en parte pero inoperantes** e **infundados** por otra parte, debido a lo siguiente:

En principio, para esta Sala resulta de relevancia señalar que la Litis en el presente asunto ha quedado fijada de la siguiente manera:

La actora reclama el otorgamiento y firma de escritura pública con relación a la compraventa celebrada entre las partes el quince de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, respecto del bien inmueble ubicado en *****, respecto de las fracciones de los predios identificados como *****.

El primero de ellos con una superficie de *****(*****) cuyas medidas y colindancias son:

Al *****.

AI *****.

AI *****

AI *****.

El segundo con una superficie de ***** (*****), con las medidas y colindancias siguientes:

AI *****

AI *****

AI *****.

AI *****

Lo que señala se hace constar en el contrato de compraventa privado que se exhibió como documento base de la acción.

Ahora bien, tenemos que la disidente se duele básicamente de que la juez al momento de resolver en definitiva consideró que no se acredita la acción de otorgamiento y firma pretendido, sin embargo la misma afirma que la acción se encuentra acredita en el propio contrato de compraventa base de su acción, ya que en el mismo se asentó como antecedente el origen de la compra, como lo fue el hecho de que se estableció que la persona que le vendió había adquirido el inmueble, como se lo acreditó con la escritura pública correspondiente; además que dentro de las cláusulas del contrato se

establecieron medidas y colindancias del inmueble materia de su reclamo, motivo por lo que considera que, contrario al resultado de lo resuelto por la juez primigenia la acción intentada estaba debidamente acreditada y en consecuencia la sentencia de la juez resulta incongruente, ilegal, infundada y violatoria de las garantías procesales, ya que el inmueble se encuentra debidamente identificado dentro del contrato privado de compraventa que es base de su acción y ejercicio.

Se tiene pues que en la resolución materia de alzada la juez primaria, al momento de resolver sobre la pretensión hecha valer por la disidente, estableció improcedente la misma, en razón de que consideró que el elemento de identidad de la compraventa no se actualizaba, en sus consideraciones estableció primero indica textualmente "*...sólo precisa su ubicación sin proporcionar otro dato, tal como sus medidas colindancias y superficies...*" y que en base a esa consideración no se tiene la identidad del inmueble y en consecuencia no se perfecciona la compraventa.

En otro sentido y al realizar el estudio de la prueba documental pública, relativa al certificado de libertad de gravamen, estableció que la dirección que se inserta en dicho certificado, no concuerda con

la dirección que se inscribió en el contrato de compraventa base de la acción, ya que el certificado de libertad de gravamen se aprecia que el inmueble ahí inscrito se ubica en la *****, y en el contrato base de la acción de la disidente se aprecia que el inmueble es el ubicado en ***** de esta misma Ciudad, por lo que consideró que no existe coincidencia entre ambos predios.

Y concluye que bajo las condiciones expuestas en sus consideraciones y en razón de que la actora no cumplió con la carga probatoria que le impone el diverso 386 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, decretó la improcedencia de la acción intentada por la actora.

De tal manera, resulta de indagado derecho que, en términos generales, las formas de adquirir la propiedad son por virtud de un contrato (compraventa o donación), por herencia, por prescripción o por ley; de lo que se aprecia 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 transmitirla, ya que existe un bien que se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitirla y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirirla.

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación, por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, tiene como materia un derecho personal que faculta al comprador a 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, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, en principio, 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 transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal.

Sin embargo, para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, derivado de un contrato de compraventa privado, es requisito indispensable que para que se actualice el mismo el perfeccionamiento del mismo,

debiendo para tal efecto de originen por el simple consentimiento de las partes en la cosa y en el precio, y llenadas estas condiciones, de acuerdo con el artículo 1671 del código sustantivo civil vigente en el Estado, debe reputarse celebrado el contrato de compraventa y que es obligatorio para ambos contratantes; por otra parte, si bien la venta es perfecta y obligatoria desde que existe acuerdo en la cosa y en el precio, tal obligatoriedad sólo rige entre las partes, en el sentido de cada una de ellas puede exigir de la otra, que se dé al contrato la forma legal, como así lo dispone el diverso 1730 del mismo cuerpo de leyes invocado; luego entonces, de los preceptos legales mencionados se aprecia que para que el contrato sea exigible entre las partes que se obligan en el mismo, debe de existir la cosa y el precio que pactan por el pago de la misma, es decir, que sus obligaciones estén cumplidas por ambas partes, para que sea susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien atento a las consideraciones expuestas por la juez natural al resolver sobre las pretensiones de la disidente se parecía, como ya se dijo, que sus agravios son en parte fundados pero inoperantes e infundados por otra, esto así ya que si bien la juez al momento de establecer sobre la identidad del inmueble consideró que no se encuentra

debidamente identificado en razón de que no se proporcionó por parte de la actora las medidas, colindancias y superficie, lo que resulta incorrecto, ya que contrario a lo razonado por la mencionada juez primigenia, en el contrato base de su acción se estableció específicamente las medidas y colindancias de los predios en cuestión, así como la superficie de los mismos, como se aprecia del contrato de compraventa privado de quince de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, en su cláusula primera; por lo que el agravio de la disidente resulta en ese sentido fundado pero inoperante en razón de que si bien la juez estableció, se insiste contrario a lo establecido en el contrato de compraventa, que no se proporciona las medidas, colindancias y superficie de los predios, y considera que si la "ubicación" del mismo, sin embargo, de acuerdo a las constancias de autos lo que lo que no se encuentra identificado es la ubicación de los mismos, ya que si bien en el contrato se asentaron los datos respecto de la superficie medidas y colindancias de los lotes, lo cierto es que no se acreditó de manera fehaciente que la ubicación de los predios sea la que corresponde al predio ubicado en la *****, ya que de acuerdo a lo establecido en el contrato privado de compraventa de quince de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, se estableció que los lotes se encuentran enclavados en el predio ubicado en *****, y no se

encuentra acreditado por parte de la disidente que se trate de los mismos inmuebles, aun cuando la misma refiera que resulta contrario pensar que las calles por cuestiones administrativas no cambien de nombres, ya que de haber sido el caso de que se haya cambiado el nombre de las calles por cuestiones administrativas, debió de haber allegado pruebas que así lo acrediten, ya que es una cuestión derivada de los juicios que los jueces, a quienes se pone a su consideración una pretensión que se reclama en contra de otra persona, no conocen los hechos que se ponen a su consideración, y deberá a través de los medios de prueba el convencimiento de que su pretensión es procedente porque así se desprende de las pruebas aportadas, caso contrario el juez no puede por simple analogía, sin prueba alguna establecer que la verdad de los hechos aducidos por una de las partes sea la verdad de los hechos que se ponen a su consideración, y al no haber acreditado con medio de prueba que haga verosímil que el predio ubicado en *****y el predio ubicado en *****sea el mismo predio, aun con que aparezca que el primero de los mencionados pertenezca a la demandada *****, circunstancia que no es suficiente para acreditar que, como consideró la juez se trate del mismo inmueble.

Lo anterior es así ya que, cuando se controvierte la identidad de un inmueble, quien afirma ser el propietario debe acreditar su interés jurídico con la demostración fehaciente de aquélla a través de los medios probatorios idóneos, dentro de los cuales no se encuentra la constancia que para tal efecto emita el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado, ya que en ninguna parte de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, se le otorgan facultades para identificar los inmuebles.

Por tanto en tratándose de bienes inmuebles el promovente de la acción tiene que demostrar a través de los medios de prueba que proponga, que el predio que reclama pertenece en superficie, medidas y linderos al predio propiedad de su contraria, de tal manera que al juzgador no le quede duda alguna respecto de cuál es este predio y a qué se refieren los documentos basales; lo que significa que no es elemento esencial e indispensable para la procedencia de la acción el que en la demanda inicial se tenga que señalar la superficie, medidas y linderos del inmueble reclamado, pues solamente refieren en este aspecto como requisito sine qua non la identidad de la cosa reclamada, pero al mencionar la superficie, medidas y colindancias, es para que las mismas se demuestren durante la secuela del juicio

con las probanzas que se aporten, a fin de que no exista ninguna duda en el ánimo del juzgador respecto de cuál es ese predio reclamado y a qué se refieren los instrumentos base de la acción, pues al haber sido exhibidos estos documentos por la actora con tal calidad, relacionándolos con la causa de pedir en los hechos de la demanda, formaron parte de la misma, en razón de constituir un todo y, por tanto, su estudio e interpretación es integral, en virtud de que para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial solamente, sino que comprende, además, el análisis de los documentos que en ella se adujeron por formar parte de la misma, dado que de estimar lo contrario implicaría que en la demanda se tengan que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en dichos instrumentos basales.

Lo anteriores así ya que cuando se reclama el cumplimiento del contrato privado de compraventa, el predio reclamado en el escrito inicial no coincide con el reclamado o identificado en el certificado de libertad de gravamen con el que consta en el justo título del actor, por ser diversa la ubicación del reclamado, es imprescindible que el demandante acredite la identidad formal del bien que se reclama, es decir, debe demostrar que el predio reclamado coincida con el amparado en el justo título base de la

acción, ya que existiría la posibilidad de que la fracción que exigió en su demanda no se encuentre comprendida en su justo título, o sea, que no pertenezca al mismo; por ello, a pesar de que ha sido plenamente identificado en el contrato de compraventa, ello sólo opera cuando el bien reclamado coincide con el descrito en el título base de la acción; en cambio, cuando el predio reclamado no coincide con el que se describe en el certificado de libertad mencionado, con el descrito en el justo título, y el demandado reclama el otorgamiento y firma de la escritura, ello únicamente justificará la identidad material del bien reclamado, cuestión que sólo acreditaría el elemento de perfeccionamiento del contrato, empero, su afirmación no corroborada con medios de prueba que acrediten que se trata de los mismos predios, no puede tener los alcances de evidenciar ante el Juez natural que efectivamente la fracción reclamada está incluida o inmersa en el justo título del actor, pues la sola manifestación del demandado no puede ser prueba suficiente para acreditar dicha circunstancia, ya que ello es materia de diversa probanza, la cual debe justificar el derecho del actor para poseer el bien que aduce comprender su justo título, sobre todo cuando ninguna prueba aporta para acreditar que se trata de los mismos predios, evidencia por sí sola que la fracción reclamada se encuentra inmersa en el justo título del

actor, más no que se trate del mismo inmueble, como así lo pretende la disidente sea acreditado por la autoridad jurisdiccional, aun cuando la misma no acredita tal circunstancia.

Lo anterior en razón de que Para el ejercicio de la acción, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende, y que fue otorgado mediante la compraventa con el que es propiedad de la demandada.

En congruencia con lo anterior, las pretensiones de la disidente no se acredita tampoco con la testimonial ofrecida por su parte, así como de la confesional a cargo de la demandada; ya que esta Sala considera que no existe deficiencia en su análisis.

Debido a que ninguno de dichos elementos probatorios cuenta con la eficacia

demostrativa para evidenciar que los predios sean coincidentes, ergo al no quedar demostrado que el predio inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sea coincidente con el que se insertó en el contrato privado de compraventa de quince de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, ésta última no puede tenerse por acreditada por la parte actora, ahora recurrente, y la consecuencia elemental y lógica es la absolución de la parte demandada con relación a las pretensiones reclamadas en juicio.

Toda vez que del desahogo de dichas probanzas, no se aprecia elemento alguno que acredite primero que la actora aun fictamente haya declarado sobre tal circunstancia; y respecto de las testigos ofrecidas, que éstas hayan declarado sobre tal aspecto, sólo se limitaron a referir sobre la celebración del contrato de compraventa y la ubicación del inmueble del que pretende su otorgamiento y firma ante notario público, para su formalización, y en todo caso las mismas se encaminaron a demostrar la celebración del contrato y la posesión que detenta la disidente respecto del inmueble del que pretende su formalización, más no que los predios sean coincidentes.

Lo anterior en razón de que no debe confundirse la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas, atinente a la defensa, con la carga probatoria, si se tiene en cuenta que la primera constituye un derecho a probar y la segunda es un deber procesal; asimismo, el derecho a probar es de naturaleza constitucional, en tanto el débito procesal es de naturaleza procesal e, incluso, es posterior al derecho fundamental de mérito, o sea, el derecho a probar es anterior y de entidad superior a la obligación procesal, siendo que derecho y obligación no son sinónimos dado que uno se ejerce en el procedimiento, tanto postulatorio como probatorio, mientras que la otra es objeto de examen por el juzgador hasta la sentencia; sin que deba validarse una decisión jurisdiccional de denegación de pruebas cuando suponga la imposición de un formalismo obstaculizador, o contrario a la efectividad del derecho a la prueba, ni subordinar la eficacia de ese derecho fundamental a otro tipo de intereses, como los de economía procesal, expeditéz de los juicios, o el prejuzgamiento de la carga probatoria, cuando su decisión no es propia de la resolución que acepta pruebas sino de la sentencia, lo que significa que es ilegal anticipar la carga de la prueba a una de las partes al momento de decidir sobre su admisión o no, ni invocar algún otro formalismo que impida conocer el resultado de una prueba en detrimento del derecho

a probar, que es uno de los que conforman el derecho humano al debido proceso; luego, si el derecho a probar es un derecho constitucional que atribuye a la persona el poder tanto de ejercerlo, como de reclamar su debida protección, entonces su constitucionalización obedece a la relevancia procesal que adquiere la actividad probatoria, en la medida en que determina a las partes cuándo y cómo pueden probar los hechos del debate jurisdiccional, vinculando a todo juzgador a su observancia; esto porque en la interpretación de las normas probatorias también es procedente la que permita la máxima actividad probatoria de las partes, prefiriendo, inclusive, el exceso en la admisión de pruebas, a la de una interpretación restrictiva, por cuanto en aquélla subyace la idea de aproximar, y hasta de hacer coincidir la verdad histórica con la verdad que habrá de declararse en la sentencia, partiendo de la base de que la verdad es un derecho humano cuya restricción necesariamente debe justificarse y, por ende, la norma probatoria ha de interpretarse conforme al artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo concerniente al derecho humano al debido proceso.

"CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA. SU CONCEPTO Y JUSTIFICACIÓN²."

² Registro digital: 2019351, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Administrativa, Común, Tesis: I.180.A.32 K (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2919, Tipo: Aislada.

La carga dinámica es una regla procesal en materia de prueba que impone a las partes el deber de probar afirmaciones sobre los hechos controvertidos aunque no las hayan vertido, y responde a las dificultades materiales de aportar los medios demostrativos eficaces; por ende, no se justifica en los principios ontológico y lógico, es decir, no atiende a quien afirma un hecho ordinario o extraordinario o uno positivo o negativo, sino a los principios de disponibilidad de la prueba y solidaridad procesal. Así, dicha figura se justifica cuando conforme a las reglas tradicionales de la carga probatoria, no es factible demostrar los hechos relevantes, dada la dificultad material que representan o la falta de disposición del medio idóneo, por lo cual, se traslada a la parte que disponga del medio de convicción y pueda aportarlo para evidenciar la verdad de los hechos, y resolver de manera justa la cuestión planteada.

DÉCIMO OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 446/2017. PPTM International, S.A. de R.L. 15 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cruz Espinosa. Secretaria: Alma Lorena Leal Téllez.

Esta tesis se publicó el viernes 22 de febrero de 2019 a las 10:24 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”

Lo anterior es así ya que es al Juez a quien le corresponde apreciar los aspectos intrínsecos de la prueba, y en base a la lógica, su experiencia y máximas el mismo debe valorar las mismas para conocer la verdad histórica de los hechos que se ponen a su consideración.

En esas condiciones, al resultar fundados pero inoperantes e infundados los motivos de inconformidad esgrimidos por la recurrente, lo válido

y jurídico es CONFIRMAR la sentencia definitiva atacada, para quedar como más adelante se indica.

Por lo expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 101, 105, 529 y 530 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; es de resolverse, y se

RESUELVE

PRIMERO. Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de seis de mayo de dos mil veintiuno, pronunciada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, en los autos del juicio Sumario Civil sobre otorgamiento y firma de escritura pública, promovido por *****, en contra de *****, seguido bajo el expediente número 96/2020-1.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Envíese copia certificada de esta resolución y devuélvase el testimonio que se formó para la substanciación de este recurso al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el Toca como asunto totalmente concluido.

Toca Civil: 241/2021-1-17-15-16-15.

Expediente: 96/20-1.

Recurso: Apelación.

Juicio: Sumario Civil

Magistrada ponente: M. en D. Guillermina Jiménez Serafín.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados: M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES**, Presidente de la Sala; Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** y M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciado **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, quien da fe.