

“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”

**H.H Cuautla, Morelos, a once de agosto del dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver los autos del **Toca Civil** número **106/2022-9**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN** interpuesto por la parte actora contra la sentencia definitiva **de fecha quince de marzo del dos mil veintidós**, por la Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio **Sumario Civil** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* identificado como el expediente civil número **283/2020**, de la Segunda Secretaria, y;

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

1. Con fecha **quince de marzo del dos mil veintidós**<sup>1</sup>, la Jueza de conocimiento dictó la resolución materia de la impugnación, en la cual determinó:

**“PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía en la que se substanció el procedimiento, es la correcta.

**SEGUNDO.-** El \*\*\*\*\* , antes denominado \*\*\*\*\* carece de legitimación pasiva en el presente juicio.

**TERCERO.-** La parte actora \*\*\*\*\* no acreditó la acción de otorgamiento y firma de escritura deducida contra \*\*\*\*\* , quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**CUARTO.-** Se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”**

2.- Inconforme con la determinación anterior, la parte actora interpuso recurso de **apelación**, que fue admitido por el inferior en grado, para después ser substanciado en los términos de ley, que ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

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

---

<sup>1</sup> Foja 93 a la 103 del expediente de origen.

**I. COMPETENCIA.** Esta Sala del Tercer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos **86** y **99 fracción VII** de la Constitución Política del Estado de Morelos; **2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I, 37** y **46** de Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y **530, 532 fracción I, 544, 548** y **550** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**II. LEGITIMACIÓN, PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO.** En primer lugar, el recurso interpuesto es el **idóneo**, ya que así lo dispone el numeral **606** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, el cual establece lo siguiente:

***“ARTICULO 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**...”***

De la interpretación del precepto legal antes transcrito se aprecia que el recurso que nos ocupa es el medio de impugnación **idóneo** para combatir la resolución recurrida al tratarse de una sentencia definitiva, actualizándose la hipótesis prevista en el artículo **606** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, antes transcrito.

Respecto a la **oportunidad** del recurso planteado, se considera que éste fue interpuesto dentro del plazo de **CINCO** días otorgado por el numeral **534 fracción I** de la Ley en cita<sup>2</sup>, ya que la sentencia definitiva de fecha **quince de marzo del dos mil veintidós**, le fue notificada a la parte recurrente el día veintidós de marzo del citado año<sup>3</sup>, en tanto que el recurso de apelación fue interpuesto el día veinticinco del mismo mes y año<sup>4</sup>; en mérito de lo anterior, se determina que el recurso en estudio fue opuesto de

---

<sup>2</sup>ARTICULO 534. Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva;

<sup>3</sup> Foja 166 del expediente de origen.

<sup>4</sup> Foja 167 del expediente de origen.

*“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”*

manera **oportuna**, tal y como fuera certificado por la Secretaria de acuerdos adscrita al Juzgado de origen en auto dictado el treinta de marzo del citado año<sup>5</sup>.

**III.- ANTECEDENTES PROCESALES.** Para una mejor comprensión de los motivos de inconformidad alegados por la parte recurrente, se relata la génesis del presente asunto.

**1)** Mediante escrito presentado el día veintiséis de agosto del dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció **\*\*\*\*\***, demandando en la vía Sumaria Civil, las siguientes pretensiones:

**a)** *Se declare mediante Sentencia definitiva a favor del suscrito **\*\*\*\*\***, el otorgamiento de la escritura pública del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, también identificado de acuerdo a las escrituras que expide el ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, DENOMINADO “COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) como **\*\*\*\*\***; teniendo una superficie total de OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS con las siguientes medidas y colindancias: NORESTE.- 8.00 CON LOTE 22 SURESTE.- 13.38 CON CALLE NIÑO ARTILLERO SUROESTE.- 5.20 CON LOTE 24 NOROESTE.- 12.75 CON LOTE 24; en favor del suscrito como su único y legítimo propietario.*

**b)** *Se ordene inscribir la propiedad ubicada en **\*\*\*\*\***, también identificado de acuerdo a las escrituras que expide el ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, DENOMINADO “COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) como **\*\*\*\*\***; a nombre del suscrito **\*\*\*\*\*** como su único y legítimo propietario.*

**c)** *En consecuencia de lo anterior se ordene al ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, DENOMINADO “COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) la*

---

<sup>5</sup> Foja168 del expediente de origen.

*modificación de la inscripción de su anterior propietaria \*\*\*\*\* y en su lugar aparezca el suscrito \*\*\*\*\* como su único y legítimo propietario, respecto de la escritura pública registrada con el número 90 a fojas 159 del tomo 19 Vol. II Sección 1ª fechado el día 25 de enero de 1999.*

*d) Se orden ponerme en posesión inmediata sobre el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; también identificado de acuerdo a las escrituras que expide el ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, DENOMINADO "COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) como \*\*\*\*\*; con una como \*\*\*\*\*; con las siguientes medidas y colindancias: NORESTE.- 8.00 CON LOTE 22 SURESTE.- 13.38 CON CALLE NIÑO ARTILLERO SUROESTE.- 5.20 CON LOTE 24 NOROESTE.- 12.75 CON LOTE 24..."*

En el mismo escrito expuso los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que estimó aplicables y exhibió los documentos descritos en el sello de recepción de la Oficialía de Partes del Juzgado de origen.

2) En fecha veintiocho de agosto de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la parte demandada \*\*\*\*\* para que dentro del plazo legal de cinco días formulara su contestación.

3) El ocho de septiembre del año en referencia, la Actuaría de la adscripción emplazó a la demandada \*\*\*\*\*; por medio de cedula personal.

4) Por auto dictado el día veintiocho siguiente, se declaró la **rebeldía** en que incurrió la demandada \*\*\*\*\* al no haber contestado dentro del plazo que le fue concedido para tal efecto, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de justicia del Estado de Morelos.

5) En fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, se regularizó el procedimiento tendiendo por interpuesta la demanda también contra la \*\*\*\*\* ahora \*\*\*\*\*; por lo que se ordenó emplazarlo en los términos del auto de radicación.

*“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”*

6) El nueve de julio del año en mención, la Actuaría adscrita al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, emplazó al demandado \*\*\*\*\* en atención al exhorto enviado por el Juzgado de primera instancia.

7) Mediante auto dictado el veintiocho de septiembre del año en referencia, se tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma a la parte demandada \*\*\*\*\*, por conducto de su Apoderada Legal, teniéndole por hechas las manifestaciones que realizó, y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer; en el mismo auto, nuevamente se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada \*\*\*\*\* al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra en el plazo concedido para ello, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aun las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de justicia del Estado de Morelos.

8) En fecha diecisiete de noviembre de la anualidad en mención, tuvo verificativo la **audiencia de conciliación y depuración** correspondiente, en la que no fue posible que la Jueza Natural procurar un arreglo conciliatorio entre las partes en virtud de la incomparecencia de las mismas, por lo que, al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró depurado el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

9) El día veinticuatro del mes y año antes citado, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose las ofrecidas por dicha parte mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes del Juzgado de Origen el día diecinueve de noviembre del dos mil veintiuno, por su parte, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no ofrecieron ningún medio de prueba.

10) El uno de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se

deshojaron las pruebas que se encontraban preparadas, y una vez desahogadas las mismas, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora \*\*\*\*\*, mientras que a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, se les tuvo por precluido su derecho para tal fin ante su incomparecencia injustificada a la mencionada audiencia; y finalmente por así permitirlo el estado procesal de los autos del juicio natural, se ordenó turnar los mismos para resolver en definitiva lo que en derecho correspondía.

**11) El quince de marzo del dos mil veintidós,** se dictó sentencia definitiva, que hoy es motivo del recurso de apelación en estudio.

**VI.- AGRAVIOS.** El recurrente \*\*\*\*\*, realizó manifestación de agravios mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de esta Sala del Tercer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el día **doce de abril del dos mil veintidós**<sup>6</sup>, y aun cuando no se advierte que exista disposición legal que imponga como obligación para este Tribunal que se transcriban los conceptos de violación, sin embargo para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, a continuación se transcriben los mismos, los que en su literalidad dicen:

*“...PRIMER AGRAVIO.- Me causa agravio la determinación derivada de la resolución que se impugna, bajo los siguientes:*

*Al considerando I, por no causar agravios a mis derechos solicito su preeminencia legal correspondiente.*

*Al considerando II, por no causar agravios a mis derechos solicitó su preeminencia legal correspondiente.*

**SEGUNDO AGRAVIO.- consistente en el considerando III.-** *En virtud de que la Ad quo, realizó una deficiente y superficial valoración al contrato de compra venta (sic), verbal de fecha 16 de junio del 2014, efectuando de forma contradictoria con el contexto del considerando II, al efectuar un planteamiento problemático y contrario a los derechos concedidos en favor del actor, al desestimar el sustento de los medios*

---

<sup>6</sup> Foja 5 a la 10 del toca en estudio.

*“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”*

*probatorios de mi acción, refutando en contra de las declaraciones de los atestes de la prueba TESTIMONIAL ofrecida por el oferente, sin ajustarse apropiadamente a las reglas de la interpretación jurídica, y a continuación manifestó:*

- a) Con la existencia del contrato verbal de fecha 16 de junio del 2014, se deriva con certeza para formalizar legalmente la celebración del acto consumado de compra y venta (sic) celebrado entre el actor y la demandada, presente los documentos para acreditar de forma eficaz y favorable la consumación del acto jurídico a través de la transacción con los documentos que por su simple naturaleza abordaron el tema relacionado con la celebración contractual, acción pro forma, que sirve de sustento legal para la procedencia de la acción demandada.*
- b) Estos medios probatorios advierten estar situados en circunstancias de tiempo, modo y lugar, por lo que en este acto solicito nuevamente a este digno tribunal de Alzada, sean analizados y valorados, así como las declaraciones que efectuaron cada uno de los atestes en el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, ya que a criterio del suscrito, cada una de sus declaraciones fueron relacionadas con el conocimiento propio, del motivo por el cual saben y les consta lo declarado, en su calidad cierta.*
- c) A esto se suma que el suscrito y la demandada dieron inicio a partir del día 16 de junio del 2014 con la celebración del contrato de compraventa que de forma verbal ambas partes celebraron y se consumió (sic) el acto con los diversos medios probatorios, que caracterizan el cumplimiento del actor, consistentes en los pagarés y hojas de cuaderno que calzan la huella de la demandada, otorgando validez, en la existencia del contrato así como de la acción que hoy peticiono.*
- d) Se desprende con dichos medios probatorios la legitimación pasiva y activa que acreditan a ambas partes, al suscrito como parte actora y por la otra parte la hoy demandada \*\*\*\*\*, en la identidad y reconocimiento, el cual es manifestado por los atestes, reconociendo a cada una de las partes el poder para ser reconocido uno como propietario y vendedor legítimo sobre el bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, también identificado de acuerdo a las escrituras que expide el ORGANISMO PÚBLICO*

DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, DENOMINADO "COMISION PARA LA REGULACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA" (CORETT), como LOTE VEINTITRÉS, DE LA MANZANA DIECISEIS, ZONA UNO DEL POBLADO DE SNATA ANA CUAUTLIXCO II, perteneciente al Municipio de Cuautla, Morelos; y a la otra parte como comprador en esta parte la de Aquo (sic); en (sic) efectuó manifestaciones de su propia interpretación mismas que a su vez, en ningún momento analizo y valoro con la presentación del instrumento público consistente en la Escritura Pública emitida por CORETT, para analizar el buen desempeño, sustento de la acción del actor y sentido de la identidad e idoneidad, sobre las persona que intervinieron en el acto jurídico y con el bien inmueble, dejando omisa la parte correspondiente y lesionando mis derechos como comprador.

- e) *Me causa agravio el hecho de que en el mismo considerando III, la Aquo (sic); ante tal omisión tambien es omisa en cuanto a valorar y analizar las obligaciones del propietario y sus deberes como vendedor y propietario, por consiguiente, al suscrito lesiona mis derechos como de comprador, por lo que me deja en un estado de incertidumbre e inestabilidad jurídica.*
- f) *Por otra parte, dentro del juicio se advierte que el suscrito acredito que cumplió con las obligaciones de pago como comprador del bien inmueble y derivado de esto, la de (sic) Aquo (sic), tampoco manifestó ni se pronunció al respecto, ya que solo se concreta en desestimar a las documentales, atendiendo a su propia interpretación de los numerales enunciados en la sentencia que se combate, por consiguiente, es inoperante el sustento legal por el cual pretende motivar y fundamentar su señalamiento que depara en agravio y perjuicio del suscrito.*
- g) *Sigo manifestando, causa agravio al suscrito el hecho que dentro del mismo considerando, la JUEZ DE ORIGEN; al haber desestimado mis medios probatorios en su totalidad, se advierte una violación manifiesta a mis derechos constitucionales humanos y civiles establecidos en la constitución política de los estados unidos mexicanos, donde menciona que precede como medios de protección para beneficio del suscrito, que ante la existencia de los motivos que surjan de agravio de mis derecho (sic) puedo manifestar mi inconformidad, para ello el suscrito acredite la legitimación con la cual incoó, en el procedimiento y posterior a ello, acredite la causa que genera mi acción, siendo a través de los medios probatorio,*



*“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”*

*en ese sentido se encuentran acreditadas las circunstancias establecidas de tiempo, modo, lugar y ocasión, de cómo surgieron los hechos relacionados ahora con las obligaciones de ambas partes, en su pleno dominio, entrega y consumación del acto por ambas partes lo anterior da prioridad a lo establecido por el artículo 604 fracción II y VI del Código Procesal Civil en Vigor en el Estado...”*

**IV.- ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS.** Debe establecerse en primer término que este Cuerpo Colegiado determina que los argumentos en los que basa sus agravios el recurrente **\*\*\*\*\***, serán analizados a la luz de la sentencia recurrida y de las constancias procesales que obran en autos de manera **conjunta** en virtud de encontrarse íntimamente relacionados, ya que no causa perjuicio a ninguna de las partes al no existir disposición expresa que obligue al Tribunal de Alzada a estudiar de manera individual los agravios.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia de rubro y texto siguientes:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.** El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso<sup>7</sup>.”

---

<sup>7</sup> Registro: 2011406, Décima Época, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Seminario Judicial de la federación, Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, Materia(s): Común, Tesis: (IV Región) 2º. J/5 (10ª), Pagina: 2018

Precisada la data histórica del juicio de origen, y analizados que han sido por esta Alzada los agravios de los que se duele el ahora recurrente \*\*\*\*\*, por cuanto al **primer agravio**, se advierte de su lectura que dicho recurrente está **conforme** con la determinación emitida por la Jueza de Primera Instancia en los considerandos I y II de la sentencia definitiva de fecha **quince de marzo del dos mil veintidós**, por lo que sus argumentos **no cumplen con lo previsto en el artículo 537<sup>8</sup> del Código Procesal Civil vigente en la Entidad**, pues no refiere que se lesione disposición legal alguna o por inexacta aplicación o falta de aplicación, siendo erróneo que el ahora recurrente los haya señalado como primer agravio, deviniendo **INOPERANTE** el mismo por tal motivo.

Ahora bien, tocante a los argumentos vertidos en el **segundo agravio** del que se duele el apelante \*\*\*\*\*, en el que expresa que el considerando III de la sentencia definitiva de fecha quince de marzo del dos mil veintidós, dictada en el juicio materia de estudio le causa agravio porque estima que la Jueza natural realizó una deficiente y superficial valoración de los medios de probatorios ofrecidos y desahogados en autos por el mismo, y que desestimo la prueba testimonial ofrecida de su parte sin ajustarse a las reglas de interpretación jurídica, ya que a su criterio cada una de las declaraciones de los testigos fueron relacionadas con el conocimiento propio, del motivo por el cual saben y les consta lo declarado, en su calidad cierta, además de que presentó los documentos para acreditar de forma eficaz y favorable la consumación del acto jurídico a través de la transacción que por su simple naturaleza abordaron el tema relacionado con la celebración contractual, acción pro forma, que sirve de sustento legal para la procedencia de la acción demandada, los que alude se encuentran situados en circunstancias de tiempo, modo y lugar,

---

8 ARTICULO 537.- De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y, las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación. De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos, o que la resolución no sea congruente con las pretensiones y las cuestiones debatidas en el juicio. También deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento. Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código.

*“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”*

consistentes en los pagarés y hojas de cuaderno que calzan la huella de la demandada.

Dice, también que se desprende con sus medios probatorios la legitimación pasiva y activa que acreditan a ambas partes, al actor como parte actora, y por la otra parte la hoy demandada \*\*\*\*\*, en la identidad y reconocimiento, el cual dice es manifestado por los testigos, reconociendo a cada una de las partes el poder para ser reconocido uno como propietario y vendedor legítimo sobre el bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, también identificado de acuerdo a las escrituras que expide el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal, denominado “Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra” (CORETT), como \*\*\*\*\*; y a la otra parte como comprador \*\*\*\*\*, argumentando que la A quo en ningún momento analizó y valoró con la presentación del instrumento público consistente en la Escritura Pública emitida por CORETT, para analizar el buen desempeño, sustento de la acción del actor y sentido de la identidad e idoneidad, sobre las persona que intervinieron en el acto jurídico y con el bien inmueble, dejando omisa la parte correspondiente y lesionando sus derechos como comprador.

Que le causa agravio el hecho de que en el mismo considerando III de la sentencia recurrida, la Jueza natural es omisa en cuanto a valorar y analizar las obligaciones del propietario y sus deberes como vendedor y propietario, y que con ello lesiona sus derechos de comprador, y lo deja en un estado de incertidumbre e inestabilidad jurídica, pues argumenta que el mismo acreditó que cumplió con las obligaciones de pago como comprador del bien inmueble y derivado de esto, la A quo tampoco manifestó ni se pronunció al respecto, y que solo se concreta en desestimar a las documentales, atendiendo a su propia interpretación de los numerales enunciados en la sentencia que se combate, por consiguiente, considera el recurrente que es inoperante el sustento legal por el cual pretende motivar y

fundamentar su señalamiento, y que le depara en agravio y perjuicio al mismo.

Finalmente arguye que acreditó la legitimación con la cual incoó en el procedimiento y posterior a ello, acreditó la causa que genera su acción, a través de los medios probatorio que ofertó el mismo, y que se encuentran acreditadas las circunstancias establecidas de tiempo, modo, lugar y ocasión, de cómo surgieron los hechos relacionados ahora con las obligaciones de ambas partes, en su pleno dominio, entrega y consumación del acto por ambas partes lo anterior da prioridad a lo establecido por el artículo 604 fracción II y VI del Código Procesal Civil en Vigor en el Estado.

Argumentos que este Órgano Colegiado estima son **INFUNDADOS**, en virtud de las siguientes consideraciones:

El artículo 105 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, prevé que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda y la contestación y con las pretensiones deducidas, decidiendo todas las cuestiones que conformaron la litis, dando lugar a condenar o absolver al demandado. Por su parte el siguiente numeral, 106 del mismo ordenamiento legal, señala las reglas para redactar una sentencia, previendo esencialmente que se expongan las razones y fundamentos legales que procedan, como son la legislación, jurisprudencia o doctrina que consideren aplicables, correspondiendo por tanto, a este órgano colegiado, verificar si se ha cumplido con tales disposiciones legales, ante la inconformidad del actor sobre el estudio que hizo la Juez de origen en la sentencia dictada en el presente juicio, sobre las pruebas aportadas.

Para emprender tal estudio es importante señalar en primer término que la acción principal planteada versa respecto del juicio sumario civil en el que \*\*\*\*\*, demanda de \*\*\*\*\* el cumplimiento del **contrato privado verbal** de compraventa que refiere haber celebrado con la misma el dieciséis de junio de dos

*“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”*

mil catorce, respecto del inmueble ubicado en calle Niño Artillero número treinta y cinco de la colonia Santa Cruz, municipio de Cuautla, Morelos, con una superficie de 86.00 m<sup>2</sup> (ochenta y seis metros cuadrados); específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse dicho acto jurídico.

Con el fin de demostrar su acción, la parte actora ofreció los siguientes medios de prueba:

- La **Confesional y Declaración de Parte** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*.
- La **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.
- La **Documental Privada** consistente en el contrato privado de compraventa con reserva de dominio de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y tres, celebrado por \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\*.
- Las **Documentales Privadas** consistentes en **tres hojas de papel de cuaderno** asentado en la primera con letra manuscrito lo siguiente: “16 julio 2014 entregue pagare \*\*\*\*\* de la venta casa \*\*\*\*\*”, el nombre de \*\*\*\*\* y una huella dactilar al lado del mismo; en la segunda hoja se encuentra asentado con letra manuscrito lo siguiente: “16 diciembre 2014 entregue pagare \*\*\*\*\* de la venta casa \*\*\*\*\*”, el nombre de \*\*\*\*\* y una huella dactilar al lado del mismo; y en la tercer hoja se encuentra asentado con letra manuscrito lo siguiente: “16 junio 2015 entregue pagare \*\*\*\*\* de la venta casa \*\*\*\*\*”, asentado el nombre de \*\*\*\*\* y una huella dactilar al lado del mismo.
  - Las **Documentales Privadas** consistentes en tres pagarés todos de fecha dieciséis de junio de dos mil catorce, suscritos por \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* por la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cada uno.
  - La Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto legal y humana.

Ahora bien, es de precisarse que en la sentencia definitiva **de fecha quince de marzo del dos mil veintidós**, la A

quo expuso de manera correcta el marco legal aplicable al presente asunto, señalando que de los artículos 35, 1669, 1671, 1729, 1730, 1736, 1804, 1805, 1807 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se colige que el contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones; que se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley; que, tratándose de la compraventa, entendiéndose ésta como el 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, 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, y que para su validez, no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor exceda de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, caso en el cual deberá realizarse la venta en escritura pública; y que cuando la ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Asimismo, por cuanto a la manifestación de la voluntad, el ordenamiento civil en referencia, al referirse al acto jurídico y de manera específica a los contratos, respectivamente, señaló la Jueza natural que los artículos 22 y 1673 de la Ley Sustantiva Civil vigente, determinan que la ausencia de forma escrita, no impacta en el consentimiento, pues éste puede ser declarado verbalmente, por lo que al ser la voluntad de las partes la base esencial para la celebración de los contratos, es ésta la ley suprema de todo acto.

De este modo, justiprecio la A quo acertadamente que la acción *pro forma* ejercitada por la parte actora puede válidamente sustentarse en un **contrato verbal**, empero, independientemente

*“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”*

de que exista una presunción de confesión de los hechos por parte de la demandada \*\*\*\*\*, –en virtud de su rebeldía– la afirmación de la actora respecto de la existencia del contrato, así como el debido cumplimiento dado al mismo que la legítima para exigir su formalidad **debía ser acreditado acorde a lo previsto en el artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en la entidad**, que determina que los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, en relación con el diverso numeral **386** del mismo ordenamiento, que dispone que 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 respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. Máxime que la acción ejercitada en el juicio materia de estudio es para exigir el cumplimiento de una obligación inherente al contrato privado de compraventa de un predio (formalidad del acto jurídico), expresando que en términos de lo previsto por el artículo **1381** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la facultad de resolver sobre las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, de modo que para exigir el cumplimiento de una obligación primero se debe acreditar haber hecho lo propio respecto de las obligaciones contraídas en el mismo acto; en este sentido determinó la Jueza de primera instancia que la parte actora \*\*\*\*\*, **tenía la carga probatoria de acreditar en primer término la celebración del acto jurídico, y posteriormente, que dio cumplimiento a sus respectivas obligaciones, esto es, el pago de la cosa objeto de la compraventa.**

Así, al realizar la Jueza natural la valoración toda y cada una de las pruebas aportadas en el juicio de origen por el actor \*\*\*\*\*, arribó a la conclusión de que **no fueron justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se derivó con certeza la celebración del contrato verbal de compraventa cuya formalidad pretendía el actor, y en consecuencia, determinó infundada la acción de**

otorgamiento y firma de escritura ejercitada en el juicio materia de estudio por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, quien no compareció al mismo, continuándose el mismo en su rebeldía, y por lo tanto, absolvió a la parte demandada de mérito de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

Determinación a la que arribo, al negar valor probatorio a la prueba **Confesional** a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha uno de marzo del año en curso, en la que se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales ante su incomparecencia injustificada, en virtud de que consideró que no obstante que fue desahogada en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que la absolvente admitió hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora, sin embargo estimo que tal medio de convicción no tiene el valor de **prueba plena** sino sólo cuando se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de valoración de pruebas produzcan la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de la acción planteada, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, lo que en el caso no ocurrió; así estableció además dicha Jueza primogenia que la anterior valoración era congruente con la legislación procesal civil vigente en la entidad que establece que el Juzgador goza de libertad para valorar las pruebas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del mismo.

Valoración que este Órgano Colegiado estima fue correcta, dado a que como lo menciona la Jueza de origen y de acuerdo a las actuaciones que obran en autos, la parte demandada \*\*\*\*\*, no compareció al desahogo de la prueba Confesional a su cargo, por lo que se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales; así que, al ser declarado confesa la citada parte demandada ante su incomparecencia al desahogo de dicha probanza, como lo



*“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”*

previene el artículo 426 del Código Procesal Civil en vigor, se le tiene por admitidos los hechos, que son propios y en lo que le perjudique jurídicamente; **más para tener pleno valor dicha probanza, debe de estar vinculada con otros medios de prueba**, toda vez que la confesión ficta solo tiene el carácter de presunción, lo que motiva a que se apoye con otra prueba, para fortalecer el carácter de presunción. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 490 de dicha legislación, al establecer la forma en que el juzgador ha de valorar las pruebas aportadas por las partes y que consiste en que serán valoradas por el Juzgador cada una de ellas y en su conjunto racionalmente; es decir, da plena facultad al Juez que conoce del asunto, de analizarlas racionalmente, atendiendo a las reglas de la lógica y experiencia, siguiendo las reglas de la legislación; por lo que corresponde al juzgador determinar de forma racional, aplicando la lógica y experiencia y con el cúmulo de pruebas que obren en autos, el valor probatorio que ha de otorgar a las mismas.

Por lo que, de acuerdo a las reglas de la lógica, una aceptación por parte del absolvente de los hechos controvertidos que le perjudiquen, por medio de una posición que no fue desahogada por el absolvente, no genera convicción en el juzgador, para vincularla con lo dicho por el actor, requiriendo, por tanto, que la vinculación sea con una prueba ofrecida en el procedimiento, que permita apreciar que se apoyan entre sí, dando como consecuencia, un hecho acreditado.

En relación a lo anterior, se cita el criterio que emite la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis con número de registro digital 2000739, de la décima época, materia Civil, tesis: II.4o.C.6 C (10a.), consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2, página 1818, bajo el siguiente rubro y texto:

**“CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR**

**DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 30/2011. Mireya Leticia López Prado. 15 de marzo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: José Martínez Guzmán. Secretaria: Claudia Lissette Montaña Mendoza.

Nota: La tesis de jurisprudencia citada, aparece publicada con la clave o número de identificación 1a./J. 93/2006 en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, página 126.

Por lo tanto, es incorrecta los argumentos del recurrente de que a su consideración no fue valorada correctamente tal prueba, ya que si bien la confesión ficta adquiere valor probatorio, al derivar una presunción legal, sin embargo no se le puede otorgar pleno valor, por el hecho de ser una presunción, que por tal carácter, debe estar robustecida con diverso elemento

*“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”*

probatorio, ya que si bien de autos se advierte que el actor \*\*\*\*\*, ofreció diversos medios de prueba para acreditar su acción, tales como: documentales privadas, testimonial, la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones, sin embargo dichas pruebas resultaron valorados de manera correcta por la A quo como ineficaces y sin valor probatorio para acreditar la existencia del contrato verbal de compraventa base la acción que ejercitó, como a continuación se detallará.

Por cuanto a las **Documentales Privadas** consistentes en:

- **Tres hojas de papel de cuaderno** asentado en la primera con letra manuscrito lo siguiente: *“16 julio 2014 entregue pagare \*\*\*\*\* de la venta casa \*\*\*\*\*”,* el nombre de \*\*\*\*\*, y una huella dactilar al lado del mismo; en la segunda hoja se encuentra asentado con letra manuscrito lo siguiente: *“16 diciembre 2014 entregue pagare \*\*\*\*\* de la venta casa \*\*\*\*\*”,* el nombre de \*\*\*\*\*, y una huella dactilar al lado del mismo; y en la tercer hoja se encuentra asentado con letra manuscrito lo siguiente: *“16 junio 2015 entregue pagare \*\*\*\*\* de la venta casa \*\*\*\*\*”,* asentado el nombre de \*\*\*\*\*, y una huella dactilar al lado del mismo.
- Tres pagarés todos de fecha dieciséis de junio de dos mil catorce, suscritos por \*\*\*\*\*, a favor de \*\*\*\*\*, por la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cada uno.

La Jueza natural determinó otorgarles valor probatorio al no haber sido objetados por la parte contraria de conformidad en lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, sin embargo acertadamente justipreció que tales documentos resultan **ineficaces** para acreditar el pago del precio pactado en el contrato basal por concepto de la venta del inmueble en virtud de que en su emisión y suscripción no interviene la parte demandada, al no encontrarse vinculadas a su contenido y por ende, no pueden probar en su contra máxime cuando se encuentran en manos del propio

suscriptor, ya que si bien adminiculada con los citados pagares, el accionante ofreció tres hojas de papel en las cuales consta en manuscrito una leyenda de entrega de los pagarés, aparentemente realizados por la demandada \*\*\*\*\*, dichos documentos tampoco pueden constituir una prueba plena en su contra en virtud de que aun estimándolos como auténticos en concordancia con lo previsto por el artículos 348 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la entidad, sería prueba única, y por ende evidentemente **insuficiente** para acreditar la celebración del contrato de compraventa entre las partes y el cumplimiento del mismo por parte del actor.

Lo mismo ocurre con la prueba **Documental Privada** consistente en el contrato privado de compraventa con reserva de dominio de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y tres, celebrado por \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\*, a la que la Jueza de primera instancia le concedió valor probatorio pleno en términos de lo previsto por el artículo 437 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, sin embargo de manera acertada consideró **ineficaz** para acreditar la acción intentada por el ahora recurrente, en tanto que el hecho de que tal escritura este en poder del actor y éste la haya exhibido no prueba de ninguna manera la celebración del contrato verbal de compraventa del ahora recurrente con la demandada, -como erróneamente se duele el mismo-, toda vez que con dicha documental únicamente se acredita que el inmueble materia de litis efectivamente fue adquirido por la enjuiciada por contrato celebrado con el referido organismo público. Resultando de igual forma infundadas las alegaciones del recurrente en relación a que la A quo en ningún momento analizó y valoró tal documental como se duele en el agravio en estudio específicamente en el inciso d), toda vez que contrario a lo aseverado por el apelante, está si valoró tal documental y esta Alzada comparte el criterio de tal valoración.

Tocante a la prueba **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ofrecida por el ahora recurrente, desahogada en audiencia de fecha uno de marzo del año en curso, se desprende que en la

*“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”*

sentencia disentida la A quo justipreció que si bien dichas testigos manifestaron de manera uniforme que las partes celebraron un convenio de compraventa respecto del inmueble ubicado en la calle Niño Artillero número 35 de la colonia Santa Cruz, en Cuautla, Morelos; que el pago establecido en el contrato quedó garantizado con tres pagarés suscritos por el actor; que su presentante le entregó a la demandada tres pagos de setenta mil pesos cada uno, recibiendo con ello el pago total del precio pactado por la venta del inmueble (interrogantes identificadas con los números 14 a la 20) y que incluso ambas manifestaron haber estado presentes cuando el actor le entregaba el dinero a la demandada, refiriendo además la segunda testigo también haber estado presente al momento de la celebración del contrato (interrogantes 26 y 27), cierto es también que determinó que de las declaraciones de las testigos no se advierte la relación que tienen con las partes, es decir, los motivos por los cuales las conocen de modo que pueda deducirse válidamente que efectivamente les constan los hechos sobre los que deponen; lo anterior es así ya que al proporcionar sus generales y al contestar las primeras dos preguntas, manifiestan las atestes que conocen a las partes e incluso la segunda refiere ser familiar de su presentante, de ninguna de sus respuestas o declaraciones se advierte el motivo por el cual las conocen o la relación que tiene con las mismas, de modo que pueda ser creíble que les consta la celebración del acuerdo de compraventa entre las partes y el cumplimiento dado al mismo por parte del actor ya que no justifican la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; por lo que su testimonio no generó convicción en la Jueza primaria, y por ende a dicha prueba **le negó valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la Ley Adjetiva Civil, citando al respecto la tesis jurisprudencial emitida por nuestra máxima autoridad, en la Novena Época, con registro: 164440, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, materia Común, Tesis: I.8o.C. J/24, página: 808, bajo el rubro: **“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN”**.

Criterio que este Órgano Colegiado comparte, al advertir que la testigo \*\*\*\*\*, quien por sus generales dijo ser originaria y vecina de Cuautla, Morelos, con domicilio en Calle \*\*\*\*\*, ser de treinta y cinco años, de estado civil soltera, ocupación comerciante; estudios de secundaria, que profesa la religión católica, que no es familiar de su presentante, que no tiene interés personal en el presente asunto, que no le pagan por venir a declarar, y que declaró al tenor del interrogatorio que le fue formulado por su oferente previamente calificado de legal lo siguiente:

1. Conoce usted a su presentante \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si.**
2. Conoce usted a la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si**
3. Conoce usted el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si.**
4. Mencione en que domicilio vive la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. \*\*\*\*\***
5. Sabe usted quien es el propietario del domicilio ubicado en \*\*\*\*\*. **Respuesta. La señora \*\*\*\*\*.**
6. Porque motivo sabe lo anterior. **Respuesta. Porque yo viví ahí, le rentaba un cuarto a la \*\*\*\*\*a.**
7. Sabe usted quien habita en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*. **Respuesta. La \*\*\*\*\*a \*\*\*\*\*.**
- 8.- **NO CALIFICADA DE LEGAL, POR NO SER MATERIA DE LITIS.**
9. Que diga la testigo cuales son las entre calles del domicilio de la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. \*\*\*\*\*.**
10. Sabe usted cual es el número del Código postal. Al que pertenece el domicilio \*\*\*\*\*. **Respuesta. 62747.**
11. Sabe usted cuales son los datos registrales del inmueble que conforman la propiedad a nombre de la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Es una escritura que inscribió Corett, fue de compra y venta.**
12. Sabe usted aproximadamente cuales son las medidas y colindancia del inmueble de la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Aproximadamente mide ochenta y cuatro u ochenta y cinco metros cuadrados, un aproximado.**
13. Sabe usted aproximadamente cual es la superficie total del inmueble donde vive la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Aproximadamente mide ochenta y cuatro u ochenta y cinco metros cuadrados, un aproximado.**
14. Diga usted qué relación existe entre su presentante \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*. **Respuesta. Hicieron un acuerdo de Compra-venta de la casa de la \*\*\*\*\*a.**
15. Sabe usted en qué fecha se celebró, de forma verbal el convenio de la venta de la casa su presentante \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si, el dieciséis de junio de dos mil catorce.**
16. Diga usted de qué forma acordaron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* la venta del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

“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”

**Respuesta. En una forma de tres pagos, cada uno de setenta mil pesos, cada vez que \*\*\*\*\* le daba setenta mil pesos a \*\*\*\*\* , ella le daba un pagare por esa cantidad, aparte le daba una hoja de cuaderno con su huella digital porque no sabía escribir.**

17. Que diga la testigo si sabe, a través de qué forma \*\*\*\*\* , garantizo el pago del inmueble a la señora \*\*\*\*\* . **Respuesta. De pago en efectivo, tres de setenta mil pesos cada uno.**

18. Diga usted porque sabe lo anterior. **Respuesta. Porque yo vi cuando le entregaba el dinero y cuando la \*\*\*\*\* a le entregaba el pagare a \*\*\*\*\***

19. Que diga la testigo, cual fue la forma en que cumplió \*\*\*\*\* , con los pagos a favor de la señora \*\*\*\*\* .

**Respuesta. Le dio tres pagos cada uno de setenta mil pesos, todo en efectivo.**

20. Diga usted porque motivo lo sabe. **Respuesta. Porque yo vi cada que le entregaba el dinero \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* .**

21. Mencione usted si sabe, si la señora \*\*\*\*\* , recibió del señor \*\*\*\*\* , el pago total de lo establecido en el convenio verbal de la venta de la casa mencionada.

**Respuesta. Si le dio el total de doscientos diez mil pesos**

22. Con relación a la pregunta anterior, porque motivo lo sabe. **Respuesta. Porque yo vi cuando entrego el dinero.**

23. Diga usted, quien tiene actualmente la posesión del bien inmueble materia del presente juicio. **Respuesta. La señora \*\*\*\*\*.**

24. Sabe usted si existe algún impedimento por el cual \*\*\*\*\* , no pueda otorgarle la posesión del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* al señor \*\*\*\*\* . **Respuesta. No ninguno.**

25. Sabe usted si el señor \*\*\*\*\* , le ha requerido a la señora \*\*\*\*\* , la entrega de la posesión del bien inmueble. **Respuesta. Si en varias ocasiones.**

26. Mencione usted de qué manera recibió la señora \*\*\*\*\* el pago derivado del convenio de compraventa que celebro con su presentante. **Respuesta. En efectivo fueron los pagos.**

27. Porque motivo sabe lo anterior. **Respuesta. Porque yo vi cuando le entregaban el dinero, los tres pagos.**

28. Sabe usted si existe algún documento que ampara la propiedad del domicilio donde vive la señora \*\*\*\*\* .

**Respuesta. Si unas escrituras que expidió Corett de compraventa.**

29. Sabe usted si el domicilio en donde vive la señora \*\*\*\*\* y los datos específicos de la escritura pública que expide CORETT hoy ISUS, es un mismo bien inmueble.

**Respuesta. Sí.**

**DIRA LA RAZÓN DE SU DICHO. Respuesta. La razón de su dicho la funda en lo que ya tiene manifestado, además: “...porque yo vi cuando le daban los pagos y vi las escrituras de la casa, siendo todo lo que tiene que manifestar...”**

Por su parte la testigo \*\*\*\*\*, quien por sus generales dijo ser originaria del Estado de Puebla y vecina de Cuautla Morelos, con domicilio en \*\*\*\*\*, de cincuenta años de edad, de estado civil soltera, ocupación comerciante; sin instrucción sabe leer y escribir, **que si es familia de su presentante**, que no tiene interés personal en el presente asunto; que no le pagan por declarar, y que declaró al tenor del interrogatorio que le fue formulado por su oferente previamente calificado de legal lo siguiente:

1. Conoce usted a su presentante \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si.**
2. Conoce usted a la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si.**
3. Conoce usted el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si.**
4. Mencione en que domicilio vive la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Calle \*\*\*\*\***
5. Sabe usted quien es el propietario del domicilio ubicado en \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si, la \*\*\*\*\*a \*\*\*\*\*.**
6. Porque motivo sabe lo anterior. **Respuesta. Porque ella me mostro un documento expedido por Corett y ahí viene su nombre.**
7. Sabe usted quien habita en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.**
- 8.- **NO CALIFICADA DE LEGAL, POR NO SER MATERIA DE LITIS.**
9. Que diga la testigo cuales son las entre calles del domicilio de la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Es \*\*\*\*\*.**
10. Sabe usted cual es el número del Código postal. Al que pertenece el domicilio \*\*\*\*\*. **Respuesta. 62747.**
11. Sabe usted cuales son los datos registrales del inmueble que conforman la propiedad a nombre de la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. No solo sé que está inscrito en Corett a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.**
12. Sabe usted aproximadamente cuales son las medidas y colindancia del inmueble de la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. La (sic) colindancias son de la señora \*\*\*\*\* del lado derecho, del lado izquierdo \*\*\*\*\* y mide ochenta y seis cuadrados aproximadamente.**
13. Sabe usted aproximadamente cual es la superficie total del inmueble donde vive la señora \*\*\*\*\*. **Respuesta. Aproximadamente mide ochenta y seis metros cuadrados.**
14. Diga usted qué relación existe entre su presentante \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*. **Respuesta. Hicieron un convenio por venta de la casa.**
15. Sabe usted en qué fecha se celebró, de forma verbal el convenio de la venta de la casa su presentante \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*. **Respuesta. Si fue el día dieciséis de junio de dos mil catorce.**
16. Diga usted de qué forma acordaron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; la venta del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. **Respuesta. Acordaron que se iba a pagar la casa en tres pagos en efectivo, iban a ser setenta mil personas (sic) de cada uno, le iba a firmar a \*\*\*\*\* un pagare de setenta mil pesos por cada pago.**



“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”

17. Que diga la testigo si sabe, a través de qué forma \*\*\*\*\* , garantizo el pago del inmueble a la señora \*\*\*\*\*.

**Respuesta. Como ya lo mencioné, lo hicieron en tres pagos, firmado un pagare por cada pago de setenta mil pesos.**

18. Diga usted porque sabe lo anterior. **Respuesta. Porque yo estuve presente cuando hicieron el convenio y cada vez que le llevaba el dinero yo estaba presente.**

19. Que diga la testigo, cual fue la forma en que cumplió \*\*\*\*\* , con los pagos a favor de la señora \*\*\*\*\*.

**Respuesta. En efectivo.**

20. Diga usted porque motivo lo sabe. **Respuesta. Porque yo estuve presente cuando le daba el dinero, también aparte del pagare le firmaba en una libreta a \*\*\*\*\* .**

21. Mencione usted si sabe, si la señora \*\*\*\*\* , recibió del señor \*\*\*\*\* , el pago total de lo establecido en el convenio verbal de la venta de la casa mencionada.

**Respuesta. Si, lo recibió, fueron en toda doscientos diez mil pesos.**

22. Con relación a la pregunta anterior, porque motivo lo sabe. **Respuesta. Porque yo estuve como testigo por la confianza que tengo con los dos, me permitían estar para presenciar los acuerdos que llevaban a cabo.**

23. Diga usted, quien tiene actualmente la posesión del bien inmueble materia del presente juicio. **Respuesta. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .**

24. Sabe usted si existe algún impedimento por el cual \*\*\*\*\* , no pueda otorgarle la posesión del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* al señor \*\*\*\*\*. **NO FORMULARON LA PREGUNTA.**

25. Sabe usted si el señor \*\*\*\*\* , le ha requerido a la señora \*\*\*\*\* , la entrega de la posesión del bien inmueble. **Respuesta. Si se lo ha requerido en varias ocasiones ha ido a pedirle la casa.**

26. Mencione usted de qué manera recibió la señora \*\*\*\*\* el pago derivado del convenio de compraventa que celebro con su presentante. **Respuesta. En tres pagos efectivo, le firmaba \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* pagares y aparte una hija (sic) de libreta.**

27. Porque motivo sabe lo anterior. **Respuesta. Porque estuve presente cuando le daba el dinero y cuando hicieron el acuerdo.**

28. Sabe usted si existe algún documento que ampara la propiedad del domicilio donde vive la señora \*\*\*\*\* . **Respuesta. Si unas escrituras que le expidió Corett donde \*\*\*\*\* aparece como dueña.**

29. Sabe usted si el domicilio en donde vive la señora \*\*\*\*\* y los datos específicos de la escritura pública que expide CORETT hoy ISUS, es un mismo bien inmueble. **Respuesta. Si.**

**DIRA LA RAZÓN DE SU DICHO. Respuesta. “En lo que ya tiene manifestado, además porque \*\*\*\*\* me ha mostrado el documento y yo lo vi cuando le daba los pagos y cuando hicieron el convenio, estuve presente, siendo todo lo que tengo que manifestar.**

De los anteriores testimonios se advierte que si bien ambas testigos son coincidentes en declarar al contestar la pregunta marcada con el número 14 en la que se les cuestionó: *¿qué relación existe entre su presentante \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*?*, **que las partes hicieron un “convenio”**, al contestar la primer testigo en su literalidad: *“hicieron un acuerdo de Compra-venta de la casa de la \*\*\*\*\*a”*, y la segunda de las testigos que: *“hicieron un convenio por venta de la casa.”*; sin embargo ninguna de las citadas testigos especifica la forma en que fue celebrado dicho convenio, es decir, que el mismo fue de manera **verbal**, ni detallan las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que fue celebrado el mismo, ni respecto de que bien inmueble fue objeto, para crear en este Órgano Colegiado convicción de que los hechos declarados por las mismas sean verdad, aunado a lo anterior se vislumbra que las preguntas marcadas con los números 15, y 16, en las que se les interrogó: *¿Sabe usted en qué fecha se celebró, de forma verbal el convenio de la venta de la casa su presentante \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*?*, *¿Diga usted de qué forma acordaron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* la venta del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*?*, son inductivas, es decir, a las testigos con tales preguntas se les está informando que su presentante celebró de forma verbal un convenio de la venta del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; así que aun cuando fueron calificadas de legales las mismas, al plantear el recurrente la inconformidad a la valoración de los testigos, al advertirse tal situación, es dable tomar en consideración tales circunstancias; así que esta Alzada estima que se encuentra limitada la información proporcionada por las testigos, dejando de cumplirse el objetivo de dicha prueba, que conforme al artículo 471 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que es comunicar al Juez el conocimiento que tiene sobre un acontecimiento que permita esclarecerse en el proceso; además que los testigos no comunican la relación que tienen con las partes, es decir, los motivos por los cuales las conocen de modo que pueda deducirse válidamente que efectivamente les constan los hechos sobre los que deponen; lo anterior es así ya que al proporcionar sus generales y al contestar las primeras dos preguntas, manifiestan las atestes que conocen a las partes e

*“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”*

incluso la segunda refiere ser familiar de su presentante, empero de ninguna de sus respuestas o declaraciones se advierte el motivo por el cual las conocen o la relación que tiene con las mismas, de modo que pueda ser creíble que les consta la celebración del acuerdo de compraventa entre las partes y el cumplimiento dado al mismo, y si también se observa de sus declaraciones que ambas testigos son coincidentes en declarar al contestar las preguntas marcadas con los números 18, 20, 21 y 27, que estuvieron presentes en la celebración del convenio, así como en la entrega del dinero que dicen pago el actor a la demandada por la compraventa objeto de litigio, sin embargo con sus declaraciones **no justifican la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos**, por lo que de ningún modo puede admitirse que si los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, se tenga que otorgar valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción, ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis, y por tanto, es admisible la determinación de la A quo, de **negarle valor probatorio** a la citada prueba testimonio al de conformidad con lo dispuesto por los artículos 471 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por último, respecto a las pruebas **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto**, determinó acertadamente la A quo que siendo la primera de las mencionadas la que se constituye con las constancias que obran en el sumario, y la segunda, la consecuencia conjetural que la ley o el juzgador construye a partir de un hecho o hechos conocidos

para acceder a otros desconocidos, en nada benefician al oferente. Por lo tanto, las pruebas presuncional en su doble aspecto, legal y humana, así como la Instrumental de actuaciones, no favorecen la pretensión del actor.

En consecuencia, una vez que esta Alzada ha realizado el estudio de la valoración que realizó la Jueza natural de toda y cada una de las pruebas ofrecidas por la parte actora, se arriba a la conclusión de que **fue correcta dicha valoración**, y por lo tanto, se concluye que también fue correcto que determinara la misma que **no fueron justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se derivó con certeza la celebración del contrato verbal de compraventa cuya formalidad pretendía el actor**, y en consecuencia, determinara **infundada** la acción de otorgamiento y firma de escritura ejercitada en el juicio materia de estudio por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , quien no compareció al mismo, continuándose el mismo en su rebeldía, y absolviera a la parte demandada de mérito de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio, deviniendo con ello **infundados** los argumentos en realizados por el recurrente en el agravio en estudio en tal sentido.

Por otra parte, y por cuanto a los argumentos del recurrente en el sentido de que le causa agravio el hecho de que en el mismo considerando III de la sentencia recurrida, la Jueza natural es omisa en cuanto a valorar y analizar las obligaciones del propietario y sus deberes como vendedor y propietario, ya que considera que con ello lesiona sus derechos de comprador, y lo deja en un estado de incertidumbre e inestabilidad jurídica, pues argumenta que el mismo acreditó que cumplió con las obligaciones de pago como comprador del bien inmueble y derivado de esto, resultan **infundadas** tales alegaciones, dado a que como se estableció anteriormente en la sentencia recurrida, se advierte que la A quo acertadamente justiprecio que la acción *pro forma* ejercitada por la parte actora puede válidamente sustentarse en un **contrato verbal**, empero, independientemente de que exista una presunción de confesión de los hechos por parte

*“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”*

de la demandada \*\*\*\*\*, –en virtud de su rebeldía– **la afirmación de la actora respecto de la existencia del contrato**, así como el debido cumplimiento dado al mismo que la legitima para exigir su formalidad **debía ser acreditado acorde a lo previsto en el artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en la entidad**, que determina que los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, en relación con el diverso numeral **386** del mismo ordenamiento, que dispone que 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 respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. Máxime que la acción ejercitada en el juicio materia de estudio es para exigir el cumplimiento de una obligación inherente al contrato privado de compraventa de un predio (formalidad del acto jurídico), expresando que en términos de lo previsto por el artículo **1381** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la facultad de resolver sobre las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, de modo que para exigir el cumplimiento de una obligación primero se debe acreditar haber hecho lo propio respecto de las obligaciones contraídas en el mismo acto; en este sentido determinó la Jueza de primera instancia que la parte actora \*\*\*\*\*, **tenía la carga probatoria de acreditar en primer término la celebración del acto jurídico, y posteriormente, que dio cumplimiento a sus respectivas obligaciones, esto es, el pago de la cosa objeto de la compraventa**, por lo tanto, al haber determinado la Jueza natural que la parte actora no acreditó la existencia de la celebración del acto jurídico -contrato verbal de compraventa-, por lógica jurídica fue correcto que no entrara al estudio y análisis de las obligaciones del propietario y sus deberes como vendedor y propietario, que alude el recurrente fue omisa en estudiar, de ahí que sea **infundado** tal argumento.

En conclusión, se reiteran **INOPERANTES** e **INFUNDADOS** los agravios planteados por el actor \*\*\*\*\* en el recurso de apelación que hizo valer en contra de la sentencia

definitiva **de fecha quince de marzo del dos mil veintidós**, dictada por la Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, por lo que es procedente **CONFIRMAR** la misma para todos los efectos legales.

No ha lugar a decretar condena al pago de costas de segunda instancia, en virtud de no colmarse los supuestos previstos por los artículos 158 y 159 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Morelos.

Con el testimonio de esta resolución, remítase los autos a su Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

Por lo expuesto y fundado, además con fundamento en lo dispuesto en los artículos 530, 548, 550 y 552 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse; y

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva **de fecha quince de marzo del dos mil veintidós**, dictada por la Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el juicio **Sumario Civil** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* identificado como el expediente civil número **283/2020**, de la Segunda Secretaria.

**SEGUNDO.** Por las consideraciones expuestas no ha lugar a la condenación al pago de costas en la presente instancia.

**TERCERO.-** Con el testimonio de esta resolución, remítase los autos a su Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

*“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”*

**A S Í**, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala del Tercer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados Maestro en Derecho, **JAIME CASTERA MORENO** Presidente de Sala; Maestro en Derecho **RAFAEL BRITO MIRANDA** integrante, y Maestra en Derecho **MARTA SÁNCHEZ OSORIO**, integrante y ponente en el presente asunto, ante la Licenciada **FACUNDA RODRIGUEZ HERNÁNDEZ**, quien autoriza y da fe.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Estas firmas corresponden al Toca Civil 106/2022-9. Expediente 283/2020-2. Conste