



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

TOCA CIVIL: 78/2022-1  
EXP. NÚM. 313/2020  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

H. H. Cuautla, Morelos, a diecinueve de mayo del dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil **78/2022-1** relativo al recurso de apelación, interpuesto por la parte actora, contra la **sentencia definitiva** de fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, el cual fue admitido en el efecto devolutivo dictada por el **JUEZ CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL SÉPTIMO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO**, en el expediente número **313/2020-1**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , contra quien represente los derechos hereditarios de quien en vida respondió al nombre de \*\*\*\*\* , al tenor de lo siguiente y;

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

1. En la fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, se dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutiveos son los siguientes:

**“... PRIMERO.-** Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio y la **vía** elegida es la procedente.

**SEGUNDO.-** Se declara improcedente el presente juicio, por los razonamientos Expuestos en el considerando II de esta resolución.

**TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos de las partes actora y sucesión demandada para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

**CUARTO.-** Se absuelve a la parte demandada **SUCESIÓN A BIENES DE \*\*\*\*\***, de las pretensiones reclamadas por la parte actora en los presentes autos.

**QUINTO.-** Toda vez que en el presente juicio las partes no procedieron con temeridad ni mala fe, en términos de lo dispuesto por los artículos 156, 157 158 del Código Procesal vigente, se absuelve a las partes del pago de los gastos y costas originados con motivo de la presente instancia, debiendo reportar cada una las que hubieran erogado.

**SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE....”**

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

2. Inconforme con la anterior resolución, el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de abogado patrono de la actora \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, interpuso recurso de apelación; el cual, una vez tramitado legalmente ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

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

I. Esta Honorable **Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos**, es competente para resolver del recurso de apelación, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 Fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 Fracción I, 4, 5 Fracción I, 37 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, 150 y 151 fracción I del Código Procesal en vigor.

II. Es procedente el recurso de apelación en términos de lo dispuesto por el artículo 151 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, que señala:

***“ARTICULO 151.-** Ausencia de señalamiento de plazos. Cuando este Código no señale plazos para la práctica de algún acto judicial, o para el ejercicio de algún derecho, se tendrán por señalados los siguientes:*

*I.- Cinco días para interponer el recurso de apelación de sentencia definitiva.”*

III. **Oportunidad del recurso.** La sentencia definitiva materia del presente recurso, se notificó a la parte actora por conducto de su abogado patrono Licenciado \*\*\*\*\* el día **diez de febrero dos mil veintidós**; mientras que el escrito por medio del cual fue interpuesto dicho medio de impugnación, fue presentado ante el Juzgado de origen, el **quince de febrero del mismo año**; por lo que se estima que fue interpuesto dentro de los **cinco** días señalados en el



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

TOCA CIVIL: 78/2022-1

EXP. NÚM. 313/2020

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

artículo 151 fracción I de la Ley Adjetiva Civil vigente, en virtud que el plazo comenzó a correr a partir del **once de febrero de dos mil veintidós** y precluyó el **diecisiete de febrero de dos mil veintidós**.

**IV. Oportunidad de los agravios.** Mediante escrito presentado el **siete de marzo de dos mil veintidós**, la recurrente \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\*** parte actora en presente asunto, expresó los agravios siguientes:

*"...Que por medio del presente escrito, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 536 y 537 de Código Adjetivo Civil, en tiempo y forma vengo a formular los agravios que me causa la sentencia definitiva de fecha ocho de Febrero del dos mil veintidós, dictada por el C. Juez de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, lo que hago en los términos siguientes.*

**UNICO AGRAVIO:** Me causa agravio el **SEGUNDO** resolutivo de la sentencia indicada, en el cual el juzgador expone: "Se declara improcedente el presente juicio, por los razonamientos expuestos en el considerando II de esta resolución"

Por su parte en el considerando II el A quo refiere lo siguiente:

*"En mérito de lo expuesto no se encuentra acreditada en autos la legitimación pasiva del aquí demandado \*\*\*\*\* , por conducto de su sucesión, existiendo la necesidad de presentar el documento idóneo con el que se acredita la celebración del contrato de compraventa del inmueble materia del presente juicio, la voluntad de as parte, sus cláusulas y condiciones, precio, modo de pago y señalamiento de las medidas y colindancia, fecha de su celebración, por lo que la falta de exhibición de dichas documentales pone en manifiesto la falta de legitimación activa y pasiva de quienes deben intervenir en el presente juicio..."*

El A quo emite una resolución declarando improcedente mi pretensión para el otorgamiento de un contrato en escritura pública, en virtud de que carezco de un documento idóneo por medio del cual se acredita la celebración del contrato de compraventa que realizo la suscrita con el señor \*\*\*\*\* , robusteciendo su aseveración con dos tesis aisladas sobre legitimación pasiva u una tesis aislada sobre acción proforma.

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

El juez natural, en ningún momento expone argumento alguno, mucho menos fundamenta en preceptos jurídicos, el por qué no puede existir en la vida jurídica un pacto verbal celebrado por la suscrita en su carácter de compradora y el señor \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, por qué necesariamente tengo que exhibir un documento para acreditar que hubo consentimiento de las partes para celebrar un contrato de compraventa, tal exigencia constituye una ilegalidad; pues de conformidad con los artículos 1729 y 1730 del Código Civil para el Estado de Morelos, el contrato -verbal- de compraventa surte efectos entre las partes contratantes desde el momento de su celebración, pues tal acto para su perfeccionamiento solo requiere que aquellas se obliguen, es decir, el vendedor a transferir la propiedad de una cosa, y el comprador a pagar por ella un precio cierto y en dinero. Tal perfección del contrato de compraventa se dará a pesar de que la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho.

Por su parte los artículos 1671 y 1673 el invocado cuerpo de leyes refieren, el primero, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y, el último, expone que este consentimiento puede ser expreso o tácito. Siendo expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos y el tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo.

De lo expuesto se concluye que si puede nacer a la vida jurídica un pacto verbal de compraventa, el cual se perfecciona con la existencia del consentimiento de las partes contratantes, la entrega de la cosa y del precio satisfecho.

En este contexto, es dable determinar que contrario a lo resuelto por el Juez Natural, si concurría la legitimación activa y pasiva, derivada de la existencia del contrato de compraventa verbal, lo que facultaba a la suscrita a exigir el cumplimiento de la obligación al demandado y este podía responder frente al reclamo del otorgamiento del contrato respectivo.

A mayor abundamiento, los Tribunales Federales como son los Colegiados de los diferentes circuitos, han resuelto ininidad dos casos de Amparos Directos, en el que han estado involucrados contratos verbales de compraventa, a los que se resuelto a favor de estos sin poner en duda su existencia legal; a saber.

Amparo Directo. 466/2019 Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Décimo Sexto circuito Tema: Juicio Ordinario Civil (cumplimiento del contrato Verbal de Compraventa)

Amparo Directo. 482/2019 Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito Tema: Juicio Civil (Cumplimiento de Contrato Verbal de Compraventa)



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

TOCA CIVIL: 78/2022-1

EXP. NÚM. 313/2020

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

Amparo Directo. 525/2019 Décimo Quinto Tribunal Colegiado en materia civil el Primer Circuito Tema: Juicio Ordinario Civil Contrato de Compraventa Verbal Alegado como justo Titulo.

Amparo Directo. 388/2018 Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del Cuarto Circuito Tema: Juicio Ordinario Civil Nulidad de Contrato Verbal de Compraventa y otras.

Amparo Directo. 385/2018 Primer Tribunal Colegiado en materia civil del sexto circuito. Tema: Juicio Ordinario Civil Juicio de Otorgamiento y Firma de Escritura de Contrato Verbal de Compraventa.

Amparo Directo. 168/2018 Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito Tema: Juicio Ordinario Civil (Nulidad de Contrato Verbal de Compraventa y otras prestaciones)

Amparo Directo. 189/2018 Primer Tribunal Colegiado en materia civil del Segundo Circuito Tema: Juicio Ordinario Civil (Otorgamiento y Firma del Contrato Verbal de Compraventa y/o Transmisión de Derechos)

Amparo Directo. 514/2017 Primer Tribunal Colegiado en materia civil del Sexto Circuito Tema: Juicio Ordinario Civil: Otorgamiento de Escritura Pública de Contrato de Compra Venta

Amparo Directo. 543/2017 Primer Tribunal colegiado en materia civil del Primer Circuito. Tema: Vía Ordinaria Civil Reconocimiento y Cumplimiento del Contrato Verbal de Compraventa celebrado con fecha 26 de noviembre de 2013

En conclusión, el considerando segundo, viola el precepto jurídico, 106 fracción V, de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Morelos, relativo a las Reglas para la Redacción de las Sentencias, al no estar sustentado en preceptos jurídicos, criterios jurisprudenciales (solo se invocaron tesis aisladas) ni en principios jurídicos de acuerdo como lo marca el artículo 14 constitucional.

Como se observa en la sentencia, en el considerando segundo, nunca se expresaron los motivos o razones de derecho en el que el juzgador fundaba su decisión. La sentencia que hoy se recurre fue sustentada en tesis aisladas, las cuales no tienen el carácter de obligatorias, como si lo tienen las jurisprudencias de acuerdo con el artículo 217 de la Ley de Amparo. Además, de que el artículo 14 último párrafo de la Ley Suprema señala que: " En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho"

V.- Este Cuerpo Colegiado considera que, para una adecuada comprensión del presente fallo, se estima pertinente realizar una breve reseña de la génesis del litigio que nos ocupa, de la siguiente manera:

1.- En primer término, **\*\*\*\*\* O \*\*\*\*\***, en su carácter de parte actora, demandó en la vía **SUMARIA CIVIL, juicio de otorgamiento y firma de escritura pública** en contra de la **SUCESIÓN HEREDITARIA DEL \*\*\*\*\***, las pretensiones siguientes:

*"...A).- El cumplimiento del contrato verbal de compraventa celebrado entre la suscrita y el C. \*\*\*\*\*; con fecha diecisiete de febrero del dos mil siete, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.*

*B).- Como consecuencia de lo anterior el Otorgamiento y firma en escritura pública ante el Notario de mi elección, del contrato verbal de compraventa respecto de la fracción de terreno ubicado en \*\*\*\*\*; bien inmueble que se encuentra identificado en Receptoría de Rentas con la clave catastral 7200-03-027-032; y, en caso de que se nieguen a concedérmela, su Señoría me la otorgue en rebeldía.*

*Inmueble que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 8.95 m y colinda con \*\*\*\*\*. Al Sur mide 26.78 m y colinda con \*\*\*\*\*. Al Oriente mide 24.70 m y colinda con \*\*\*\*\*. Al Poniente mide en línea diagonal 23.22 m y colinda con \*\*\*\*\*.*

*El pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio que hoy se incoa..."*

2.- La parte demanda Ciudadana **\*\*\*\*\*** con el carácter de albacea de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\***, también conocido como **\*\*\*\*\*** da contestación, a la demanda y mediante acuerdo de fecha **diecisiete de noviembre de dos mil veinte**, se le tuvo por contestada la misma demanda en tiempo y forma, en ese tenor se dio vista a la parte actora por el plazo de tres días, se tuvo en tiempo contestando la vista.

3.- El **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de conciliación y



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

TOCA CIVIL: 78/2022-1

EXP. NÚM. 313/2020

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

depuración, ordenándose abrir el juicio a prueba por ocho días.

4.- Mediante auto dictado con **fecha catorce de abril del año dos mil veintiuno**, se señaló día y hora, para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil vigente, donde se admitieron a las partes las pruebas que así procedieron y se ordenaron las vistas pertinentes.

5.- Con fecha **nueve de junio del año dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio, a la que comparecieron la parte actora \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, asistida de su abogado patrono, y presentado a sus testigos ofrecidos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; compareciendo también \*\*\*\*\*, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de \*\*\*\*\* asistida de su abogado patrono; desahogándose en dicha audiencia las pruebas que así procedieron y que se encontraban debidamente preparadas; por lo que al término de ésta, al encontrarse pruebas pendientes de desahogo, se difirió la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, señalándose para el día **veinticinco de agosto de dos mil veintiuno**.

6.- Con fecha **veinticinco de agosto de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en donde encontrándose pruebas pendientes por desahogar se difirió la misma para el **quince de octubre de dos mil veintiuno**.

7.- El día **quince de octubre de dos mil veintiuno**, se determinó que existían pruebas por desahogar y por lo tanto

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

se difirió la audiencia de pruebas y alegatos para el **treinta de noviembre de dos mil veintiuno**.

**8.-** Con fecha **treinta de noviembre del dos mil veintiuno**; no existiendo prueba pendiente de desahogo, se pasó al periodo de alegatos en que la actora por conducto de su abogado patrono formuló los que a su parte correspondieron, teniéndose por precluido el derecho de la parte demandada para formular sus alegatos; y se citó a las partes para oír sentencia en el presente juicio.

**9.-** Mediante auto del **quince de diciembre del dos mil veintiuno**, se dejó sin efecto legal alguno la citación para oír sentencia hasta en tanto se notificara a las partes el cambio de titular de este juzgado, ordenándose que una vez que se encontraran debidamente notificadas las partes, se turnaran de nueva cuenta los autos para oír sentencia definitiva.

**10.-** Una vez notificadas las partes del cambio de titular del Juzgado, con fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, se dictó la sentencia definitiva correspondiente.

**VI.** A continuación esta alzada procede al estudio de los agravios esgrimidos por la inconforme.

Es aplicable a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época. Registro: 167961. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Febrero de 2009, Materia(s): Común. Tesis: VI.2o.C. J/304. Página: 1677, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.** El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

TOCA CIVIL: 78/2022-1

EXP. NÚM. 313/2020

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

*de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso."*

En esas consideraciones, se procede al análisis en conjunto de las consideraciones que expone como **único agravio** el apelante que en esencia señala que el A quo, en ningún momento expone argumento alguno, mucho menos fundamenta en preceptos jurídicos, el por qué no puede existir en la vida jurídica un pacto verbal celebrado por la actora en su carácter de **compradora** y el señor \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, por qué necesariamente tiene que exhibir un documento para acreditar que hubo consentimiento de las partes para celebrar un contrato de compraventa verbal, tal exigencia constituye una ilegalidad pues de conformidad con los artículos 1729 y 1730 del Código Civil para el Estado de Morelos, el contrato -verbal- de compraventa surte efectos entre las partes contratantes desde el momento de su celebración, pues tal acto para su perfeccionamiento solo requiere que aquellas se obliguen, es decir, el vendedor a transferir la propiedad de una cosa, y el comprador a pagar por ella un precio cierto y en dinero.

También señala, que en ese contexto si existe la legitimación activa y pasiva derivado de la existencia del contrato de compraventa verbal y que la actora se encuentra facultada para exigir el cumplimiento de la obligación al demandado y que éste pueda responder frente al reclamo del otorgamiento del contrato respectivo.

De los agravios planteados por \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* en su carácter de actora, son sustancialmente **FUNDADOS pero INSUFICIENTES** para modificar la sentencia definitiva de fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, emitida por el **Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado**, en el expediente número **313/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, por las siguientes consideraciones.

La doctrina procesal ha señalado que la legitimación activa *ad causam*, se refiere a la necesidad de que la acción sea interpuesta por el titular de un derecho (identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley), en otras palabras, relativo a quién debe ser parte en un proceso determinado, a efecto de que la actividad jurisdiccional se realice con eficacia, es decir, para que el derecho objetivo pueda actuar en el caso concreto. En este sentido, en los procesos contenciosos, la legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que conforme con la ley sustancial está en aptitud para que, por sentencia de fondo o de mérito, se resuelva si existe o no el derecho subjetivo o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda.

De acuerdo con la doctrina, La legitimación procesal "*es la facultad de poder actuar en el proceso como actor, como demandado o como tercero, o representando a éstos*"<sup>1</sup>

El concepto de legitimación procesal debe distinguirse de la capacidad jurídica, ya que ésta es una

---

<sup>1</sup> Pallares. Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 2ed., Cd. México. Porrúa. 1960. P. 467.



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

TOCA CIVIL: 78/2022-1  
EXP. NÚM. 313/2020  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

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

cualidad de la persona que presupone atributos determinados, y la legitimación es la situación de la persona con respecto al acto o la relación jurídica. *"La legitimación es la idoneidad de la persona para actuar en el juicio, inferida no de sus cualidades personajes sino de su posición respecto del litigio"*<sup>2</sup>

Los Tribunales Colegiados de Circuito han señalado que *"por legitimación activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que inicie la tramitación del juicio o de una instancia."* Asimismo, distingue entre la legitimación *ad procesum*, que es esta última y que *"se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular"*, en cambio la legitimación *ad causam*, *"implica el tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio."* Mientras que la *legitimación ad procesum* constituye un requisito para que el juicio proceda, la *ad causam* es requisito para que se pronuncie sentencia favorable.<sup>3</sup>

Atendiendo a los conceptos antes citados el A quo de forma correcta analizó el estudio de la legitimación que al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

*"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"*

<sup>2</sup> Ídem

<sup>3</sup> Se puede consultar en "Legitimación procesal activa, determinación de existencia de la". Debe estarse al momento en el que se ejercita la acción o se promueve [a instancia, y no a la fecha en que se firma el escrito respectivo, segunda sala, Semanario Judicial de la Federación, 7a. época.

*en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley".*

Se arriba a la convicción de que los agravios que hace valer la recurrente si bien resultan ser **FUNDADOS**, son **INSUFICIENTES**, en razón de lo siguiente, la señora \*\*\*\*\* también llamada \*\*\*\*\* es la titular del derecho que se cuestiona en el juicio natural de donde deviene este recurso de apelación, acreditando la legitimación ad procesum como presupuesto procesal esencial para que se ejercite una acción, tomando en cuenta que la acción que se ejercita en la vía **SUMARIA CIVIL**, derivado del contrato verbal de compraventa celebrado por la actora en su carácter de **compradora** y el señor \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, acción que nace de la obligación entre vendedor y comprador que se contrajo a raíz del nacimiento del contrato verbal de la venta, por tanto, esta acción personal, es decir, que se dirige a quien por ley tiene la obligación de cumplir, en este caso, la parte vendedora lo que se reclama, es contra quien debe ejercitarse, ya que al no realizarse la formalización de la venta en escritura pública, es precisamente lo que origina la acción que ahora se resuelve.

Sin embargo, el agravio que hace valer ante esta segunda instancia, es **INSUFICIENTE** para acreditar la acción que hizo valer, toda vez que si bien es cierto, ofrece pruebas para acreditar la relación contractual con el demandado, no acreditó fehacientemente la veracidad del mismo, lo cual no crea el ánimo de este Tribunal sobre lo que se trata de acreditar, ya que, si bien es cierto señalan sus testigos (**\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***), que manifestaron haber estado presentes al momento de la compra venta, las mismas se contradicen a lo manifestado con la propia



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

TOCA CIVIL: 78/2022-1

EXP. NÚM. 313/2020

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

recurrente al señalar la existencia de un contrato físico, por lo tanto, no existe certeza jurídica sobre los hechos que relata la actora en su escrito inicial de demanda, por lo tanto, no puede ser acreditada *la titularidad del derecho cuestionado*, dicho de otro modo, que la acción debe ser ejercida por quien la ley considera que tiene la idoneidad para reclamarla, lo cual, en caso no aconteció.

Bajo esta premisa el A quo estableció que no se exhibió documento que pone de manifiesto la falta de legitimación de quienes deben intervenir en el juicio de origen. Por lo tanto, efectivamente la actora no acredita la titularidad del derecho cuestionado, con algún documento idóneos para acreditar su dicho, o que en su caso acrediten que el contrato de compraventa verbal con el autor de la sucesión demandada se haya efectuado; por ende, no existe razón fundada para establecer que el contrato verbal se perfeccionó con el traspaso de la propiedad y con el pago de un precio cierto en dinero, ya que se advierte en actuaciones y en especial de las probanzas que ofreció el actor, que el documento que se ofrece consistente en un recibo que dice:

Recibí a cuenta de la C. \*\*\*\*\* la cantidad de **\$25,050.00 (VEINTICINCO MIL CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de PAGO de un predio ubicado en la \*\*\*\*\* **29 de noviembre 2013** firma C. \*\*\*\*\* , existen firmas de testigos sin nombre, también lo es que no existen datos del predio para identificar su identidad.

Asimismo, se desprende de las constancias que obran en el expediente, la **documental pública** consistente en un recibo de pago de la receptoría de rentas del **Municipio de Axochiapan con número de cuenta catastral**

**\*\*\*\*\* de fecha 27 de julio 2007**, dicho documento resulta ineficaz para el fin pretendido por la actora y ahora recurrente, ya que no existen datos para identificar que el predio fue precisamente el inmueble motivo del juicio, es decir el inmueble que menciona se adquirió mediante un contrato verbal.

Sin omitirse que en autos, se encuentra también, oficio número **337** suscrito por el **Director de Receptoría de Rentas del Municipio de Axochiapan, Morelos**, dando contestación al informe solicitado, por parte del **Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado** de **fecha veintidós de abril de dos mil veintiuno**, quien informó que una vez una realiza una búsqueda minuciosa en los archivos electrónicos de esa dirección no se encontró inmueble registrado bajo el número de clave catastral **\*\*\*\*\*** favor de **\*\*\*\*\* O \*\*\*\*\***, **o bien a nombre de \*\*\*\*\***, también conocido como **\*\*\*\*\* 4**.

Información que corrobora que no se acredita las aseveraciones que hace valer la parte actora, al contrario, se confirma que el inmueble con la clave catastral multicitada, no es suficiente para demostrar la titularidad del derecho cuestionado.

Por otra parte, en la diligencia de pruebas y alegatos de fecha de **nueve de junio de dos mil veintiuno** se llevó a cabo el desahogo de la prueba **DECLARACION DE PARTE** cargo de la actora **\*\*\*\*\***, también conocida como **\*\*\*\*\***, al interrogatorio a la pregunta uno y dos manifestó lo siguiente:

---

<sup>4</sup> Dicha documental obra a foja 76 del expediente principal.



TOCA CIVIL: 78/2022-1  
EXP. NÚM. 313/2020  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

**1. ¿QUÉ USTED SABE QUE PARA INSCRIBIR UN BIEN INMUEBLE DE MANERA LEGAL ANTE EL RECEPTOR DE RENTAS DE H. AYUNTAMIENTO SE NECESITA TENER UN DOCUMENTO QUE ACREDITE QUE LO COMPRO?**

Respuesta *Si.*

**2. ¿BAJO QUÉ DOCUMENTO USTED INSCRIBIÓ LA FRACCIÓN DEL BIEN INMUEBLE EN LITIGIO ANTE EL RECEPTOR DE RENTAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE AXOCHIAPAN?**

Respuesta.- *Porque fue el de catastro a medir mi lotecito, le presente el papel de compraventa que ya me había dado el señor \*\*\*\*\* yo lo tenía pero va no supe dónde está después del temblor. A que paso apenas no me acuerdo de que año y fecha, lo perdí, pero yo ya tenía mis papeles hechos, los que me firmo el señor, donde yo le compre.*

Así también es de otorgarle valor a las **documentales públicas** consistentes en un recibo de fecha **veintisiete de julio de dos mil siete**, emitido por el Gobierno del Municipio de Axochiapan, receptoría de rentas, bajo el número 5729, por concepto de derechos a nombre de **\*\*\*\*\***, señalando como número de cuenta predial **\*\*\*\*\*** así como una copia certificada del plano catastral bajo el número **\*\*\*\*\***, que señala como propietaria **\*\*\*\*\***, expedida por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Axochiapan, Morelos<sup>5</sup>; así como una solicitud de copia certificada señalando como número de cuenta catastral **\*\*\*\*\***, y nombre del causante **\*\*\*\*\***.

Documentales que valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos **441, 444, 449, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el estado; y a las cuales se les otorga valor probatorio pleno, sin que tengan eficacia probatoria para acreditar la acción intentada; puesto que de las mismas no se acredita de manera irrefutable que exista titularidad del derecho cuestionado, dicho de otro modo, que la acción debe ser ejercida por quien la ley considera que tiene la idoneidad para reclamarla, ya que

<sup>5</sup> Documental que obra a foja 8 del expediente principal.

con las mismas no se acredita la existencia de un contrato verbal de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\*, o en su caso pueda dar más claridad.

Ahora bien, con el desahogo de la prueba de declaración de parte a cargo de la actora \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, se acredita que manifestó que sí contaba con un papel de compraventa, pero ya no supo dónde estaba después del temblor, por lo tanto, resulta evidente que el acto jurídico (compraventa) no fue celebrado de manera verbal, si no que fue realizado por escrito, del cual no se cuenta mayor constancia de ello.

Por otra parte, la parte actora ofertó la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la albacea de la sucesión hereditaria a bienes de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*; la cual tiene valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los arábigos 426, 427 y 490 de la ley en cita; sin embargo carece de eficacia probatoria para acreditar la pretensión ejercida, puesto que únicamente afirma lo citado por la actora en los hechos de su demanda esto es que, sabe que \*\*\*\*\*, está en posesión física y materialmente del inmueble, a partir de la fecha en que se celebró el contrato; sin embargo al no estar adminiculada con prueba alguna solo tiene valor indiciario; toda vez que como se dijo con antelación no se encuentra acreditado que existió un contrato verbal objeto de la compraventa, sino por el contrario, al momento del desahogo de la prueba de declaración de parte, manifestó que sí contaba con un papel de compraventa, pero ya no supo dónde estaba después del temblor, por lo tanto, resulta evidente que el acto jurídico (compraventa) no fue celebrado de manera verbal, si no que fue realizado por escrito.





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

TOCA CIVIL: 78/2022-1

EXP. NÚM. 313/2020

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

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

Por todo lo anterior, como se estableció, era necesario el documento idóneo para la acción ejercitada en el citado procedimiento, y que en la especie se traduce en el contrato por escrito “papel” que reconoce la actora que perdió después del sismo, y que fue el que le firmó el demandado.

A mayor abundamiento, la parte actora nunca narró en su demanda que sí existía un papel (contrato escrito), sino al contrario, desconoció el mismo, argumentando que fue un contrato verbal, por lo tanto, no existe congruencia entre lo narrado en la demanda, y lo manifestado en el desahogo de la prueba de declaración de parte a cargo de la actora.

Por otro lado, la actora tampoco narró las condiciones y cláusulas del contrato escrito; y en todo caso, previo a instaurar la demanda respectiva, debió haber ejercitado las acciones legales respectivas, para acreditar que había extraviado el mismo y en su caso verificar la forma de sustituir el contrato escrito “papel” original extraviado, y no pretender argumentar que el contrato fue de manera verbal.

Asimismo, valoradas todas y cada una de las pruebas desahogadas en el juicio, las documentales privadas y públicas que menciona la actora y demandada admitidas en auto de fecha **catorce de abril de dos mil veintiuno**, así como el dictamen pericial en materia de Agrimensura del inmueble, elaborado por el ingeniero \*\*\*\*\*, designado por la parte actora, como del dictamen en materia de valuación, elaborado por el Licenciado \*\*\*\*\*, perito

designado por el Juzgado, no acreditan que el predio motivo del presente juicio, se haya adquirido por medio de un contrato verbal, como fue narrado por la parte actora en el escrito inicial de demanda, es decir, que con fecha **diecisiete de febrero del año dos mil siete** ante la presencia de los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la C. \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*, celebró de forma verbal contrato de compraventa con el C. \*\*\*\*\*, aunado que no existe alguna regularización sobre el inmueble materia del presente estudio, o un proceso legal que permita comprobar la validez de este tipo de acuerdos y ayudara a regularizar su venta, pues de los documentos exhibidos no acredito su supuesta compra.

En conclusión, al invocar un contrato verbal de compraventa como fundamento de su acción, lo cual se deduce de su demanda, el actor debió demostrar de manera indubitable la voluntad de las partes y acreditarse su realización con todos los requisitos exigidos por la ley, y en cambio en autos quedó demostrada con el desahogo de la prueba declaración de parte a cargo del actor, que existe contradicción, ya que la actora mencionó lo siguiente: *"le presente el papel de compraventa que ya me había dado el señor \*\*\*\*\* yo lo tenía pero va no supe dónde está después del temblor. A que paso apenas no me acuerdo de que año y fecha, lo perdí, pero yo ya tenía mis papeles hechos, los que me firmo el señor, donde yo le compre."*

Por lo tanto, contrario a lo sostenido por la recurrente, en su escrito de agravios, es de manifestarse que la sentencia que fue recurrida, no afecta los intereses jurídicos y patrimoniales de la aquí inconforme, así como la violación de algún derecho humano establecido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como tampoco



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

TOCA CIVIL: 78/2022-1  
EXP. NÚM. 313/2020  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL  
MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

la A quo lleva a cabo una mala apreciación de las constancias y actuaciones judiciales practicadas en los autos del juicio natural de donde deviene el presente recurso de apelación; así también del estudio se desprende que dicha sentencia no tergiversa el sentido técnico jurídico de las disposiciones jurídicas que se invocan.

Se invoca como orientadora del arbitrio judicial la tesis XVII.26 C, sustentada por el Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, publicada en la página 2446, Tomo XXVI, Julio de 2007, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro y texto siguiente:

**“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRVENTA).** *La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”*

En el mismo sentido se cita la tesis XVIII.4o.2 C, sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito, publicada en la página 1390, Tomo XXXIV, agosto de 2011, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro y texto siguiente:

**“OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. CUANDO SE DEMANDE EN EL JUICIO SUMARIO CIVIL, PARA DOTAR DE FORMALIDAD A UN CONTRATO, ES NECESARIO QUE SE**

**DEMUESTRE DE MANERA INDUBITABLE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MORELOS).** Del último párrafo del artículo 46 del Código Civil y del diverso 604, fracción II, del Código Procesal Civil, ambos del Estado de Morelos, se advierte que en el juicio sumario civil en el que se demande el otorgamiento de escritura pública, para dotar de formalidad a un contrato, es necesario que se demuestre de manera indubitable la voluntad de las partes, lo que implica que este aspecto debe acreditarse más allá de cualquier duda razonable que pueda suscitarse en torno a si ésta se ha expresado en tal convenio, en los mismos términos en que fue manifestada por el suscriptor, es decir, que no pueda cuestionarse racionalmente la existencia del acto jurídico, o bien, que dicha voluntad esté viciada por error, esto es, que no exista certeza de que el suscriptor no se encontraba en un falso concepto de la realidad jurídica o fáctica al celebrar el convenio. En virtud de lo anterior, el material probatorio debe valorarse singularmente y en su conjunto, de manera racional, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, en términos del artículo 490 del citado Código Procesal Civil, tomando en cuenta, además, la valoración tasada de la prueba. Ante ello, el Juez no debe considerar procedente la acción de otorgamiento de escritura pública con base en indicios, pese a que se exhiba como prueba el documento privado en el que se dio a conocer por escrito la voluntad de las partes, si no hace prueba plena y, en tal caso, debe valorarse frente a otros medios de convicción, a fin de estimar si se acreditó o no de manera indubitable el elemento volitivo del contrato. Ello quiere decir que para que el acto reclamado resista un examen de constitucionalidad, la motivación que realice el tribunal de apelación acerca del material probatorio, debe ser capaz de explicar los datos disponibles, integrándolos de forma coherente y deben haberse refutado todas las demás hipótesis plausibles explicativas de los mismos datos que sean compatibles con la inexistencia o invalidez del contrato, a fin de concluir racionalmente que la voluntad de las partes quedó demostrada como lo exige el legislador."

En las anotadas condiciones, y al ser **FUNDADOS** pero **INSUFICIENTES** los agravios esgrimidos por la parte actora **\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de **ocho de febrero de dos mil veintidós**, pronunciada por la **Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado**, en el expediente número **313/2020-1**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por **\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, contra quien represente los derechos hereditarios de quien en vida respondió al nombre de **\*\*\*\*\***.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

TOCA CIVIL: 78/2022-1

EXP. NÚM. 313/2020

ACTOR: \*\*\*\*\*

DEMANDADO: \*\*\*\*\*

JUICIO: SUMARIO CIVIL

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. JAIME CASTERA MORENO.

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

**VII.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **164** de Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, no se hace condena alguna respecto a las costas, ni gastos de la presente instancia, debiendo cada litigante reportar las que hubiere erogado, se considera válido y jurídico confirmar la sentencia en virtud de que la misma es acorde a la legalidad.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo **99** fracción **VII** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los diversos numerales **105, 106, 530, 550** y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse; y se,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva** de fecha **ocho de febrero del año dos mil veintidós**, motivo de la presente revisión fue pronunciada conforme a derecho por la **Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos.**

**SEGUNDO.** - No se hace condena alguna respecto a las costas, ni gastos de la presente instancia, por lo expuesto en el Considerando **VII** de la presente resolución.

**TERCERO.** - En mérito de los anterior, envíense los autos originales con testimonio del presente fallo, al juzgado de su origen previo, háganse las anotaciones en el libro de gobierno de este tribunal y en el momento oportuno archívese la presente toca civil como asunto totalmente concluido.

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**ASÍ**, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados, **Maestra en Derecho MARTA SANCHEZ OSORIO**, integrante, **Maestro en Derecho RAFAEL BRITO MIRANDA**, Presidente de Sala, y **Maestro en Derecho JAIME CASTERA MORENO**, integrante y ponente, en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos **FACUNDA RODRIGUEZ HERNÁNDEZ**, quien legalmente da fe.

*Las presentes firmas corresponden a la resolución dictada en el Toca Civil 78/2022-1.  
Conste.-*