



Exp. Núm.: 266/2015-1  
Sentencia Definitiva  
"2021, Año de la Independencia"

**PUBLICADA: 06/10/21**

**PODER JUDICIAL**

\*\*\*\*\*, Morelos, uno de octubre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S.** Para resolver los autos del expediente **266/2015-1**, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*, radicado en la Primera Secretaría, y;

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

1.- Mediante escrito al que correspondió el folio 296, presentado con fecha cuatro de septiembre de dos mil quince, ante la oficialía de partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, compareció \*\*\*\*\*, demandando en la vía Ordinaria Civil Juicio Plenario de Posesión y demás prestaciones que indica en contra de \*\*\*\*\*, reclamándoles las **siguientes prestaciones:**

**"A).- LA NULIDAD ABSOLUTA E INEXISTENCIA PLENA**, ambas, en términos llanos con todas sus consecuencias jurídicas, respecto del contrato privado de compraventa, de fecha veintitrés de agosto de dos mil once, supuestamente firmado por el aquí suscrito, con relación al terreno y casa habitación (con superficie de 167.00 m<sup>2</sup>), que se encuentran ubicados en \*\*\*\*\*, aclarándose al respecto, que últimamente, los aquí demandados mañosa y dolosamente E (sic), han borrado el número 32, que originalmente tenía dicho inmueble, con la sola finalidad de evadir notificaciones y demás resoluciones judiciales, distintas como providencia cautelar de alimentos y depósito de mi persona en ese mismo domicilio radicado en este mismo tribunal en expediente 207/2014-2, junto con todas sus construcciones y accesorios, servidumbres, muebles de baño, cocina y demás enseres domésticos que se encuentran en el interior de este bien raíz.

Con relación a \*\*\*\*\*, en forma conjunta y solidariamente, demando las siguientes pretensiones:

**A)** El reconocimiento y aceptación de que el aquí emitente tiene mejor derecho de

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



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

“2021, Año de la Independencia”

posesión uso y disfrute del bien raíz, que se encuentra ubicado en la esquina de las calles \*\*\*\*\*; con una superficie aproximada total de 330 m<sup>2</sup>, mismo que tiene las colindancias y medidas que enseguida se detallan:

Al norte, mide 13.10 metros y limita con propiedad de Nicolás Flores.

Al sur, tiene 12.10 metros y colinda con Calle Privada sin número.

Al oriente, mide 27.10 metros y limita con calle Reforma y,

Al poniente, tiene 26.36 metros y colinda con templo evangélico.

- B)** La desocupación y entrega física, material y jurídica respecto del bien raíz, con relación al terreno y casa habitación, (con una superficie de 167.00 m<sup>2</sup> aproximadamente), que se encuentran ubicados en calle Reforma 32 o 2, esquina con callejón sin nombre, de la Localidad de \*\*\*\*\*; junto con todas sus construcciones y accesorios, servidumbres, muebles de baño, cocina y demás enseres domésticos que se encuentran en el interior de este bien raíz.
- C)** La declaración y reconocimiento en términos llanos y absolutos, de que el aquí suscribiente es el único y legal poseedor, usufructuario y titular de los derechos inmobiliarios derivados del predio y casa habitación y demás construcciones, menaje y accesorios ubicados en la esquina de calle Reforma número 32 o 2, porque últimamente pudimos percatarnos que esta casa en la parte exterior, aparece solamente el número 2 callejón sin nombre del Centro de la Localidad de \*\*\*\*\*; aclarándose al respecto que originalmente este inmueble tiene clasificado el número 32 en los registros catastrales y municipales del Ayuntamiento Municipal de \*\*\*\*\*; pero los aquí demandados amañada y dolosamente, para confundir a las autoridades, le han puesto en los últimos meses anteriores, solo el número 2, con la finalidad también de segregarse esta fracción de otra superficie mayor de 330.00 m<sup>2</sup> que es el total del terreno o metros cuadrados del bien raíz en esta contienda, lo anterior para todos los efectos legales conducentes. Pero al respecto, el domicilio para emplazar a las personas aquí demandadas es la esquina que forman la calle Reforma y callejón sin nombre de \*\*\*\*\*
- D)** El pago de daños y perjuicios hasta por la cantidad de \$45,800.00 cuarenta y cinco



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

*“2021, Año de la Independencia”*

*mil ochocientos pesos, lo anterior salvo error aritmético por pago de pasajes, hospedajes, expedición de copias, alimentos, medicinas, más los que se sigan incrementando hasta la total terminación del caso que nos ocupa.*

**E)** *El pago de gastos y costas judiciales, que se deriven de la instauración de la presente controversia, calculados hasta la presente fecha salvo error aritmético, hasta por la suma de \$225,000.00 doscientos veinticinco mil pesos, originados estos, por el pago de peritajes, honorarios, certificación de documentos, contrafianzas, fianzas, pasajes, pago de derechos, entre otros, calculados hasta la presente fecha más los que se continúen incrementando hasta el total finiquito de este negocio jurídico.”*

**Manifestó como hechos:** los que contiene su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones; y adjunto a su escrito inicial, los **documentos** que considero pertinentes para acreditar su acción.

**2.-** Con fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose en el mismo auto emplazar a juicio a la parte demandada, para que dentro del término de diez días, diera contestación a la misma, emplazamiento que tuvo verificativo el día siete de noviembre de dos mil dieciocho.

**3.-** Mediante proveídos de fechas treinta y uno de mayo y veintinueve de junio ambos de dos mil dieciséis, se tuvo a **\*\*\*\*\*** respectivamente, en tiempo y forma dando contestación a la demanda incoada en su contra, por realizadas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que consideraron pertinentes, ordenándose dar vista por el término de TRES DÍAS a la



Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

*"2021, Año de la Independencia"*

parte actora, emitiendo contestación a la vista aludida mediante auto de fecha seis de julio de dos mil dieciséis.

## PODER JUDICIAL

4.- El veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no fue posible procurar una conciliación en virtud de la incomparecencia de las partes y, apareciendo que no existía excepción de previo y especial pronunciamiento, que se tenga que resolver, se aperturó el juicio a prueba por el termino común de ocho días, para las partes.

5.- Por lo que una vez que fueron ofrecidos, admitidos y desahogados los medios de convicción aportados por las partes, mediante auto dictado en la audiencia de fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los presentes autos para dictar la sentencia respectiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por los artículos 18, 21, 25, 26 fracciones I y II, 34 fracción III, del Código Adjetivo Civil<sup>1</sup>.

II.- Corresponde en este apartado entrar al estudio de la legitimación procesal activa entendiéndose como tal

<sup>1</sup> 18.- Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley. 21.- La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores. 25.- Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente. 26.- Se entienden sometidos tácitamente: I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda; II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante...; 34.- Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;



## PODER JUDICIAL

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

Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

“2021, Año de la Independencia”

la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, esto en términos del artículo 179 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos<sup>2</sup>, situación legal que se encuentra debidamente acreditada por cuanto a la parte actora \*\*\*\*\* con los documentos exhibidos como base de su acción, pues en términos de la fracción I del artículo 180 del cuerpo de leyes acabado de mencionar<sup>3</sup>, no consta en actuaciones que se encuentre impedido legalmente para ejercer los derechos civiles que le corresponde, pues se aprecia que hace valer un derecho real; asimismo la legitimación procesal pasiva de los demandados \*\*\*\*\*, se encuentra acreditada con su escrito de contestación a la demanda entablada en su contra, en la cual si bien niegan la procedencia de lo reclamado, los mismos tienen capacidad para comparecer al presente juicio, lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por \*\*\*\*\*, pues esto se analizara en los considerandos ulteriores. Siendo aplicable al caso concreto la Jurisprudencia cuyo rubro reza:

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** *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*

<sup>2</sup> **179.-** Sólo 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.

<sup>3</sup> **180.-** Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;



**PODER JUDICIAL**

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

*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.<sup>4</sup>*

**III.-** Y para resolver lo que en derecho procede, tenemos que la génesis de la acción **plenaria de posesión** revela que este derecho subjetivo encuentra su origen en la tradición romanista. Fue instituida por el pretor 'Publicius', quien para proteger al poseedor (civil) de buena fe, concedió acción en (sic) reivindicatoria a todo aquel que hubiese recibido una cosa con justo título, cuando perdiera la posesión antes de haber adquirido la propiedad por prescripción. A través de esta acción, el pretor fingía creer que el poseedor había cumplido el plazo de la usucapión y demandaba la cosa en calidad de dueño. La sentencia que se pronunciaba en estos juicios se limitaba a resolver acerca del mejor derecho de posesión, sin prejuzgar sobre los derechos de propiedad ni hacer declaración de dominio. El rígido sistema de prueba de la propiedad conocido como 'prueba por el título' o 'prueba diabólica', que prevaleció a la luz del axioma que dice 'nadie puede transmitir a otro más derechos de los que él mismo tiene', obligaba a quienes demandaban la reivindicatoria a demostrar la propiedad de todos sus causantes. Las dificultades que entrañaba la demostración de este aspecto, provocó que la mayoría de los propietarios optaran por el ejercicio de la acción publiciana, en donde obtenían la restitución de la finca, aun cuando no se hiciera declaración de dominio. El

<sup>4</sup> Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.



Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos habla sobre la acción plenaria de posesión en el Libro **PODER JUDICIAL** Quinto, Título Primero, Capítulo VII, donde se encuentran los artículos 653, 654 y 655, que indican lo siguiente:

**“653.-** Los juicios plenarios de posesión tendrán por objeto ventilar las pretensiones que se ejerciten sobre la posesión definitiva, **y decidir quién tiene mejor derecho de poseer**, y además obtener que el poseedor sea mantenido o restituido en lo que corresponda contra aquéllos que no tengan mejor derecho. En los juicios sobre posesión definitiva se discutirán únicamente las cuestiones que se susciten sobre ella, sin involucrar una decisión de fondo respecto a la propiedad. Pueden entablarse después de decidido un interdicto o independientemente de él”

**“654.-** Quiénes pueden incoar los plenarios de posesión. Estará legitimado para el ejercicio de estas pretensiones: **I.-** El que funde su derecho exclusivamente en la posesión; **II.-** El que adquirió la posesión con justo título, por quien no era dueño de la cosa si la pierde antes de haber adquirido la propiedad por la prescripción; y, **III.-** El que alegue mejor derecho para poseer. Las pretensiones de que habla este artículo podrán entablarse también por los que tengan la posesión derivada, previa autorización del que tenga la original y por los causahabientes o herederos de éstos. También compete esta pretensión al usufructuario. Las pretensiones sobre posesión definitiva pueden entablarse en cualquier tiempo mientras no haya transcurrido el plazo para la adquisición de la cosa por prescripción. En caso de que esté pendiente algún interdicto, no podrá incoarse hasta que se decida y se cumpla la resolución dictada por el Juez.”

**“655.-** Las pretensiones sobre posesión definitiva pueden ejercitarse en contra del poseedor originario; del derivado, contra el simple detentador y contra el que poseyó o dejó de poseer para evitar su ejercicio.”

Ahora bien, se desprende de los hechos que integran la demanda principal, lo relativo a que son los demandados \*\*\*\*\* , quienes tienen la posesión del



Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

"2021, Año de la Independencia"

bien inmueble materia del presente asunto, a este respecto, conviene atender a lo dispuesto por el artículo 977 del Código mencionado<sup>5</sup>, esencialmente establece que todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer, estableciendo además las reglas respecto a la posesión, y que son:

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

- 1.- *Es mejor la posesión que se funda en justo título.*
- 2.- *cuando se trata de inmuebles la que está inscrita.*
- 3.- *A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.*
- 4.- *Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.*

Ahora bien, atendiendo al requisito número uno, por '**justo título**' debemos entender lo siguiente:

El justo título comprende dos supuestos, a saber: **a)** Aquel que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad; y **b)** Aquel que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Sustenta lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

**JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN PLENARIA O PUBLICIANA, QUÉ DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** *Para la procedencia de la acción plenaria de posesión o publiciana, como primer elemento se requiere justificar que el actor tenga justo título, el cual se definió en legislaciones civiles anteriores del país de la siguiente manera: "se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio" (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y "se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio" (artículo 1080 del Código Civil del Distrito*

<sup>5</sup> 977.- Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer. Es mejor la posesión que se funda en justo título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua. Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.





## PODER JUDICIAL

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

*Federal de 1884). De los preceptos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Uno concerniente a la transmisión del dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad, y b) El relativo al elemento que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el concepto que se contiene en la parte final del artículo 781 del Código Civil para el Estado de México abrogado, pero aplicable, conforme al cual: "Se entiende por título la causa generadora de la posesión.", pues resulta evidente que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello, encuadra dentro de lo previsto por dicho dispositivo. Por consiguiente, si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño, no hay discusión en cuanto a que el contrato de compraventa que celebre la enjuiciante como adquirente con persona diversa, constituye su justo título, en razón a que, por virtud de la celebración de esa relación contractual, conforme a la ley entra a poseer el inmueble objeto de la controversia.<sup>6</sup>*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Fundamentalmente, no debe perderse de vista que uno de los principios que rigen la **acción plenaria de posesión** es el referente a que **no se trata de una acción declarativa sino de condena,** pues en la acción publiciana no pueden discutirse los derechos de propiedad que pudieran tener las partes, **sino el mejor derecho de posesión que les pueda asistir.** Se inserta como sustento de lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

<sup>6</sup> Novena Época. Registro: 178700. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXI, Abril de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: II.2o.C. J/21. Página: 1239.



**PODER JUDICIAL**

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

**ACCIÓN PUBLICIANA.** *Es una acción real que compete al poseedor civil de una cosa, contra el que la posee sin título o con otro, pero con menor derecho, para que le sea restituida con sus frutos, acciones y abonos de menoscabos, estando sujeta dicha acción, entre otras reglas, a las siguientes: que quien ejerza sea poseedor en derecho de la cosa que reclama; que aquél contra quien se dirija, carezca de derecho para retenerla, o sea inferior al del demandante y que se acompañe el justo título en que la acción se funda. Como se ve, la acción publiciana es semejante a la acción reivindicatoria, pero la separan diferencias muy importantes, entre ellas, la de que la sentencia que se dicte con motivo del ejercicio de la primera, no produce la excepción de cosa juzgada en el pleito sobre la propiedad. El juzgador debe examinar cuál de los títulos presentados por las partes es mejor para acreditar la posesión civil y no la posesión de hecho, que es materia de los interdictos.<sup>7</sup>*

Así, tenemos que el actor \*\*\*\*\* , invoca como justo título un contrato de compraventa de fecha **diez de julio de mil novecientos setenta y tres**, que refiere fue celebrado entre \*\*\*\*\* , como vendedora y el actor \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, pero al respecto cabe hacer las siguientes precisiones: el actor refiere que tiene el mejor derecho para poseer una fracción del bien inmueble ubicado en la esquina de las Calles \*\*\*\*\* , Morelos, con una superficie de **330.00** metros cuadrados, sin embargo, durante la secuela procesal del Juicio **omitió** exhibir el contrato en cuestión, sin pasar desapercibido que, obra en actuaciones un contrato diverso de compraventa de fecha **diez de julio de mil novecientos setenta y dos**, empero, el mismo, si bien, fue celebrado por el actor en su carácter de comprador y \*\*\*\*\* como compradora, se infiere que se trata de un bien inmueble diverso, toda vez que la superficie del mismo es de **516.08** metros cuadrados, por lo tanto, difiere de la solicitada por el actor en el escrito inicial de demanda por lo tanto, le

<sup>7</sup> Sexta Época. Registro: 271488. Instancia: Tercera Sala. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, XXXIII. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 9.



corresponde al promovente de la acción tener que demostrar **a través de los medios de prueba que proponga, la PODER JUDICIAL superficie, medidas y linderos del predio reclamado**, con el fin de que al juzgador no le quede duda alguna respecto de cuál es este predio y a qué se refieren los documentos basales, lo que en el presente caso no aconteció, toda vez que el actor omitió acreditar con algún medio de prueba que el es quien tiene mejor derecho a poseer el bien inmueble que reclama, toda vez que, la identidad de la cosa, la superficie, medidas y colindancias, es para que las mismas se demuestren durante la secuela del juicio con las probanzas que se aporten, lo que como se precisó con anterioridad, el actor \*\*\*\*\* omitió acreditar durante el desarrollo del presente juicio.

Así, es importante señalar que el contrato de compraventa se define como:

*“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.<sup>8</sup>”*

Contrato que se clasifica como:

Principal, porque no requiere para su existencia y validez de una obligación o contrato válidos, previamente existentes.

Bilateral, porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso, porque produce provechos y gravámenes tanto para el vendedor, como para el comprador.

Generalmente conmutativo, porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato.

Ocasionalmente aleatorio, cuando las prestaciones de alguna de las partes no sean ciertas y conocidas en el

<sup>8</sup> Artículo 1729 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.



Exp. Núm.: 266/2015-1  
Sentencia Definitiva  
"2021, Año de la Independencia"

momento de la celebración del contrato, sino que dependan de circunstancias posteriores.

## PODER JUDICIAL

Formal, cuando el objeto indirecto es un bien inmueble.

Consensual en oposición a real porque no requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Generalmente instantáneo, porque las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto.

Por excepción de tracto sucesivo, cuando las prestaciones de las partes, se ejecutan o se cumplen, por necesidad, en un lapso determinado, y;

Nominado, por la regulación amplia que la ley le da.

Así, una de las características antes señaladas, es la relativa a la forma, que debe revestir cuando se trata de bienes inmuebles, pues así también lo dispone el artículo 1804 del Código Civil<sup>9</sup>, contrato que puede otorgarse en documento privado ante dos testigos, (artículo 1805 del Código sustantivo)<sup>10</sup> y del análisis que se hace a la documental con la cual pretende el actor \*\*\*\*\* acreditar el justo título, relativo al contrato privado de compraventa de fecha **diez de julio de mil novecientos setenta y tres (fecha que plasma en su escrito inicial de demanda)**, y el cuál, no fue exhibido durante la **secuela procesal**, no se desprende que este sea poseedor del citado predio, máxime que, el actor refiere que en la actualidad radica en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, sin pasar desapercibido que **el mismo carece de justo título para poseer el bien inmueble que reclama por esta vía.**

<sup>9</sup> 1804.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

<sup>10</sup> 1805.- 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.



**PODER JUDICIAL**

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

Consecuentemente, y al desprenderse de actuaciones que, el actor \*\*\*\*\* no exhibió durante la secuela procesal del juicio el documento con el cuál acreditara el origen de su posesión, toda vez que **en el periodo probatorio omitió ofrecer probanza alguna con las cuales acreditara la procedencia de sus pretensiones;** motivo por el cuál, se llega a la firme conclusión que el actor \*\*\*\*\* **no cuenta con justo título para poseer el bien inmueble materia de la presente Litis.**

Sin pasar por alto que, obra en actuaciones copia certificada del contrato privado de compraventa de fecha **diez de julio de mil novecientos setenta y dos**, el cuál si bien fue celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* como comprador, la superficie del citado inmueble es de **516.08 metros cuadrados**, superficie que de ninguna manera coincide con la superficie del predio que reclama en el escrito inicial de demanda, y al desprenderse de aquella documental un acto diverso por el cual el actor adquirió el bien materia del presente juicio, **y al no haber sido invocado tal acto jurídico por la actora en su escrito de demanda**, es obvio que las pruebas del demandante no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, lugar y tiempo. Sustenta lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

***PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.***

*Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de*



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

“2021, Año de la Independencia”

*la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos.<sup>11</sup>*

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

No pasa desapercibido para este resolutor la existencia de los siguientes contratos de compraventa:

- a) Contrato de compraventa de fecha veintitrés de agosto de dos mil once, celebrado entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador respecto del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , con una superficie total de 169.60 (ciento sesenta y nueve punto sesenta metros cuadrados).**

Documental que fue exhibida por la codemandada \*\*\*\*\* , a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, y del que se desprende la existencia de un contrato privado de compraventa respecto de una fracción de 169.60 metros cuadrados, y que se encuentra ubicado en la calle Reforma número 32 de la Localidad de \*\*\*\*\* , **sin pasar inadvertido que, dicho predio varía en cuanto a su superficie de lo reclamado en el escrito inicial de demanda,** y se reitera, que el actor omitió ofrecer durante la secuela del juicio y en el periodo

<sup>11</sup> Novena Época. Registro: 184429. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XVII, Abril de 2003. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/229. Página: 994.



Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

"2021, Año de la Independencia"

probatorio correspondiente probanza alguna con las cuales acreditara la procedencia de sus pretenciones.

## PODER JUDICIAL

En consecuencia, al no estar acreditado uno de los elementos de la acción plenaria de posesión, **referente al justo título**, no ha lugar a analizar los demás. Sirve de sustento a lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

**ACCIÓN, ESTUDIO DE SUS ELEMENTOS.** Si la autoridad responsable examinó exclusivamente un primer elemento de la acción deducida, consistente en si el demandado cumplió o no con sus obligaciones y concluyó que no se demostró este elemento, lógicamente era innecesario estudiar los demás que debían concurrir para la procedencia de la acción, y las omisiones en que incurrió respecto al estudio de los demás elementos de la acción y otras pruebas, no agravan a la actora.<sup>12</sup>

Así también, respecto a las documentales exhibidas por la actora \*\*\*\*\* consistentes en recibo de pago del impuesto predial con número de folio 04676 de fecha veinte de mayo de dos mil catorce a nombre de \*\*\*\*\* , constancia de acreditación de la titularidad de la toma de servicio de agua potable de fecha dos de enero de dos mil catorce, solicitud de contrato de agua potable de fecha cuatro de abril de mil novecientos ochenta y tres, contrato del servicio de agua potable con folio 1221 de fecha cuatro de abril de mil novecientos ochenta y tres, recibos del sistema de agua potable, 4 fotografías de una casa habitación, copias simples de recibos de teléfono (TELMEX), así como del sistema de agua potable, y copias certificadas de notificación del valor catastral, y copia simple de una recomendación de Derechos Humanos del Estado de Morelos, a las mismas se les niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490

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

<sup>12</sup> Sexta Época. Registro: 272563. Instancia: Tercera Sala. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, XII. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 9.



Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

"2021, Año de la Independencia"

del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que con las citadas documentales no acredita tener mejor derecho para poseer el bien inmueble que dio origen al presente juicio.

En consecuencia, al no estar acreditado uno de los elementos de la acción plenaria de posesión, referente al justo título, no ha lugar a analizar los demás. Sirve de sustento a lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

**ACCIÓN, ESTUDIO DE SUS ELEMENTOS.** *Si la autoridad responsable examinó exclusivamente un primer elemento de la acción deducida, consistente en si el demandado cumplió o no con sus obligaciones y concluyó que no se demostró este elemento, lógicamente era innecesario estudiar los demás que debían concurrir para la procedencia de la acción, y las omisiones en que incurrió respecto al estudio de los demás elementos de la acción y otras pruebas, no agravian a la actora.*<sup>13</sup>

En consecuencia, se declara improcedente la acción hecha valer por \*\*\*\*\*, y en tal virtud, se absuelve a \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en esta instancia.

Ahora bien, del escrito inicial de demanda, se desprende que el actor hizo valer en forma simultánea al Juicio plenario, la Nulidad Absoluta e inexistencia plena del contrato de compraventa de fecha veintitrés de agosto de dos mil once, así como el juicio reivindicatorio de una superficie de terreno que reclama en el escrito inicial de demanda, sin embargo, las mismas son pretensiones conraindicatorias, tal y como lo refiere el artículo 250 del Código Procesal Civil en vigor, el cuál a la letra establece lo siguiente:

*“ Pretensiones conjuntas o contradictorias. Cuando haya varias pretensiones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma causa,*

<sup>13</sup> Sexta Época. Registro: 272563. Instancia: Tercera Sala. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, XII. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 9.





## PODER JUDICIAL

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

deben acumularse en una sola demanda. Por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras, excepto en los casos en que por disposición de la Ley, deban entablarse sucesivamente en demandas distintas, o que no sean acumulables. No pueden acumularse en la misma demanda las pretensiones incompatibles o contradictorias, ni las posesorias, con las petitorias, ni cuando una dependa del resultado de la otra. Tampoco son acumulables pretensiones que por su cuantía o naturaleza corresponden a competencias diferentes.”

Por lo tanto, se dejan a salvo los derechos del actor para que los promueva en la vía y forma que legalmente corresponda.

No pasa desapercibido, que los codemandados \*\*\*\*\*, hicieron valer diversas defensas y excepciones, pero al resultar improcedente la acción intentada, se considera innecesario su estudio, sirve de base a lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

**EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCIÓN.** *No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.<sup>14</sup>*

- - - Tampoco pasa desapercibido, que con motivo de las defensas y excepciones que emitieron los codemandados, hicieron el ofrecimiento de pruebas que consideraron pertinentes, pero se considera irrelevante su análisis, pues aunque se valoren, de cualquier manera se hubiera llegado a la misma conclusión. Se inserta como sustento

<sup>14</sup> Octava Época. Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XV-II, Febrero de 1995. Tesis: VI.1o.86 C. Página: 335.



Exp. Núm.: 266/2015-1

Sentencia Definitiva

"2021, Año de la Independencia"

a lo antes expuesto, por analogía la siguiente jurisprudencia que es del siguiente texto:

## PODER JUDICIAL

**PRUEBAS. ESTUDIO INNECESARIO DE LAS.** *Si del contexto de un laudo se infiere que la Junta no analizó todas y cada una de las pruebas que aportó una de las partes, es irrelevante esa omisión si resulta que aunque las hubiera valorado, de cualquier manera se hubiera llegado a la misma conclusión.*<sup>15</sup>

En consecuencia, se declara improcedente la acción hecha valer por **\*\*\*\*\***, y en tal virtud, se absuelve a **\*\*\*\*\***, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en esta instancia.

Con fundamento en lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos<sup>16</sup>, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 104,105, 106, y; 107, del Código adjetivo Civil<sup>17</sup> es de resolverse y así se

<sup>15</sup> Octava Época. Registro: 220396. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: IX, Febrero de 1992. Materia(s): Laboral. Tesis: VI.2o. J/176. Página: 99.

<sup>16</sup> 158.- En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.

<sup>17</sup> 104.- Todas las resoluciones de Primera y Segunda Instancia serán autorizadas por los Magistrados o Jueces que las dicten con firma entera y por la del Secretario correspondiente. 105.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. 106.- Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: **I.-** Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; **II.-** Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; **III.-** A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; **IV.-** Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; **V.-** Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; **VI.-** En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, **VII.-** El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a



Exp. Núm.: 266/2015-1  
Sentencia Definitiva  
"2021, Año de la Independencia"

### **RESUELVE:**

#### **PODER JUDICIAL**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos del considerando primero de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Se declara improcedente la acción hecha valer por \*\*\*\*\*, lo anterior en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se absuelve a \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en esta instancia.

**CUARTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas originados en esta instancia;

**QUINTO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió y firma, al Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, **DANIEL ADÁN RODRÍGUEZ APAC**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada CLAUDIA MENDOZA SALGADO, con quién legalmente actúa y da fe. -

DARA/cbo

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



Exp. Núm.: 266/2015-1  
Sentencia Definitiva  
"2021, Año de la Independencia"

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

## PODER JUDICIAL

El Boletín Judicial número \_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2021, se hizo la publicación que antecede. Conste.

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. Conste.