

**Cuernavaca, Morelos; a primero de marzo de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca civil **562/2021-8**, formado con motivo del recurso de **apelación preventiva** interpuesto por el Apoderado Legal de la parte actora **en contra del acuerdo de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte**; y los recursos de **apelación** hechos valer por el actor por conducto de su Apoderado y por **\*\*\*\*\***, en su calidad de Apoderado Legal de la moral codemandada, en contra de la sentencia definitiva de fecha **seis de julio de dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, dictada en los autos del expediente **55/2019-3**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por **\*\*\*\*\*** por conducto de su apoderado legal Licenciado **\*\*\*\*\*** en contra del **\*\*\*\*\*** a través de su apoderado **\*\*\*\*\*** y del **\*\*\*\*\***; y;

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

1. En la fecha y expediente mencionado con antelación, la juez natural dictó sentencia definitiva, al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**“PRIMERO.-** *Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía **ordinaria civil** elegida es la correcta en términos del considerando I y II de esta resolución.*

**SEGUNDO.-** *La parte actora \*\*\*\*\* , carece de legitimación activa para demandar al \*\*\*\*\* , en consecuencia.*

**TERCERO.-** *Se dejan a salvo los derechos de la parte actora que los haga valer en la vía y forma correspondiente, en función de los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo.*

**CUARTO.-** *No ha lugar a realizar condenación en el pago de los gastos y costas, debiendo cada una de las partes absolver las que hubiese erogado en el presente juicio, por las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente resolución.*

**QUINTO.-** *Se levanta la anotación de litigio ordenada por auto de trece de febrero de dos mil diecinueve.*

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”.**

2. Inconforme con esta determinación, el Apoderado Legal del actor y \*\*\*\*\* , Apoderado Legal del codemandado, interpusieron recurso de apelación, además, el primero de los mencionados, interpuso el de **apelación preventiva**, recursos, substanciados en forma legal que ahora se resuelven al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I. Competencia.-** Esta Primera Sala del

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto en los artículos 86 y 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos; 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15, fracción III, 44 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y 544, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

## **II. Idoneidad del recurso de apelación.**

Es procedente el recurso de apelación, en términos del artículo 532, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que se hizo valer contra la sentencia definitiva de **seis de julio de dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo 530 en relación con el numeral 544, fracción III, ambos del Código Procesal Civil del Estado, al admitirse el recurso de apelación en el efecto suspensivo.

## **III. Oportunidad del recurso de apelación.**

En primer lugar, el recurso de apelación **preventiva** es el idóneo, de conformidad con los artículos 399 en relación con el 545 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, los

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

cuales disponen:

**“ARTICULO 399.- Resolución de admisión y de rechazo de pruebas. Al día siguiente en que termine el periodo del ofrecimiento de pruebas, el Juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente. No se admitirán diligencias de prueba contra derecho o contra la moral. **Contra el auto que deseche una prueba procede la apelación en efecto preventivo cuando la sentencia definitiva fuere apelable.** En los demás casos sólo procederá el juicio de responsabilidad.”**

**ARTICULO 545.- Reglas de la apelación en el efecto preventivo. La apelación en el efecto preventivo se sujetará a las siguientes reglas:**

**I.- Procede respecto a las resoluciones que desechen pruebas o cuando este Código así lo disponga;  
(....)”**

Por lo tanto, el recurso es idóneo, toda vez que mediante auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, se le desecharon al recurrente las pruebas consistentes en: confesional, declaración de parte, testimonial y documental pública, además se considera que fue interpuesto de manera oportuna, toda vez que el numeral 534 fracción II menciona que el plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de tres días para sentencias interlocutorias y **autos**, por lo que, el auto recurrido le fue notificado de manera personal por conducto de su Apoderado con fecha once de noviembre de dos mil veinte, por lo que el plazo para interponer el recurso, comenzó a

transcurrir del doce al dieciséis, ambos de noviembre de dos mil veinte, por lo que presentó su escrito de apelación preventiva el día trece del mes y año citados, consecuentemente es oportuno.

La sentencia de **seis de julio de dos mil veintiuno**, materia del presente recurso de apelación se notificó por comparecencia a la parte actora el día nueve de julio de dos mil veintiuno (foja \*\*\*\*\* del principal), e interpuso apelación ante el juzgado de origen mediante escrito presentado el día quince de julio de dos mil veintiuno (foja \*\*\*\*\* *ídem*); por lo que se estima que recurrió la sentencia de primera instancia dentro de los cinco días señalados en el ordinal 534, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, pues el plazo comenzó partir del doce de julio de dos mil veintiuno y concluyó el dieciséis de los mencionados, en términos de los numerales 88 y 144 del ordenamiento legal antes citado.

Mientras que a \*\*\*\*\* Apoderado Legal de la codemandada moral \*\*\*\*\* , se le notificó por sello, el día diecinueve de julio de dos mil veintiuno (\*\*\*\*\* de principal), interponiendo recurso de apelación ante el juzgado de origen mediante escrito presentado el día veintiséis de julio de dos mil veintiuno (\*\*\*\*\* *ídem*); por lo que se estima que recurrió la sentencia de primera instancia dentro de los cinco días señalados en el ordinal

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

\*\*\*\*\* , fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, pues el plazo comenzó a correr a partir del veinte de julio de dos mil veintiuno y concluyó el veintisiete de los corrientes, en términos de los numerales 88 y 144 del ordenamiento legal antes citado.

**IV. Oportunidad de la expresión de agravios.** Mediante auto de dieciséis de julio de dos mil veintiuno, al Licenciado \*\*\*\*\* , le fue admitido el recurso de apelación; auto notificado mediante cédula de notificación personal el veintidós de julio de dos mil veintiuno (\*\*\*\*\* , del principal), por lo que el cómputo del plazo para presentar su escrito de agravios comenzó a correr el veintitrés de julio de dos mil veintiuno y concluyó el cinco de agosto también de este año, presentándolos el día tres de agosto de los corrientes, esto de conformidad con la certificación a foja \*\*\*\*\* del toca en que se actúa; mientras que a \*\*\*\*\* , Apoderado Legal de \*\*\*\*\* ., mediante auto de veintinueve de julio de dos mil veintiuno le fue admitido el recurso de apelación; auto notificado de agosto del año en curso (\*\*\*\*\* , del principal), por lo que el cómputo del plazo para presentar su escrito de agravios comenzó a correr el tres de agosto de dos mil veintiuno y concluyó el dieciséis del mismo mes y año, presentándolos el mismo día de la presentación del recurso de apelación, es decir, veintiséis de julio de dos mil veintiuno, esto de conformidad con la

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

certificación a foja \*\*\*\*\* del toca en que se actúa, concluyendo así esta Alzada que las partes recurrentes comparecieron ante esta segunda instancia dentro de los diez días señalados en el artículo 536 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, expresando los agravios que les irrogan la resolución impugnada, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias, sin que la falta de transcripción produzca perjuicios al apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del texto y rubro siguiente<sup>1</sup>:

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.** *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate”.*

---

<sup>1</sup> Octava Época, No. Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**V. Actuaciones procesales más relevantes.** Con el objeto de darle una mejor comprensión al presente fallo, es pertinente destacar las actuaciones procesales que anteceden al presente recurso.

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común, y que por turno correspondió conocer al Juzgado Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, con fecha veinticinco de enero de dos mil diecinueve, compareció \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal, el Licenciado \*\*\*\*\*, demandó del \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

A) *“La declaración judicial de inexistencia jurídica y nulidad absoluta de la escrita pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario público seis de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y cuyo primer testimonio de dicha escritura se encuentra en poder de las demandadas, por lo que solicito **que se les requiera al momento de emplazarles a juicio, para que la exhiban al contestar la presente demanda**, ya que en dicho testimonio consta el acto jurídico de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria en primer lugar, sobre \*\*\*\*\* cuyas características individuales se mencionan en el hecho uno de este escrito inicial, acto celebrado por \*\*\*\*\* como acreditante, y la empresa \*\*\*\*\* , como acreditada, y el cual adolece de ilicitud en su objeto, como se verá y narrará en el capítulo de hechos.”*

B) **COMO CONSECUENCIA LÓGICA** de dicha declaratoria judicial que se solicita, **por ilicitud en el objeto del**



Toca Civil 562/2021-8.  
 Expediente Civil 55/2019-3  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**contrato y/o acto jurídico** de que se trata, dicho también que se declaren igualmente inexistentes y nulos de pleno derecho, y sin efecto alguno, todo acto jurídico, todo trámite legal, todo acuerdo, frutos y accesorios llevados a cabo con anterioridad y con motivo del acto jurídico de marras, cuya inexistencia jurídica y nulidad absoluta se demanda, debido a que existen normas de orden público y de interés jurídico que prohíben y aún impiden la celebración de tal acto que afecta el patrimonio de tercero, en este caso \*\*\*\*\*

C) **EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS** que me ocasionan los demandados principales (\*\*\*\*\*.) como consecuencia del acto jurídico ilícito llevado a cabo con perjuicio del patrimonio del suscrito \*\*\*\*\*, daños consistentes y derivados del hecho de haber gravado mi predio con hipoteca, mediante el acto jurídico reclamado (contrato de mutuo de interés y garantía hipotecaria) sobre el bien inmueble de mi propiedad, identificado como \*\*\*\*\*, perteneciente al Municipio de Yautepec, Morelos.

D) **EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS** que origine el presente asunto en ambas instancias.

\*\*\*\*\*, solicito como consecuencia lógica de la declaración de procedencia de la acción ejercitada contra todos los demás demandados, únicamente demando la liberación del inmueble de mi propiedad del gravamen de hipoteca que actualmente sobre él pesa; por lo que exijo la cancelación del gravamen de hipoteca pactada por los demandados, en el registro relativo al folio \*\*\*\*\*, y predio de mi propiedad identificado como \*\*\*\*\*

Exponiendo los hechos que se desprenden de su escrito inicial de demanda invocando el derecho que consideró aplicable al asunto particular.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

2.- Por auto de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados para que dentro del término de diez días, contestaran la demanda entablada en su contra.

3.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes del Juzgado de origen, con fecha dos de mayo de dos mil diecinueve al que recayó el acuerdo de fecha siete de mayo del mismo año, se tuvo al Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda entablada en su contra, opuso defensas y excepciones e invocó el derecho que consideró aplicable.

4.- Por acuerdo de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo por prelucido el derecho del \*\*\*\*\* para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, **se declaró la rebeldía en que incurrió** y se tuvieron por confesos los hechos de la demanda que dejó de contestar, se requirió al \*\*\*\*\* para que dentro del plazo de cinco días exhibiera la escritura pública número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*.

5.- En acuerdo de fecha veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve se hizo constar el escrito de contestación a la demanda por parte del

demandado \*\*\*\*\* , teniéndose por hechas sus manifestaciones, objetando e impugnando la documental que refiere de las cuales se dio vista a la contraria para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.

6.- Por acuerdo de fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve se tuvo a la parte actora dando contestación a la vista ordenada por auto de veintitrés de septiembre de dicho año.

7.- El diecisiete de enero de dos mil veinte se tuvo a \*\*\*\*\* **en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\*** dando contestación a la demanda incoada en su contra, manifestaciones con las que se dio vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera, quien mediante escrito con número de cuenta \*\*\*\*\* dio contestación a la vista ordenada.

8.- El diez de febrero de dos mil veinte, se tuvo por fijada la *litis*, señalándose fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración, misma que se reagendó el tres de agosto de dos mil veinte; la que se desahogó con fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora no así de los demandados no obstante de estar debidamente notificados, una vez que no fue

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

posible exhortar a las partes se ordenó abrir e juicio a prueba por el plazo de ocho días común.

9.- Por acuerdo de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, se señaló día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos y previa certificación se admitieron como pruebas de la parte actora, la \*\*\*\*\*, se desecharon de plano la confesional y declaración de parte a cargo del \*\*\*\*\*, por cuanto a la testimonial se requirió al oferente la reducción de testigos con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se admitirían los testimonios a cargo de \*\*\*\*\*; se admitieron las documentales públicas, privadas y científicas marcadas con los números diez, once, doce, trece, quince y dieciséis; por cuanto a la documental marcada con el número catorce no se admitió la misma toda vez que no fue exhibida en copia certificada; por cuanto a la prueba marcada con el número diecisiete se le previno para que dentro del término de tres días señalara el domicilio completo del inmueble. Se admitió la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana.

10.- Por acuerdo de veinte de noviembre de dos mil veinte, previa certificación se declaró precluido el derecho a los demandados \*\*\*\*\*a través de su apoderado legal \*\*\*\*\*, para ofrecer pruebas que a su parte corresponden.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

11.-El veinte de noviembre de dos mil veinte se tuvo al actor proporcionando el domicilio completo y se admitió la inspección judicial marcada con el número diecisiete del escrito de pruebas, por lo que se habilitó el actuario de la adscripción.

12.- El nueve de abril de dos mil veintiuno, se desahogó inspección judicial en el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

13.- Durante la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, se desahogaron las pruebas de la parte actora, consistentes en la confesional a cargo de \*\*\*\*\*, a quienes ante su incomparecencia se les declaró confesos de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, por cuanto a la declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* se tuvo al oferente de la prueba por desistidos bajo su más entero perjuicio de dichas probanzas y se desahogó la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* . Al término y al no encontrarse pruebas pendientes por desahogar se pasó al periodo de alegatos, una vez vertidos los de la parte actora, se tuvo por perdido el derecho de los demandados ante su incomparecencia y al permitirlo el estado procesal de los autos se turnaron los mismo a la vista de la titular para resolver lo que en derecho proceda.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

14.- El seis de julio de dos mil veintiuno, la Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado se dictó sentencia definitiva en donde se declaró que la parte actora carece de legitimación activa, por lo que absolvió al demandado. Esta determinación es la que constituye la materia de la presente alzada.

#### **VI. Agravios esgrimidos por el Apoderado Legal de la parte actora respecto de la APELACIÓN PREVENTIVA.**

1.- Que le causa agravio el hecho de que al pronunciar el auto de admisión de pruebas de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, la A quo haya desechado de manera ilegal los medios de pruebas ofrecidos por su representado, como son: la Confesional y Declaración de Parte ofrecidas a cargo del \*\*\*\*\*, supuestamente por “*no estar ofrecida conforme a derecho*” ya que la Jueza A quo mencionó que se trataba de una autoridad que no debe absolver posiciones y procedió a desechar de plano tal medio de prueba, no obstante que conforme a los dispositivos 377, 378 y 383 entre otras de la Ley Adjetiva, la Titular de los autos tiene facultades para incluso investigar y ampliar el material probatorio a efecto de conocer la verdad sobre los puntos controvertidos o dudosos, y aún está obligada a recibir todo medio de prueba legal, que se le ofrezcan para acreditar los hechos de las

partes siendo lícitos, y que se refieran a los puntos cuestionados y que, además refiere el apelante que el diverso numeral 428 del mismo ordenamiento invocado, señala la forma y plazo como podrán desahogarse las pruebas de posiciones e interrogatorio a cargo de dicha autoridad, siendo de suma importancia el desahogo de tal probanza, ya que considera que puede hacer la diferencia en el sentido de la resolución definitiva, o de la que se pronuncie en esta instancia, en razón de que con las mismas, se acreditaría que cuando las demandadas procedieron a registrar el acto jurídico consistente en reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria (sobre el predio de la propiedad de su poderdante), no estaba del todo libre, como falsa y desacertadamente mencionan los demandados principales al contestar la demanda,

Que de igual forma causa agravio que la inferior haya desechado el testimonio del señor \*\*\*\*\* , por lo que se vio en la necesidad de sustituir al diverso testigo \*\*\*\*\* , ya que en su momento consideró de mayor importancia el testimonio del primero, por aparecer éste en fotografías del lugar de los hechos (predio materia del juicio) con una antigüedad mayor a \*\*\*\*\* años, y que con el testimonio de dicho individuo podrán entre otras cosas, acreditar que el actor es propietario del predio materia del juicio desde \*\*\*\*\* , y que se trata de la misma persona

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

aunque se le hubiera designado solo con su primer nombre de pila \*\*\*\*\* y no con ambos \*\*\*\*\*, y que es éste y no otro, quien desde entonces tiene la posesión del inmueble que se trata, porque él edificó su casa habitación en \*\*\*\*\* y desde entonces la habita con su familia, por lo que resulta ser falso que el predio sea baldío y que en caso de incumplimiento el “Apoderado especial” de la empresa fraccionadora pudiera entregar la posesión del bien dado en garantía a su acreditante, por lo que solicita se reciba el testimonio que falta y que fue desechado por la Titular de los autos.

Por último, reclama el ilegal desechamiento de la prueba documental pública marcada con el número 14, del escrito de ofrecimiento de pruebas de la parte actora, consistente en diversas constancias derivadas del juicio de amparo indirecto número 267/2019, promovido por el mismo actor \*\*\*\*\*, y radicado en el Juzgado Octavo de Distrito, constancias que acreditan que los demandados principales \*\*\*\*\* se dedican a saquear los bienes inmuebles “resto o sobrantes” del \*\*\*\*\*, ya sea fraguando supuestos préstamos hipotecarios como en el presente juicio, o enajenando otros predios, a pesar de que ya cuentan con diverso propietario y se encuentran habitados por sus dueños (quienes incluso construyeron su casa habitación), probanza desechada por la inferior supuestamente por



tratarse de copias simples, no obstante que se le habría manifestado que en preparación de dicha probanza, se adjuntaban las copias simples y que se exhibieron los acuses originales de la solicitud de copias certificadas de dichas constancias que se habría realizado ante el precitado juzgado federal, esto sin dejar de mencionar que ha sido criterio del más alto Tribunal en nuestro país, que en tratándose de constancias de la autoridad judicial, deben considerarse como “hecho notorio” sin que sea necesario, como requisito *sine qua non* certificarlas, para que sean consideradas y analizadas en juicio y con las que pretende acreditar que los demandados con otros cómplices se dedican a expoliar y apoderarse del resto de los bienes inmuebles o sobrantes del \*\*\*\*\*.

## **VII. Agravios en contra de la sentencia definitiva.**

### **A) Esgrimidos por el Apoderado Legal de la parte actora:**

2.- Que le causa agravio la sentencia que se combate porque adolece de congruencia y exhaustividad, al ser emitida por la Titular de los autos con parcialidad y vulnerando lo previsto y ordenado por los artículos 105 y 106 de la Ley Adjetiva Civil, en razón de que una vez que analiza los considerandos I y II y declara procedentes la

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

competencia y la vía, luego en su considerando III procede de nueva cuenta al estudio o análisis de la legitimación activa en la causa, pero como si se tratara de acción reivindicatoria.

Además refiere que la Jueza cita una Tesis Aislada de rubro: “LEGITIMACIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE LA.”, aduciendo que dicho estudio fue realizado por la inferior en la diligencia de Conciliación y depuración, sin embargo a pesar de que ya había sido analizado en diligencia de fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, diligencia en la que entró al estudio de la legitimación activa y pasiva (tanto en el proceso como en la causa) resolviendo como acreditadas las tres condiciones o presupuestos para el ejercicio de la acción, considerando para tal efecto el contrato preparatorio de promesa de compra venta celebrado entre \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , de \*\*\*\*\*.

Por lo que se duele que resulta ilegal que la inferior en la sentencia definitiva no solo vuelva a analizar dicho presupuesto procesal (legitimación activa en la causa) y que con ello determinó que la parte actora carece de legitimación activa en la causa para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, además consideran que es ilícito que lo haya vuelto a estudiar considerando que no opusieron excepciones los demandados al respecto.

3.- Se duelen de que la Juzgadora inferior dejó de valorar las pruebas instrumental pública de actuaciones y la presuncional legal y humana que les beneficia, además de que debió haber dictado la sentencia conforme a los principios de la lógica, la experiencia y la razón de conformidad con lo establecido en nuestra Carta Magna y en los Tratados Internacionales sobre los Derechos Humanos y conforme al principio pro persona, en la inteligencia de que todo juzgador al resolver cualquier cuestión como la del presente asunto, la sentencia debió emitirse mediante una interpretación del orden jurídico, conforme en sentido amplio, la cual consiste en que la inferior debe preferir y elegir entre la interpretación de la Ley que malamente realiza, y la que hora se propone, entre ambas, la que sea más acorde con los Derechos Humanos establecidos, evitando incidir o vulnerar precisamente los derechos humanos del señor Sergio David Covarrubias Gallegos, al arribar a la desafortunada conclusión de que la parte actora carece de legitimación activa de conformidad con lo previsto por el artículo 191 del Código Procesal Civil.

Además menciona el recurrente que no se debe pasar por alto que los demandados no opusieron excepciones e incluso no ofrecieron algún medio probatorio para acreditar su dicho, por lo que consideran que la resolución que se combate fomenta la impunidad y violenta los principios de la

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

lógica y la experiencia, que omitió valorar la conducta asumida por las partes en el proceso.

Manifiesta que encuentra diversas causas de nulidad de los poderes utilizados por la demandada principal para efectuar la Escritura pública número \*\*\*\*\*, es el caso del Poder Notarial que el señor \*\*\*\*\* en su carácter de Administrador único de la Sociedad denominada “\*\*\*\*\*” que otorgó en favor de la señora \*\*\*\*\* con fecha \*\*\*\*\*, mediante la escritura pública número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, en el que el \*\*\*\*\*, en representación de \*\*\*\*\*, otorga a favor de la Señora \*\*\*\*\* un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio; así como el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, que otorgó la mencionada señora en su calidad de apodera especial de \*\*\*\*\*, con fecha \*\*\*\*\* en favor de \*\*\*\*\*, mediante la Escritura \*\*\*\*\*, siendo que dichos poderes fueron otorgados en contravención a los artículos 10 y 42 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, puesto que al momento de otorgar los poderes mencionados, se requería de la protocolización ante notario de la parte del acta en que se hizo constar el acuerdo relativo a su otorgamiento, debidamente firmada por quienes actuaron como presidente o secretario de la asamblea o del órgano de administración, quienes debían haber firmado el

instrumento notarial, cuestión que no se hizo así en el otorgamiento de dichos poderes, por lo tanto se encuentran afectados de nulidad.

Por lo que debe considerarse nula la escritura pública \*\*\*\*\*, de fecha tres de agosto de dos mil dieciocho, puesto que con los poderes con base en los cuales se otorgó dicha escritura pública de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria sobre el predio propiedad del representado del recurrente, aunado a que menciona que los Poderes con los que se efectuó la citada Escritura no fueron inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio tanto del estado de México como del Estado de Morelos respectivamente.

De igual forma, menciona que le perjudica el hecho de que la Juez A quo haya decretado la falta de legitimación activa del actor por el hecho de su nombre, ya que en su contrato “privado de compraventa” únicamente se utilizó el nombre de \*\*\*\*\* y no de sus dos nombres de pila \*\*\*\*\*, refiriendo el apelante que tienen mayor relevancia los apellidos que el nombre de pila, pues según la costumbre, el nombre propio o de pila, se deja libremente a elección de los padres, o de quien presenta a un infante al Registro Civil, pero por ningún motivo podrán omitirse los apellidos de sus padres, resaltando que, en este caso los apellidos

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

de su representado \*\*\*\*\*, no son apellidos comunes que se nos heredaron de \*\*\*\*\*, como \*\*\*\*\*, existiendo la duda de que pudiera tratarse de diferente persona, sin embargo, aduce que dados los apellidos que tiene resulta incuestionable que se trata de la misma persona, pues caso diferente sería que el contrato cuestionado por la inferior, en lugar de contener el nombre de pila "\*\*\*\*\*" tuviera otro totalmente diferente como lo sería "\*\*\*\*\*" *verbi gratia* o que los apellidos de aquel contrato, fueran diversos, tales como \*\*\*\*\*, entonces sí tendría razón la Juzgadora, empero, en este caso suele imponerse la costumbre y criterios particulares por encima de la Ley y la Tradición Internacional en donde se obliga a mencionar como frase sacramental el nombre del actor acompañado de "también conocido como \*\*\*\*\*" y entonces se disipa toda duda.

Por último refiere que, respecto a lo manifestado por la Jueza A quo del contrato preparatorio de promesa de compraventa, toda vez que menciona el apelante que la iudex inferior pasó desapercibido lo establecido por el numeral 1730 del Código Civil del Estado de Morelos, el cual determina el perfeccionamiento de la compraventa, estableciendo que 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, es decir, que contrario al criterio de la Juzgadora de origen, para el perfeccionamiento de la compraventa de inmueble, la Ley no exige mayores requisitos de forma, ya que incluso pudiera tratarse de un contrato consensual en el que puestos de acuerdo las partes en la cosa y el precio, dicha operación traslativa de dominio es perfecta y les obliga legalmente, máxime en este caso, si le fue entregada la cosa al comprador y éste satisfizo el precio de contado desde el momento de la adquisición del bien inmueble materia de este juicio. Como ha sido reconocido tanto por la inferior, como por la parte demandada, por lo que en este aspecto, debe ser considerado realmente como un contrato de compraventa de bien inmueble por reunir el mismo totalmente todos los requisitos exigidos tanto por la legislación civil federal como local para los contratos definitivos de compraventa del bien inmueble como lo son: consentimiento, el objeto material del contrato, precio y el plazo estipulado, mismos que se concretan en la voluntad expresa de las partes, los sujetos intervinientes, capacidad de los mismos, objeto, determinación e identificación específica del inmueble materia de la compraventa, establecimiento de la obligación del pago del precio y realización del pago y entrega del inmueble materia de la compraventa, insistiendo el recurrente que se trata de un contrato de compraventa pues de los antecedentes y del clausulado del contrato de

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

promesa de compraventa base de la acción, se advierten hechos y actos pactados y consentidos por los contratantes, que implican un concierto de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa de bien inmueble, sujeto a la modalidad de compraventa, en cuya cláusula tercera las partes pactaron como precio de la compraventa un monto de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* m.n.) misma cantidad que se cubrió por el comprador de contado, como pago del precio de la compraventa del inmueble materia del contrato, aunado a lo anterior, las partes pactaron en el último párrafo de la cláusula \*\*\*\*\*, que se entregaba al comprador el inmueble materia del contrato de compraventa.

Por lo que considera resulta evidente que en el presente caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa del inmueble, no como lo aduce la inferior de un contrato preliminar de compraventa, además que para determinar lo anterior, se deben atender una serie de indicios tales como las testimoniales, así como las pruebas consistentes en documentales públicas y privadas en las cuales constan la posesión del predio materia del juicio a favor del actor, tales como facturas, que no fueron impugnados y que deben ser admitidos, los cuales concatenados con el demás material probatorio existente en autos, deben ser suficientes para acreditar la propiedad y posesión y por tanto el



derecho que aduce su representado sobre el inmueble materia del presente juicio, así también obra la inspección judicial en la que se determinó que el actor no solo tiene la posesión del predio sino que también es propietario del mismo y que por tanto si está legitimado para demandar la nulidad absoluta del acto que le causa perjuicio y que afecta su patrimonio.

**B) Agravios esgrimidos por el Apoderado Legal de la parte demandada.-**

Que le causa agravio el último considerando de la sentencia de fecha seis de julio del año dos mil veintiuno, en virtud de que el Juez Séptimo Civil decidió absolver de la condena de daños y perjuicio al actor en lo principal bajo el argumento de que no se actuó con temeridad y mala fe en el presente caso que nos ocupa. Basando su agravio en diversas jurisprudencias de rubro: *“Costas. Sistemas para la condena”*; *“Costas. Procede su condena aún cuando no se hubiere examinado el fondo de la controversia, por falta de integración de la relación jurídico procesal (legislación del estado de México)”*; *“Costas. Es procedente la condena a su pago en los juicios sumarios civiles, aun cuando no se haya resuelto el fondo del asunto (Legislación del Estado de Jalisco).”*

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

### **VIII. Estudio de los agravios respecto de la APELACIÓN PREVENTIVA.**

Por cuestión de técnica en la elaboración de esta resolución de Alzada, se procede en primer lugar a resolver la apelación en el efecto preventivo interpuesta por el Apoderado Legal de la parte actora, en contra del acuerdo de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte.

Ello obedece a que, de prosperar dicha apelación, en este momento, no será posible entrar al análisis de los motivos de agravio respecto de la apelación en contra de la sentencia definitiva.

Ahora bien, de un análisis minucioso al acuerdo combatido por el recurrente, se advierte que en una parte sus agravios devienen **infundados y en otra fundado pero inoperante por insuficiente**, por las siguientes consideraciones:

Respecto al agravio que vierte en relación al desechamiento de prueba consistente en Confesional y Declaración de Parte a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, sin tomar en cuenta los dispositivos 377, 378 y 383 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, sabiendo que tiene facultades para investigar y ampliar el material probatorio a efecto de conocer la verdad de los hechos controvertidos o dudosos, y que está

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

obligada a recibir todo medio de prueba legal que se le ofrezca para acreditar los hechos de las partes si éstos son lícitos, además de que el diverso numeral 428 del ordenamiento que invoca señala la forma y plazo en cómo se desahogaran las pruebas de posiciones e interrogatorio a cargo de dicha autoridad, siendo para el recurrente de suma importancia el desahogo de tales probanzas, puesto que se acreditaría que cuando las demandadas procedieron a registrar el acto jurídico que se pretende nulificar no estaba del todo libre de gravamen, como falsamente lo argumentaron los demandados.

Lo anterior se considera **infundado**, ya que, en su escrito de ofrecimiento de pruebas, ofreció la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo \*\*\*\*\* de la siguiente manera:

*“4.- CONFESIONAL a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , quien deberá comparecer a través de su Director y no por conducto de Apoderado Legal, para absolver bajo protesta de decir verdad, el pliego de posiciones que debidamente relacionado con los hechos controvertidos 1, 2, 3 y 4 de los escritos iniciales y el desahogo de la vista con tal contestación, pliego que oportunamente se someterá a su consideración para la calificativa correspondiente, para lo cual solicito se señale día y hora hábiles a efecto de que la demandada se presente personalmente a absolver posiciones en la confesional a su cargo, por lo que deberá notificársele personalmente y citarla con apercibimiento legal.*”

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*8.- DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , quien deberá comparecer a través de su director y no por conducto de Apoderado legal, en su carácter de parte demandada, para contestar el interrogatorio que debidamente relacionado con los hechos uno, dos, tres y cuatro de los escritos iniciales para este juicio, oportunamente se someterá a su consideración para su calificación conforme a derecho, para lo cual procede y deberá citarse personalmente a dicha demandada con el apercibimiento de ley, considerando que con dicha probanza acreditaremos nuestro dicho en los puntos controvertidos”*

Ahora bien, el numeral 391 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos<sup>2</sup> establece la necesidad de relacionar los medios de prueba con los puntos controvertidos, además menciona que el ofrecimiento **se hará cumpliendo con los requisitos que este Código señala en especial respecto de cada uno de los distintos medios de prueba.**

Bajo ese orden de ideas, nuestra Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, prevé la forma en que se hará el ofrecimiento de la confesional y declaración de parte, de acuerdo con el numeral 392<sup>3</sup>, que si bien, el actor la ofreció de

---

<sup>2</sup>Artículo 391.- Necesidad de relacionar los medios de prueba con los puntos controvertidos. Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa con los puntos controvertidos, serán desechadas. **El ofrecimiento se hará cumpliendo con los requisitos que este Código señala en especial respecto de cada uno de los distintos medios de prueba.** Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan.

<sup>3</sup> ARTICULO 392.- Ofrecimiento de la confesional y de la declaración de parte. La prueba confesional y la declaración judicial de parte se ofrecen presentando el pliego que contenga las posiciones o el interrogatorio respectivo, y pidiendo que se cite a la persona que deba absolverlas o contestarlas. Si éstos se presentaren cerrados deberán

Toca Civil 562/2021-8.  
 Expediente Civil 55/2019-3  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

acuerdo con tales requisitos, no se debe soslayar que las ofreció a cargo de la demandada que lo es una autoridad denominada \*\*\*\*\* y que en virtud de ser un organismo de la \*\*\*\*\*, nos debemos ajustar a lo que prevé el ordinal 428 del ordenamiento citado, el cual prevé lo siguiente:

*“ARTICULO 428.- Petición de informes a autoridades públicas. **Los titulares de las dependencias y entidades de las administraciones públicas, federal, estatal y municipal no absolverán posiciones en la forma que establece el Capítulo anterior;** pero la parte contraria podrá pedir que se les libre oficio, insertando las preguntas que vinculadas con los hechos del juicio quiera hacerles para que, **por vía de prueba de informe, sean contestadas dentro del plazo que designe el Tribunal y que no excederá de diez días. Asimismo podrá solicitarse a las autoridades que informen sobre algún hecho, constancia o documento que obre en sus archivos o de que hayan tenido noticia por razón de la función que desempeñen, que se relacionen con la materia en contención.**”*

Numeral del cual se desprende cabalmente que los Titulares de la dependencias y entidades de las administraciones públicas, federal, estatal y municipal **no absolverán posiciones en la forma que establece el Capítulo anterior** (haciendo

---

guardarse así en el secreto del Juzgado, asentándose la razón respectiva en la misma cubierta. **Las pruebas serán admisibles aunque no se exhiba el pliego o el interrogatorio, pidiendo tan sólo la citación;** pero si no concurriere el absolvente a la diligencia de prueba, no podrá ser declarado confeso más que de aquellas posiciones que con anticipación se hubieren formulado. El que haya de absolver posiciones será citado personalmente a más tardar tres días antes al señalado para la diligencia, apercibido de que si no comparece sin justa causa será tenido por confeso. Las partes podrán pedir que la contraparte sea llamada a declarar sobre los interrogatorios, que por anticipado o en el acto de la diligencia se le formulen. También podrán formularse las preguntas en la misma diligencia en que tenga lugar la absolución de posiciones, aprovechando la misma citación. Sólo se permitirá usar de la confesional una vez en la primera y otra en la segunda instancia.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

referencia al Capítulo VI reglas especiales de las pruebas en particular confesión judicial), sino que por el contrario, se les libraré oficio, insertando las preguntas que vinculadas con los hechos del juicio quiera hacerles la parte que lo requiera, para que **en vía de informe** sean contestadas dentro del plazo que designe el Tribunal y que no excederá de diez días, resultando adecuada la determinación de la Jueza A quo al desechar las pruebas consistentes en Confesional y Declaración de Parte ofrecidas por el Apoderado Legal de la parte actora a cargo \*\*\*\*\* , en virtud de las consideraciones vertidas con anterioridad.

Por cuanto al diverso agravio que esgrime tendiente a dilucidar el desechamiento del testimonio del señor \*\*\*\*\* , por lo que se vio en la necesidad de sustituir al diverso testigo \*\*\*\*\* , ya que en su momento consideró de mayor importancia el testimonio del primero, y que con el testimonio del que sustituyó podrá acreditar la propiedad del actor sobre el inmueble materia de litis.

Dicho agravio deviene totalmente **infundado**, ya que en primer lugar, no se advierte que la Jueza A quo haya desechado el testimonio de tal testigo, contrario a ello la Jueza mencionó lo siguiente:

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*“En relación a la prueba TESTIMONIAL marcada con el número nueve del ocurso que se provee a cargo de los ciudadanos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , dígase al oferente de la prueba, que toda vez que los testigos que ofrece es para acreditar los mismos hechos, en tal virtud, con fundamento en lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 483 del Código procesal Civil en vigor, se **requiere** al oferente de la prueba para que en el término de TRES DÍAS a partir de su notificación correspondiente, **reduzca el número de sus testigos** ofrecidos a dos, **apercibido**, que en caso de no hacerlo en el plazo señalado, este Juzgado procederá a limitar a dos de los testigos, es decir, se admitirá la misma y quedaran como atestes ofrecidas de su parte los ciudadanos \*\*\*\*\* , y \*\*\*\*\* , quedando a cargo del oferente de la prueba la presentación de los testigos propuestos...”*

Anterior párrafo del auto que se combate del cual no se desprende lo que menciona el quejoso, al decir que la Juez A quo desechó la prueba testimonial, puesto que no fue así, al contrario, le requirió para que en el plazo de TRES DÍAS redujera el número de sus testigos y, en caso de no hacerlo así, se tendrían por admitidos los que mencionó la *iudex inferior*, consideración acertada por parte de la Jueza, puesto que el artículo 483 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

*“ARTICULO 483.- Facultades del Tribunal para interrogar a testigos y a las partes. El Tribunal tendrá la más amplia facultad para vigilar la legalidad de los interrogatorios que las partes propongan; y para hacer a los testigos y a las partes las preguntas que estime conducentes a la*

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*investigación de la verdad respecto a los puntos controvertidos. **El Juez podrá limitar el número de testigos, cuando los propuestos lo hayan sido a su juicio en número excesivo, procurando observar el principio de igualdad entre las partes.***

Dispositivo que le dan la facultad a la Jueza de origen para limitar el número de testigos cuando los propuestos lo hayan sido a su juicio en número excesivo, tal es el caso, ya que del escrito de ofrecimiento de pruebas de la parte actora, en el punto número 9 cuando ofrece su testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, todos con el fin de acreditar los hechos que acreditan la propiedad de la parte actora y para demostrar los hechos números 1, 2, 3 y 4 del escrito inicial de demanda, es decir, ofreció tres testigos para acreditar los mismos hechos, cuando a juicio de la Jueza inferior con dos es suficiente, concluyendo lo **infundado** de su agravio, ya que no se desechó su prueba testimonial como lo pretende hacer valer.

Por último, respecto al desechamiento de la prueba “documental pública” marcada con el número 14 del escrito de ofrecimiento de pruebas de la parte actora, consistente en diversas constancias derivadas del juicio de amparo indirecto número 267/2019, promovido por el actor \*\*\*\*\*, la cual fue desechada por la inferior al considerar que se tratan de copias simples, no obstante que se le manifestó que en preparación de dicha probanza, se



Toca Civil 562/2021-8.  
 Expediente Civil 55/2019-3  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

adjuntaban las copias simples y que se exhibieron los acuses originales de la solicitud de copias certificadas de dichas constancias que se habría realizado ante el precitado juzgado federal, documentales con las que pretende acreditar que los demandados con otros cómplices se dedican a expoliar y apoderarse del resto de los bienes  
 \*\*\*\*\*

Lo anterior deviene **fundado** pero **insuficiente**, ya que como lo aduce el apelante, dichas copias simples fueron exhibidas en razón de que se había solicitado al Juzgado Octavo de Distrito la expedición de las copias certificadas en comento, obrando el acuse original a fojas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* del *dossier* que nos ocupa, lo cual paso por alto la Jueza A quo, sin embargo, de la lectura integral de las copias simples que obran adjuntas en el expediente, no se advierte que sean propias para demostrar los hechos de su demanda, incluso, el propio apelante, refiere al ofrecer tal documental: “*Informes rendidos por los Juzgados Primero, Cuarto, Quinto, Sexto, Octavo, Noveno y Décimo, todos del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que sí involucran diversos predios del precitado \*\*\*\*\**, pero emitidos en **SENTIDO NEGATIVO POR NO RELACIONAR AUN EL PREDIO DEL QUEJOSO \*\*\*\*\*** ...”, máxime que del escrito inicial de demanda se aprecia que pretende la nulidad absoluta de un acto jurídico, sin

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

que dichas documentales tengan relevancia con los hechos controvertidos, lo anterior con fundamento en el artículo 385 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos<sup>4</sup>, resultando **insuficientes** sus argumentos, debiendo subsistir el desechamiento de plano de tales documentales.

Por tanto, al resultar **infundados** en parte, **fundados** pero **insuficientes** los agravios de la apelación preventiva interpuesta por el Apoderado Legal del actor, es inconcuso que debe quedar firme el auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte.

Bajo tales consideraciones, se procede a hacer el estudio de la apelación en contra de la sentencia definitiva en los subsecuentes párrafos.

## **IX.- ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS EN CONTRA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA.**

### **A) Análisis de los agravios vertidos por el Apoderado Legal de la parte actora.**

La parte actora por conducto de su Apoderado, manifiesta el agravio que le causa, en razón de que se vuelve a analizar la legitimación activa en la causa pese a que en diligencia de fecha

---

<sup>4</sup> **ARTICULO 385.- Rechazo de medios de convicción improcedentes.** Son improcedentes y el Juzgador podrá rechazar de plano las pruebas que se rindan: I.- **Para demostrar hechos que no son materia de la contienda o que no han sido alegados por las partes;**

dieciséis de octubre de dos mil veinte, la Jueza A quo haya entrado al estudio de la Legitimación activa y pasiva, considerando acreditada tal legitimación de la parte actora con el contrato preparatorio de promesa de compra venta celebrado entre \*\*\*\*\*, de fecha trece de enero de mil novecientos setenta y ocho, considerando ilícito que se haya vuelto a estudiar ya que los demandados no opusieron excepciones ni defensas al respecto.

Lo anterior se califica **infundado**. En primer lugar, se debe aclarar que de acuerdo al artículo 371 del Código procesal Civil del Estado de Morelos, el cual prevé lo concerniente a la audiencia de conciliación y depuración, en el que se determina que una vez fijado el debate, el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia de conciliación o depuración dentro de los diez días siguientes y, si asistieren las partes, el Juez examinará **las cuestiones relativas a la legitimación procesal** y luego se procederá a procurar la conciliación que previamente hubiere preparado al estudiar el expediente y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio; de igual manera las propias partes pueden hacer propuestas de arreglo; asimismo se prevé que si una o ambas partes no concurren sin causa justificada, **el Tribunal se limitará a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio y dictará la resolución que corresponda** y, en caso de

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el Juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, la regularidad de la demanda y de la contestación, la conexidad, la litispendencia y la cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento, y en la misma audiencia dictará resolución.

En ese sentido, de tal precepto se desprende que el Juez en la audiencia de conciliación y depuración estudiará lo relativo a la **legitimación procesal**, la cual de acuerdo con el numeral 191 del mismo ordenamiento invocado, se configura cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.

Sentado lo anterior, no asiste razón al recurrente cuando refiere que en la audiencia de conciliación y depuración desahogada en fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, se entró al estudio de la legitimación activa y pasiva tanto en el proceso como en la causa, puesto que como ya se mencionó, en dicha audiencia únicamente el Juez puede valorar cuestiones relativas a la **legitimación procesal o legitimación *ad procesum***.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Por ende, lo que quedó acreditado en la audiencia de conciliación y depuración que refiere únicamente fue su **legitimación activa en el proceso** o *ad-procesum*, la cual se acreditó con el contrato preparatorio de promesa de compra venta celebrado entre \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, ostentándose con dicha documental con el derecho para demandar la nulidad de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, sin embargo, eso fue para acreditar su legitimación en el proceso, no así para determinar que se encontraba demostrada también la legitimación activa en la causa, cuestión que específicamente es motivo de análisis en la sentencia definitiva.

Para arribar a dicha conclusión, debemos determinar la definición de legitimación, empezando con ello, encontramos lo establecido por nuestro Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prevé en el artículo 191<sup>5</sup> que habrá legitimación de

---

<sup>5</sup> **ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.

Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos: I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito; II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería; IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercerán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita; V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños; VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley le concede facultad para ello frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.

Por otro lado, en la Doctrina definen a la legitimación procesal como la facultad de poder actuar en el proceso, como actor, como demandado o tercero, o representando a éstos.<sup>6</sup>

La legitimación procesal es la situación de la persona con respecto al acto o la relación jurídica, es la idoneidad de la persona para actuar en el juicio, inferida no de sus cualidades personales sino de su posición respecto del litigio.<sup>7</sup>

Abundando a lo anterior, la Corte también se ha pronunciado respecto de la legitimación *ad procesum* y *ad causam*, respecto de la primera, surge la Jurisprudencia en materia común de la Novena Época, emitida por la Segunda Sala, con número de registro digital: 196956, Tesis: 2a./J. 75/97, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 351, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.  
CONCEPTO.**

---

competen el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y, VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.

<sup>6</sup> Pallares, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 2ª ed., México, Porrúa, 1960, p.467.

<sup>7</sup> Idem.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

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

Como se advierte de lo antes transcrito, **la legitimación en el proceso** y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, **la primera se refiere a un presupuesto procesal**, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso en este caso como actor; es la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

En cambio, **la legitimación activa en la causa** es un **elemento esencial de la acción** que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino **únicamente en la sentencia**, por tratarse de una cuestión de fondo.

Tal criterio es coincidente además con la siguiente Jurisprudencia, de la Novena Época, en Materia Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Tesis: I.11o.C. J/12, Página: 2066, emitida por el Décimo primer Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito, Registro: 169857

**“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** *La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente*



Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.”*

Ahora bien, por cuanto a que la Jueza A quo no debió estudiar nuevamente la legitimación de la parte actora en la sentencia que se combate, tal aseveración es errónea, porque como ya se dijo, no se volvió a analizar nuevamente la legitimación en el proceso de la parte actora, ya que ello fue materia de estudio en la audiencia de conciliación y depuración que se llevó a cabo el dieciséis de octubre de dos mil veinte, al contrario se considera correcto que la Jueza inferior haya entrado al estudio de la legitimación activa en la causa, la cual es una condición necesaria para la procedencia de la acción, pues se debe analizar si el accionante es el titular del derecho que reclama, lo anterior sin importar que no haya ninguna excepción al respecto opuesta por los demandados, ya que en contradicción a lo que manifiesta el apelante, la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado en cuanto al momento de estudio de la legitimación, la cuál debe ser estudiada de oficio por el Juzgador, **aún cuando no haya sido opuesta como excepción**, en virtud de que la legitimación en el proceso es un elemento procesal **y la legitimación activa es una condición para determinar la titularidad del derecho** y, en caso de asistirle la razón por la Ley emitir una sentencia

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

favorable, en ese sentido, es obligación de los Tribunales estudiar de oficio dichos tópicos, ya que si se advierte que alguno no se colma, sería absurdo estudiar el fondo o, dictar una sentencia favorable, por ende, esta Alzada considera que fue atinado el estudio de la legitimación que realizó la Jueza de origen.

Lo anterior se refuerza con la siguiente Jurisprudencia en materia Civil, de la Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital: 2019949, Tesis: VI.2o.C. J/206, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2308, que menciona:

***“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.***

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

***SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.”***

Por igual, la Tesis Aislada en materia Civil, común, de la Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

registro digital: 2018709, Tesis: I.3o.C.101 K (10a.),  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la  
Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo II,  
página 1106, que dispone:

***“LEGITIMACIÓN. SU ESTUDIO DEBE  
REALIZARSE OFICIOSAMENTE EN  
CUALQUIER ETAPA PROCESAL POR  
SER UN PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN.***

*La Tercera Sala de la Suprema Corte de  
Justicia de la Nación, en la jurisprudencia de  
rubro: "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO  
OFICIOSO DE LA.", determinó que: "La falta  
de legitimación de alguna de las partes  
contendientes constituye un elemento o  
condición de la acción que, como tal, debe  
ser examinada aun de oficio por el  
juzgador.". En tal virtud, la legitimación, al  
ser un presupuesto de la acción, que es de  
orden público, debe estudiarse  
oficiosamente por el juzgador de primera  
instancia, el tribunal de apelación e,  
inclusive, en una vía extraordinaria como lo  
es el juicio de amparo sin que, para tal  
efecto, sea necesario que se haya opuesto  
excepción, en función de que existe esa  
obligación para el órgano jurisdiccional.*

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

De ahí lo **infundado** de su agravio  
marcado con el número **dos**.

Por otro lado, tocante a las  
manifestaciones que realiza en parte del agravio  
**número tres**, en el que refiere encuentra diversas  
causas de nulidad de los poderes utilizados por la  
demandada principal para efectuar la Escritura

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

pública número \*\*\*\*\*, es el caso del Poder Notarial que el señor \*\*\*\*\* en su carácter de Administrador único de la Sociedad denominada "\*\*\*\*\*" que otorgó en favor de la señora \*\*\*\*\* con fecha diez de septiembre de dos mil dos, mediante la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número 115, del Estado de México, con sede en el municipio de Amecameca, en el que el \*\*\*\*\*, en representación de \*\*\*\*\*, otorga a favor de la Señora \*\*\*\*\* un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio; así como el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, que otorgó la mencionada señora en su calidad de apodera especial de \*\*\*\*\*, con fecha \*\*\*\*\* en favor de, mediante la Escritura Pública Notarial, siendo que dichos poderes fueron otorgados en contravención a los artículos 10 y 42 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, puesto que al momento de otorgar los poderes mencionados, se requería de la protocolización ante notario de la parte del acta en que se hizo constar el acuerdo relativo a su otorgamiento, debidamente firmada por quienes actuaron como presidente o secretario de la asamblea o del órgano de administración, quienes debían haber firmado el instrumento notarial, cuestión que no se hizo así en el otorgamiento de dichos poderes, por lo tanto se encuentran afectados de nulidad, por lo que debe

considerarse nula la escritura pública \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , puesto que con los poderes con base en los cuales se otorgó dicha escritura pública de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria sobre el predio propiedad del representado del recurrente, aunado a que menciona que los Poderes con los que se efectuó la citada Escritura no fueron inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio tanto del Estado de México como del Estado de Morelos respectivamente.

Las consideraciones anteriores vertidas por el apelante, se califican de **inoperantes**, puesto que son ajenas a la litis y son argumentos que contravienen lo dispuesto por el numeral 537 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, el cual dispone que 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**

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**juicio**, también deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento.

Bajo esa óptica, los argumentos que vierte añadiendo más causas extras de nulidad en esta Instancia, sin haberlas planteado ante el A quo, ello implica la introducción de elementos novedosos a la litis planteada en primera instancia, por lo que dichos agravios resultan inoperantes, toda vez que son ajenos a la materia litigiosa y, por ende, no tienen por objeto combatir los fundamentos y motivos establecidos en el fallo recurrido, con lo que sus consideraciones continúan rigiendo su sentido.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis Aislada de la Novena Época, en materia Común, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital: 194507, Tesis: VIII.1o.21 K, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IX, Marzo de 1999, página 1376, que dice:

**“AGRAVIOS INOPERANTES, POR PLANTEARSE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS.**

*Si la recurrente al formular alegatos ante el Magistrado responsable que resolvió el recurso de apelación que constituye el acto reclamado en el juicio de amparo indirecto, no expresó como tales los que ahora hace valer como agravios en el recurso de*

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*revisión, es claro que los mismos no formaron parte de la litis de esa instancia, ni tampoco se pronunció al respecto la Jueza de Distrito al dictar la sentencia reclamada al través del presente recurso, por lo que al ser esto así es clara la inoperancia de los agravios, ya que no se pueden abordar cuestiones que fueron ajenas tanto a la litis formada en el recurso de apelación como a la del juicio constitucional.”*

Por otro lado, respecto a los motivos de disenso que hace valer por cuanto a la decisión de la Jueza A quo de no concederle legitimación por virtud del nombre con el que incoa el juicio y el que aparece en su documento base de la acción, causándole agravio en virtud de que no se ve alterado en los apellidos y que los mismos no son comunes, por lo que es claro que se trata de la misma persona, lo anterior es **infundado**, toda vez que, para entablar una demanda se deben cumplir una serie de requisitos formales para que ésta se admita, como lo son los que prevén los artículos 350 y 351 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que a la letra disponen:

**“ARTICULO 350.-** *Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:*

*I.- El Tribunal ante el que se promueve; I*

*I.- La clase de juicio que se incoa;*

**III.- El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve,** *el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oírlas;*

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*IV.- El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio;*

*V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;*

*VI.- Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables;*

*VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado;*

*VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,*

*IX.- La fecha del escrito y la firma del actor.*

**ARTICULO 351.-** Documentos anexos a la demanda. A toda demanda deberán acompañarse:

*I.- El mandato que acredite la legitimación o representación del que comparece en nombre de otro;*

**II.- Los documentos en que la parte interesada funde su derecho.** Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. Si los documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el Juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o destruyere, deteriorare u ocultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de



Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*autoridad. Si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oirá incidentalmente; y,  
III.- Copias simples del escrito de demanda y de los documentos probatorios que se acompañen.*

Luego, al interpretar dichos numerales, es requisito formal que el que pretende incoar una demanda debe expresar el nombre del actor o de su Apoderado o de su Representante Legal y que además debe acompañar a dicho escrito inicial los documentos en que funde su derecho, mismos que deberán coincidir con el nombre de quien actúa en calidad de actor, pues el nombre de acuerdo al artículo 14 del Código Familiar del Estado de Morelos, es el atributo legal que individualiza a una persona en sus relaciones jurídicas, el cual se integra por el nombre propio que le impone libremente quien la presenta para su registro, seguido de los apellidos que le correspondan, entonces es claro que al haber entablado la demanda el actor como \*\*\*\*\* por conducto de su Apoderado Legal y que, de su documento fundatorio de la acción el cual es el contrato de promesa de venta de fecha \*\*\*\*\*, se advierte que el que lo celebró fue \*\*\*\*\*, existiendo una variación en el nombre, la cual debió haber sido aclarada por el demandante en su escrito inicial de demanda, a efecto de tener certeza jurídica no solo para el Juzgador sino también hacia las partes en igualdad de condiciones, lo cual de autos no se observa que

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

haya sido aclarado, aunado a que de todas las documentales que obran en el sumario no se advierte que actúe como \*\*\*\*\*, sino que se advierte que en todas las documentales obran sus dos nombres “\*\*\*\*\*”, haciendo la diferencia la documental base de su acción, por tanto, tal cuestión debió ser motivo de aclaración -como ya se dijo- por parte del actor, cuestión que no dilucidó, de ahí lo **infundado** de su agravio.

Por otra parte, relativo al agravio que refiere el apelante respecto a que la Jueza A quo pasó desapercibido lo mencionado por el numeral 1730 del Código Civil del Estado de Morelos, el cual determina el perfeccionamiento de la compraventa, estableciendo que 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, es decir, que para efectos del perfeccionamiento de la compraventa del inmueble, la Ley no exige mayores requisitos de forma, máxime que en este caso, si le fue entregada la cosa al comprador y éste satisfizo el precio de contado desde el momento de la adquisición del bien inmueble materia de este juicio, como ha sido reconocido por la parte demandada, por lo que refiere que su contrato de promesa de venta debe ser considerado realmente como un contrato de compraventa por reunir el mismo

totalmente todos los requisitos exigidos por la Ley, como son: consentimiento, objeto material del contrato, precio y el plazo estipulado, aunado a lo anterior, las partes pactaron en el último párrafo de la cláusula sexta, que se entregaba al comprador el inmueble materia del contrato de compraventa, además de lo anterior, menciona que se debe atender a una serie de indicios tales como las testimoniales, así como las documentales públicas y privadas en las cuales constan la posesión del predio materia del juicio a favor del actor, tales como facturas, que no fueron impugnadas y fueron admitidas, probanzas que concatenadas con el demás material probatorio existente en autos, deben ser suficientes para acreditar la propiedad y posesión y por tanto el derecho que aduce su representado sobre el inmueble materia del presente juicio, así también obra la inspección judicial en la que se determinó que el actor no solo tiene la posesión del predio sino que también es propietario del mismo y por tanto si está legitimado para demandar la nulidad absoluta.

Consideraciones que resultan **infundadas**, por lo siguiente:

Para empezar, debemos establecer primeramente que el actor demandó las siguientes pretensiones:

Toca Civil 562/2021-8.  
 Expediente Civil 55/2019-3  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

A) *“La declaración judicial de inexistencia jurídica y nulidad absoluta de la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario público seis de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y cuyo primer testimonio de dicha escritura se encuentra en poder de las demandadas, por lo que solicito **que se les requiera al momento de emplazarles a juicio, para que la exhiban al contestar la presente demanda**, ya que en dicho testimonio consta el acto jurídico de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria en primer lugar, sobre el predio de mi propiedad, identificado como \*\*\*\*\* cuyas características individuales se mencionan en el hecho uno de este escrito inicial, acto celebrado por el señor \*\*\*\*\* , como acreditante, y la empresa \*\*\*\*\* , como acreditada, y el cual adolece de ilicitud en su objeto, como se verá y narrará en el capítulo de hechos.*

B) *COMO CONSECUENCIA LÓGICA de dicha declaratoria judicial que se solicita, **por ilicitud en el objeto del contrato y/o acto jurídico** de que se trata, dicho también que se declaren igualmente inexistentes y nulos de pleno derecho, y sin efecto alguno, todo acto jurídico, todo trámite legal, todo acuerdo, frutos y accesorios llevados a cabo con anterioridad y con motivo del acto jurídico de marras, cuya inexistencia jurídica y nulidad absoluta se demanda, debido a que existen normas de orden público y de interés jurídico que prohíben y aún impiden la celebración de tal acto que afecta el patrimonio de tercero, en este caso \*\*\*\*\* .*

C) *EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS que me ocasionan los demandados principales (\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .) como consecuencia del acto jurídico ilícito llevado a cabo con perjuicio del patrimonio del suscrito \*\*\*\*\* , daños consistentes y derivados del hecho de haber gravado mi predio con hipoteca, mediante el acto jurídico reclamado (contrato de mutuo de interés y garantía hipotecaria) sobre el bien inmueble de mi propiedad, identificado*

Toca Civil 562/2021-8.  
 Expediente Civil 55/2019-3  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

como \*\*\*\*\*.

*D) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS que origine el presente asunto en ambas instancias.*

*Del \*\*\*\*\* , solicito como consecuencia lógica de la declaración de procedencia de la acción ejercitada contra todos los demás demandados, únicamente demando la liberación del inmueble de mi propiedad del gravamen de hipoteca que actualmente sobre él pesa; por lo que exijo la cancelación del gravamen de hipoteca pactada por los demandados, en el registro relativo al folio real \*\*\*\*\* , y predio de mi propiedad identificado \*\*\*\*\* .*

Es decir, demandó la nulidad absoluta o inexistencia jurídica de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público Seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene el acto jurídico consistente en reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria sobre el predio identificado como \*\*\*\*\* , basando la nulidad pretendida en **la ilicitud en el objeto**, toda vez que el actor menciona en sus hechos que con fecha \*\*\*\*\* celebró contrato de compraventa con la empresa \*\*\*\*\* , por lo que el predio sobre el cual se constituyó la hipoteca que pretende nulificar ya había salido del patrimonio de la empresa que lo hipotecó, siendo **propietario** el demandante.

Ahora bien, los artículos 20, 41 y 42 del Código Civil del Estado de Morelos, establecen:

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**“ARTICULO 20.- ELEMENTOS DEL ACTO JURIDICO.** *Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez.*

**ARTICULO 41.- TIPOS DE NULIDAD.** *La falta de algunos de los elementos de validez del acto jurídico provocará su nulidad ya absoluta ya relativa.*

**ARTICULO 42.- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA.** *La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ello puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción.”*

Esto es, que los actos jurídicos se conforman por elementos esenciales y de validez, a falta de alguno de éstos, se provocará la nulidad absoluta o relativa, respecto de la primera, puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción.

De ahí que, de conformidad con lo anterior, si bien puede prevalerse todo interesado, también lo es que el alcance de dicha expresión es en el sentido de que ésta sea reclamada por quien tenga interés jurídico, puesto que no debe perderse de vista que, para el ejercicio de las acciones civiles, se requiere la existencia de un derecho, tal como lo establece el numeral 179 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, esto es, que solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él,

quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

Luego, como ya se explicó en párrafos que anteceden, la **legitimación en la causa** se traduce en un interés para actuar en juicio, y lejos de referirse al procedimiento o al ejercicio de la acción, **contempla la relación sustancial que debe existir entre la persona demandante y el fin perseguido**; esto es, dicha legitimación se identifica con la vinculación de quien invoca un derecho sustantivo que la ley establece en su favor, el cual se hace valer mediante la intervención de los órganos judiciales por medio de las acciones o excepciones ejercitables.

Consiguientemente, si bien la nulidad absoluta que pretende el actor en el caso que nos ocupa, la funda en un derecho **de propiedad** que aduce tener, por lo que debe demostrar que tiene legitimación activa en la causa, demostrando que la titularidad del derecho de propiedad le asiste, lo anterior en razón de un documento eficaz que lo acredite como propietario y que brinde al Juzgador la pauta para estudiar el fondo del presente asunto de nulidad absoluta, puesto que previo hacer el análisis de la acción, necesario resulta justificar la existencia del derecho de propiedad que aduce tener, indemostrado ello, deviene indiscutible la falta

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

de legitimación para aducir la nulidad de un acto jurídico que se es ajeno.

Luego, el actor para acreditar **su legitimación ad causam**, exhibió un contrato preparatorio de promesa de venta, con el cual pretende acreditar su **derecho de propiedad** sobre el inmueble identificado "\*\*\*\*\*" ubicado en el municipio de \*\*\*\*\*, sobre el cual se constituyó la hipoteca que pretende nulificar.

Contrato que fue desestimado por la Jueza A quo, en virtud de que tal documental es ineficaz para acreditar la titularidad del inmueble, toda vez que todo acto jurídico mediante el cual se traslade el dominio de un bien, requiere, para su validez, sea otorgado en escritura pública de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1807 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

Se considera relevante, citar los siguientes preceptos legales del Código Civil:

**"ARTICULO 999.- NOCION DE PROPIEDAD.** *La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de los bienes, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes.*

**ARTICULO 1000.- FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.** *La propiedad tiene una función social y por tanto el propietario debe ejercer sus derechos cuando por falta de ejercicio de los mismos se cause algún daño*



*o perjuicio a tercero, o a la colectividad. El Estado puede imponer las modalidades o formas de ejercicio al derecho de propiedad que el interés público reclame, cuando los bienes permanezcan ociosos o improductivos, o cuando el propietario ejerza sus derechos de modo notoriamente discordante o contrario a la naturaleza o destino de los bienes.*

**ARTICULO 1018.- MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.**

*Enunciativamente se reconocen en este Código como medios de adquirir la propiedad, los siguientes:*

*(...)*

**VI.- El contrato; y VII.- La Ley.**

**ARTICULO 1019.- FORMAS DE ADQUIRIR.**

*Las formas de adquirir la propiedad pueden ser:*

*I.- Primitivas o derivadas. En las primitivas la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, adueñándose de ella por ocupación o por accesión en algunos casos. Las formas derivadas suponen una transmisión de un patrimonio a otro, por contrato, herencia, prescripción, adjudicación, ciertas formas de la accesión y por Ley.*

***II.- A título oneroso o gratuito. En las primeras el adquirente paga un cierto valor o prestación en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que se recibe. En las segundas, la transmisión de la propiedad se realiza sin que el adquirente dé a cambio de la cosa que recibe en propiedad alguna compensación o valor. Las transmisiones a título oneroso reconocidas por este Código son siempre a título particular y se ejecutan a través del contrato, de la accesión, de la adjudicación y de la Ley. Las transmisiones a título gratuito pueden ser de carácter universal en la institución de heredero; o a título particular en el legado, en el contrato, o en la declaración unilateral de voluntad. III.- Por acto entre vivos y por***

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*causa de muerte. **Las transmisiones por actos entre vivos se realizan por virtud del contrato y por acto jurídico unilateral en los casos especialmente reconocidos en este Código, así como en la prescripción adquisitiva, adjudicación, accesión y en la Ley.** Las transmisiones por causa de muerte pueden revestir dos formas: la herencia legítima o la testamentaria, y la transmisión por legado en la misma sucesión por testamento. IV.- A título universal y a título particular. La transmisión es a título universal cuando se refiere a la transferencia del patrimonio como conjunto de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero, o a una parte alícuota del mismo. Esta transmisión sólo se reconoce en este Código en la herencia testamentaria o legítima. **La transmisión es a título particular cuando recae sobre bienes o derechos determinados y pueden realizarse por el contrato, por el testamento en la institución del legado, el acto jurídico unilateral, la accesión, la adjudicación, la prescripción adquisitiva, la adjudicación y la Ley.***

**ARTICULO 1265.- ACTOS JURIDICOS QUE GENERAN OBLIGACIONES.** *Enunciativamente se reconocen en este Código como actos jurídicos fuente de obligaciones los que a continuación se expresan:*

*I.- Como actos privados, el contrato, la declaración unilateral de voluntad, el testamento en la institución del legado y la adquisición en perjuicio de acreedores, gratuita y de buena fe; II.- Como actos de autoridad, la sentencia, el secuestro, la adjudicación de bienes o derechos, el remate y las resoluciones administrativas; y III.- Como actos mixtos, la combinación de actos de autoridad y privados, por virtud de la cual se aplica a una persona, de manera permanente, un determinado estatuto legal, originando derechos y obligaciones. Estos actos se denominan también, actos jurídicos condición de derecho privado.*

**ARTICULO 1273.- CONTRATOS COMO FUENTE DE OBLIGACIONES.** *Los contratos constituyen fuente de obligaciones,*

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*y se regirán por las disposiciones del Libro Sexto de este Ordenamiento.*

**ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO.** *Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.*

**ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.*

**ARTICULO 1721.- NATURALEZA DEL PRECONTRATO.** *El contrato preparatorio o promesa de contrato, es aquel por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado.*

**ARTICULO 1722.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL PRECONTRATO.** *Son elementos esenciales del contrato preparatorio, además del consentimiento y del objeto, los siguientes: I.- Que se contengan los elementos y características del contrato definitivo; y II.- Que el contrato definitivo sea posible. La falta de alguno de los elementos anteriores origina la inexistencia del contrato*

**ARTICULO 1723.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL PRECONTRATO.** *Son elementos de validez del contrato preliminar, además de los generales establecidos por este Código para todos los contratos, los siguientes: I.- Que se determine el plazo durante el cual se otorgará el contrato definitivo; y II.- Que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado.*

**ARTICULO 1724.- CLASES DE PRECONTRATO** *La promesa de contratar, o sea el contrato preliminar de otro, puede ser unilateral o bilateral.*

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**ARTICULO 1725.- EFECTOS DEL PRECONTRATO** *La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.*

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

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

De lo anterior se desprende, que la propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de los bienes, con las limitaciones del interés público y con arreglo a las modalidades que

dicen las leyes; la propiedad tiene una función social y por tanto el propietario debe ejercer sus derechos cuando por falta de ejercicio de los mismos se cause algún daño o perjuicio a tercero, o a la colectividad.

Existen diversos medios de adquirir la propiedad, entre los cuales, se encuentran el contrato, asimismo entre las formas de adquisición de la misma, puede ser entre otras, a título oneroso o gratuito, las primeras son reconocidas por el Código Sustantivo Civil que nos ocupa y son siempre a título particular y se ejecutan a través **del contrato, de la accesión, de la adjudicación y de la Ley**, además las transmisiones por actos entre vivos se realizan por virtud del contrato y por acto jurídico unilateral en los casos especialmente reconocidos por el Código en cita, así como en la prescripción adquisitiva, adjudicación, accesión y en la Ley.

De igual forma, se reconoce al contrato como acto jurídico fuente de obligaciones, el cual es un convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones, asimismo se observa que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, **excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley** y desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

De la misma manera, podemos colegir que un **precontrato** es aquel por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado, que para que éste sea existente debe contener los elementos y características del contrato definitivo y que el contrato definitivo sea posible, así los elementos de validez del precontrato son que se determine el plazo durante el cual se otorgará el contrato definitivo y que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado, respecto a los efectos del precontrato únicamente origina obligaciones de hacer.

Ahora bien, **la compraventa** es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero, la misma se perfecciona cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, por el solo acuerdo de las partes en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no haya satisfecho el precio, sin embargo, el numeral 1804 menciona que el contrato de compraventa no necesita formalidad alguna, **sino cuando recae sobre un inmueble**, y el artículo subsecuente dice que las enajenaciones de bienes

inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, **podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad**, por el contrario si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública y finalmente el numeral 1808 del Código Civil en cita menciona en la parte in fine que la venta de bienes raíces **no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.**

Bajo tales consideraciones, se considera **infundado** lo mencionado por el actor en el sentido de que la Jueza A quo debió tomar como una **compraventa el contrato preparatorio de promesa de compra venta** que exhibió para acreditar la **propiedad** del inmueble que aduce tener, en primer lugar porque del escrito inicial de demanda no se advierte que haya expresado el motivo por el cual se debía tomar como tal, únicamente afirmó que se trataba de una

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

compraventa y así se desprende de todo el sumario, sin que exista motivo o razón para que la A quo haya tomado tal contrato como una **compraventa**, al no haber aclarado el actor nada al respecto; en segundo lugar, no se puede considerar como **compraventa** el contrato de promesa de venta que exhibe el actor, ya que, si bien se encuentra estipulado el objeto que lo es el lote **\*\*\*\*\***, el cual tiene una superficie de **\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)**, con las medidas y colindancias que ahí se señalan, determinando que el precio unitario por metro cuadrado sería a razón de **\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)** y en la cláusula tercera se dijo que el valor del inmueble materia de ese contrato, se pacta de común acuerdo por las partes en la cantidad de \$**\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)**, precio que resulta de establecer a razón de PAGO DE CONTADO, sin embargo, esta autoridad no tiene la certeza de que se haya satisfecho el precio o la fecha en que se entregó el inmueble, advirtiéndose que para que surta eficacia como título de propiedad el documento referido, debe instarse diverso juicio en el que se analice la idoneidad de tal documental para declarar al actor como **propietario**, ya que en el presente el punto medular es demostrar la nulidad absoluta de la Escritura Pública número **\*\*\*\*\***, tirada ante la fe del Notario Seis de la Primer Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene el reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, bajo la premisa de la ilicitud en el objeto puesto que



el actor compareció a demandar en razón de que menciona ser **propietario** del inmueble que fue dado en garantía, sin que ello haya quedado acreditado en el sumario con el contrato preparatorio de promesa de venta, el cual contrario a lo que refirió la A quo, no quiere decir que no tenga validez o que no produzca efectos por no constar en Escritura Pública, sino que por la ausencia de tal formalidad, para que pueda considerarse a tal contrato como un justo título para adquirir la **propiedad**, previamente debe instarse el juicio correspondiente, ya que en el presente no se le puede reconocer como **propietario** y a la vez declarar la nulidad absoluta que pretende, puesto que el primer supuesto no fue materia de sus pretensiones, por tanto, si el recurrente adujo ser el propietario del inmueble dado en garantía hipotecaria, debió acreditarlo con documental idónea que lo nomine como tal, concordando esta Alzada con la Jueza A quo en que su contrato de promesa de compra venta no es la probanza idónea para acreditarlo como legítimo propietario.

Y si bien, el recurrente aduce que existe una serie de indicios que permiten suponer la propiedad del mismo sobre el inmueble materia de litis, tal como las testimoniales de **\*\*\*\*\***, respondiendo el primero lo siguiente:

Toca Civil 562/2021-8.  
 Expediente Civil 55/2019-3  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*“Que conoce al Señor \*\*\*\*\* desde aproximadamente \*\*\*\*\* años, a la empresa \*\*\*\*\* más o menos también el mismo tiempo treinta años y al Señor \*\*\*\*\* más o menos unos tres o cuatro años; que conoce al primero de ellos porque es su vecino del fraccionamiento \*\*\*\*\* , a la empresa fraccionadora era la encargada de vender los predios y al señor \*\*\*\*\* porque hace aproximadamente tres o cuatro años llegaron al fraccionamiento a quererse adueñar de predios que no son de ellos; que el propietario del predio identificado como lote \*\*\*\*\* es \*\*\*\*\*; que su presentante y la empresa \*\*\*\*\* celebraron un contrato de compraventa el \*\*\*\*\* un contrato de crédito hipotecario; que el contrato de compraventa entre el Señor \*\*\*\*\* fue el \*\*\*\*\* y el contrato de crédito hipotecario entre \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\* en el \*\*\*\*\*; que el predio materia del presente juicio tiene una superficie de quinientos doce metros; que la posesión del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* la detenta \*\*\*\*\* desde aproximadamente \*\*\*\*\* años, que recibió la posesión desde el \*\*\*\*\*; que nunca ha tenido problemas para detentar la posesión del predio materia de litis; que su presentante hizo construcciones en el predio materia de litis tal como su casa, \*\*\*\*\* . Circundó el terreno y tiene árboles frutales también, que a todos los vecinos y a la Asociación de Colonos y Propietarios del \*\*\*\*\* ha detentado la posesión del predio materia de este juicio en calidad de propietario; que el bien inmueble materia de este juicio se encuentra registrado a nombre de \*\*\*\*\* , que lo sabe porque ha estado en contacto con personas que han pasado lo mismo como vecinos, han tenido acceso a esos contratos, les consta que están haciendo todo eso.*

Y la segunda de las atestes, dijo:

Toca Civil 562/2021-8.  
 Expediente Civil 55/2019-3  
 Juicio: Ordinario Civil  
 Recurso: Apelación.  
 Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*“Que conoce al Señor \*\*\*\*\* desde hace casi \*\*\*\*\* años, a la empresa Fraccionadora \*\*\*\*\* hace treinta años y al Señor \*\*\*\*\* hace cuatro años; que conoce al primero de ellos porque es vecino, a la empresa fraccionadora porque es la constructora del fraccionamiento \*\*\*\*\* y al señor \*\*\*\*\* porque anda haciendo sus fechorías desde hace \*\*\*\*\* años; que el propietario del predio identificado como lote \*\*\*\*\* es \*\*\*\*\*; que su presentante y la empresa fraccionadora \*\*\*\*\* celebraron un contrato de compraventa el Señor \*\*\*\*\* y la empresa \*\*\*\*\* un contrato de crédito hipotecario; que el contrato de compraventa entre el \*\*\*\*\* fue el \*\*\*\*\* y el contrato de crédito hipotecario entre \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\* el \*\*\*\*\*; que el predio materia del presente juicio tiene una superficie de quinientos doce metros; que la posesión del inmueble ubicado \*\*\*\*\* la detenta \*\*\*\*\* desde el \*\*\*\*\*; que nunca ha tenido problemas para detentar la posesión del predio materia de litis; que su presentante hizo su casita, cercó el terreno, tiene árboles frutales y un chapoteadero para sus nietos; que a ella, a los vecinos y a la mesa directiva les consta que \*\*\*\*\* ha detentado la posesión del predio materia de este juicio como único dueño; que el bien inmueble materia de este juicio se encuentra registrado a nombre de \*\*\*\*\*., que lo sabe porque son vecinos, en una ocasión vio el contrato en una junta y el señor \*\*\*\*\* vive ahí desde hace más de \*\*\*\*\* años, ella tiene \*\*\*\*\* años y el señor ya estaba ahí viviendo.*

Testimonios que fueron valorados adecuadamente por la Jueza A quo, en términos de los artículos 396 y 405 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, estando de acuerdo esta Alzada

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

en que no son aptos para demostrar la titularidad del inmueble dado en garantía hipotecaria, puesto que los mismos acreditan la posesión del actor sobre el inmueble, más no la **propiedad** con que se ostenta.

Respecto de las documentales privadas que menciona el actor en su escrito de agravios, las que considera son un indicio para determinar que es propietario del inmueble, asiste la razón al apelante en el sentido de que la Jueza A quo las valoró erróneamente al pronunciar que por estar a nombre de la empresa demandada, corroboran que dicho inmueble pertenece a la moral \*\*\*\*\*., lo cual se considera desacertado, ya que si tales documentales privadas obran en poder de la parte actora es inconcuso que existe la presunción de que el actor es quien ha estado realizando los pagos de los requerimientos de pago expedidos por la Secretaría de Hacienda del Estado de Morelos con número de folio \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*; ambos de \*\*\*\*\* el diverso con número de folio \*\*\*\*\*; de fecha \*\*\*\*\*; recibos de impuesto predial expedidos por la Subsecretaría de ingresos de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Yautepec, Morelos, con números de folio \*\*\*\*\* ambos del año \*\*\*\*\*., recibos de impuesto predial con número de folio \*\*\*\*\*., folio \*\*\*\*\*., expedidos por la Tesorería Municipal de Yautepec, Morelos a nombre de \*\*\*\*\*., documentales que tampoco fueron impugnadas por la parte contraria, sin embargo,

cierto es que tales probanzas no lo acreditan como **propietario** del inmueble del que dice tener **la propiedad**, puesto que con ellas únicamente existe la presunción de que es el actor quien se hace cargo de los pagos del inmueble materia de litis.

Asimismo, obra en autos la inspección judicial, la cual también fue valorada por la Jueza inferior, en términos del numeral 392 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, a la que no le concedió eficacia probatoria puesto que no es la prueba idónea para acreditar el carácter con el que se ostenta el actor, esto es, **de propietario**, valoración atinada, porque la propiedad es un derecho o dominio sobre la cosa que se aprecia con el intelecto y no por los órganos sensoriales.

De igual manera, existe la confesión ficta por parte de los demandados, la cual también fue valorada por la *iudex inferior*, en términos del ordinal 392 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, a la que le otorgó valor probatorio por haberse desahogado conforme a la Ley, sin embargo, acorde con la juzgadora primigenia, esta Alzada determina que dicha confesión no es suficiente para acreditar **la propiedad** del inmueble materia de litis con la que se ostentó el actor al entablar su demanda inicial.

Deviniendo **infundadas** sus manifestaciones vertidas en el sentido de que con

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

tales probanzas demuestra la **propiedad** que tiene sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\* pues al adminicular cada una de ellas existe la presunción de que es **poseedor** de tal inmueble (cuestión que no fue manifestada en el escrito inicial de demanda), lo que no se traduce automáticamente en que es **propietario** como refirió en el sumario principal, advirtiendo esta Alzada que en su escrito de agravios pretende se le reconozca la propiedad y la **posesión** del inmueble dado en garantía real hipotecaria, lo que no es acorde con la litis, pues el recurrente no se ostentó como poseedor sino como **propietario**, por lo que a éste le correspondía acreditar su **legitimación ad causam**, demostrando tener la titularidad del derecho de propiedad con que se expuso, lo que no quedó de manifiesto por los argumentos expresados con anterioridad, considerándose correcto que en el punto resolutivo “Tercero” de la sentencia combatida se le dejen a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

#### **B) ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS DE LA PARTE DEMANDADA.-**

Los agravios vertidos por el demandado se califican de **inoperantes**, en razón de que no cumplen con los requisitos del artículo 537 del Código procesal Civil del Estado de Morelos, ya que no contienen una relación clara y precisa de los

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

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, limitándose a decir que le causa agravio el último considerando de la resolución de fecha seis de julio de dos mil veintiuno, en virtud de que el Juez Séptimo Civil decidió absolver de la condena de daños y perjuicios al actor en lo principal bajo el argumento de que no actuó con temeridad y mala fe en el presente caso que nos ocupa, sin embargo, no controvierte tal consideración en tanto que no señala ni concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al porqué de su reclamación.

Lo anterior tiene sustento en la Jurisprudencia en materia Común de la Novena Época, con número de registro digital: 173593, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis: I.4o.A. J/48, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Enero de 2007, página 2121, que a la letra dice:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O  
AGRAVIOS. SON INOPERANTES  
CUANDO LOS ARGUMENTOS**

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O EL RECURRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES.** *Los actos de autoridad y las sentencias están investidos de una presunción de validez que debe ser destruida. Por tanto, cuando lo expuesto por la parte quejosa o el recurrente es ambiguo y superficial, en tanto que no señala ni concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al porqué de su reclamación. Así, tal deficiencia revela una falta de pertinencia entre lo pretendido y las razones aportadas que, por ende, no son idóneas ni justificadas para colegir y concluir lo pedido. Por consiguiente, los argumentos o causa de pedir que se expresen en los conceptos de violación de la demanda de amparo o en los agravios de la revisión deben, invariablemente, estar dirigidos a descalificar y evidenciar la ilegalidad de las consideraciones en que se sustenta el acto reclamado, porque de no ser así, las manifestaciones que se viertan no podrán ser analizadas por el órgano colegiado y deberán calificarse de inoperantes, ya que se está ante argumentos non sequitur para obtener una declaratoria de invalidez.”*

Así, como la Jurisprudencia en materia Común, de la Octava Época, emitida por la otrora Tercera Sala, con número de registro digital: 207328, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989, página 277, que dispone:

**“AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE NO COMBATEN LAS CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA RECURRIDA Y NO SE DA NINGUNO DE LOS SUPUESTOS DE SUPLENCIA DE LA DEFICIENCIA DE LOS**



Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

***MISMOS.*** Si en la sentencia recurrida el Juez de Distrito expone diversas consideraciones para sobreseer en el juicio y negar el amparo solicitado respecto de los actos reclamados de las distintas autoridades señaladas como responsables en la demanda de garantías, y en el recurso interpuesto lejos de combatir la totalidad de esas consideraciones el recurrente se concreta a esgrimir una serie de razonamientos, sin impugnar directamente los argumentos expuestos por el juzgador para apoyar su fallo, sus agravios resultan inoperantes; siempre y cuando no se dé ninguno de los supuestos de suplencia de la deficiencia de los mismos, que prevé el artículo 76 bis de la Ley de Amparo, pues de lo contrario, habría que suplir esa deficiencia, pasando por alto la inoperancia referida.”

**X.-** Bajo tales consideraciones, se advierte que los agravios vertidos por el Apoderado legal de la parte actora por cuanto a la apelación preventiva se declararon infundados y en otra parte fundado pero inoperante por insuficiente, consecuentemente, se debe confirmar el auto recurrido de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, por cuanto a la apelación en contra de la sentencia definitiva. Los esgrimidos por el Apoderado de la parte actora resultaron en parte **infundados** y en otra **inoperantes** y, por cuanto a los manifestados por el Apoderado Legal de la persona moral codemandada, éstos se calificaron de **inoperantes**, en consecuencia, lo válido y jurídico es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha seis de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Distrito Judicial del Estado, dictada en los autos del expediente **55/2019-3**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\*, a través de su apoderado legal \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*.

**XI. Gastos y costas.** En términos del artículo 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el estado, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas de esta segunda instancia, en razón de no actualizarse alguno de los supuestos de ley.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, es de resolverse; y

## **S E R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha **seis de julio de dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, dictada en los autos del expediente **55/2019-3**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\* . a través de su apoderado legal \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*.

Toca Civil 562/2021-8.  
Expediente Civil 55/2019-3  
Juicio: Ordinario Civil  
Recurso: Apelación.  
Magistrado ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**SEGUNDO.-** Se **CONFIRMA** el auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte.

**TERCERO.-** No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en la segunda instancia.

**CUARTO.-** **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Hecho lo anterior, con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**A S Í,** por **unanimidad** de votos lo firman y resuelven los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, por acuerdo de Pleno extraordinario del día once de febrero de dos mil veintidós, para cubrir la ponencia 4, **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, -Integrantes, **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, -Presidente de la Sala y ponente en el presente asunto, ante **Noemi Fabiola González Vite**, Secretaria de Acuerdos quien autoriza y da fe.