



Cuernavaca, Morelos, a dieciocho de abril de dos mil veintidós.

**PODER JUDICIAL**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente **33/2021** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **MIGUEL GARCÍA ORTEGA, DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, radicado en la Segunda Secretaría; y,

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

1.- Mediante escrito presentado ante Oficialía de Partes Común de éste Tribunal Superior de Justicia el quince de diciembre de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, compareció **\*\*\*\*\***, demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** de **\*\*\*\*\***, **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, las siguientes prestaciones:

*“1.- Del C. MIGUEL GARCÍA ORTEGA, se le demandan:*

*A).- EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA de los bienes inmuebles, identificados como LOTES NUMEROS \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* DE TERRENO RUSTICO, que se encuentra dentro de la \*\*\*\*\* DEL EJIDO DE \*\*\*\*\* , UBICADO EN EL CAMPO DENOMINADO \*\*\*\*\* , PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* ; con la*

*superficie medidas y colindancias de cada uno de ellos que mas adelante se señalaran.*

**B).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS**, que se originen por la tramitación del presente juicio en virtud de que debido a los actos ilícitos del citado demandado me vi en la necesidad de contratar los servicios profesionales de un licenciado en derecho para incoar el presente juicio.

**2.- DEL C. DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, SE LE DEMANDAN: (....)**

**3.- AL C. DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, SE LE DEMANDAN: (...)**

**2.-** Por auto de veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en sus términos, ordenándose formar y registrar el expediente correspondiente, con el juego de copias simples exhibidas, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, diera contestación a la demanda instaurada en su contra, asimismo, se decretó medida de conservación sobre el inmueble afecto girándose oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con la finalidad de que se hiciera la anotación marginal en el citado inmueble de que el mismo se encuentra sujeto a litigio, y se conociera dicha circunstancia y perjudique a cualquier tercero adquirente.

**3.-** El día trece de abril de dos mil veintiuno se verificó el emplazamiento de \*\*\*\*\* , a quien se tuvo contestando en tiempo y forma la demanda instaurada en su contra y con la cual se dio vista a la parte contraria para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera, la cual se tuvo por contestada en



tiempo y forma en auto diverso del siete de mayo de dos mil veintiuno.

## PODER JUDICIAL

4.- Por auto dictado en audiencia de nueve de junio de dos mil veintiuno, se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo común para las partes de cinco días, toda vez que no pudo desahogarse la conciliación entre las partes y precisamente depuró el procedimiento.

5.- Por auto de veintidós de junio de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, ofreciendo las pruebas que a su representada corresponden, consistentes en; la **confesional** y **declaración judicial** a cargo de \*\*\*\*\*; la **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; las **documentales públicas** marcadas con los numerales 5,6 y 7 y la **documental privada** marcada con los números 4, la **pericial en materia de topografía** y por designado al perito arquitecto \*\*\*\*\*; asimismo, este juzgado designo como perito \*\*\*\*\*; por ultimo, le fueron admitidas la **instrumental de actuaciones Y Presuncional legal y humana**.

6.- El seis de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la cual se desahogaron los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, declarándose confeso al demandado, asimismo, se desistió el actor de la declaración de parte y se desahogó la testimonial de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y al final de la misma se señaló nuevo día y hora hábil para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**7.-** Mediante auto de ocho de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al perito designado por este juzgado en materia de topografía, exhibiendo el dictamen que le fuera encomendado, el cual se ordenó su ratificación, misma que fue llevada a cabo mediante comparecencia del diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, por lo cual en auto de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno se dio vista a las partes con el mismo, para que en el término de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

**8.-** Por auto de treinta de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora desahogando la vista que le fuera dada en auto de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno donde se adhiere al peritaje emitido por el experto designado por este juzgado.

**9.-** Finalmente, el uno de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada para dar contestación a la vista que le fuera dada el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno respecto al dictamen en materia de topografía, se concedió el uso de la voz al abogado patrono de la parte actora, quien en ese acto exhibió los alegatos que a su derecho y parte corresponden, por lo que se le tuvo por exhibidos los mismos y por perdido el derecho de la parte demandada para formular sus alegaciones y por así permitirlo el estado procesal se mandaron traer los autos a la vista para

**PODER JUDICIAL**

resolver en definitiva el presente asunto, lo cual se hace al tenor siguiente:

## CONSIDERANDO:

### I.- COMPETENCIA Y VÍA.-

Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la correcta, esto de conformidad a lo dispuesto por los artículos 29 y 34 fracciones II, y 604 fracción II, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos. Asimismo, se advierte que el contrato de compraventa lo celebraron en Cuernavaca, Morelos respecto a los inmuebles que también se encuentran dentro de dicho Municipio, por lo que es competente este juzgado para conocer del presente juicio.

**II.- LEGITIMACIÓN.** Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar, es conveniente realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación con relación a la legitimación en el proceso. Así, la legitimación procesal es entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, tipo de legitimación que fue

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

debidamente analizada en la audiencia de conciliación y depuración.

Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza que la legitimación en la causa, que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

*“...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...”*

En otras palabras, 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.

**PODER JUDICIAL**

En ese sentido, como la pretensión principal que se reclama en el presente asunto es el otorgamiento y firma de escritura, conviene destacar que si bien es exacto que la nulidad absoluta de un contrato de compraventa puede hacerse valer por el afectado, tal intención debe estar relacionada de modo directo con un **interés legítimo de quien la pretenda**, ante lo cual es concluyente que no cualquier persona puede reclamarla válidamente; así, para que se esté en aptitud de estudiar la nulidad absoluta de un contrato, necesario resulta **justificar la existencia de un interés tutelado en el orden legal**, o sea, debe evidenciarse la existencia de un derecho en relación con los actos, hechos o circunstancias que lo transgredan; indemostrado ello, deviene indiscutible la falta de legitimación para aducir la nulidad de un contrato al que se es ajeno. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 179846*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: II.2o.C.486 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Diciembre de 2004, página 1386*

*Tipo: Aislada*

**NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTO JURÍDICO O CONTRATO CORRELATIVO. PARA HACERLA VALER DEBE JUSTIFICARSE LA AFECTACIÓN DE UN INTERÉS LEGÍTIMO.**

*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 es exacto que la nulidad absoluta de un contrato de compraventa puede hacerse valer por el afectado, tal intención debe estar relacionada de modo directo con un interés legítimo de quien la pretenda, ante lo cual es concluyente que no cualquier persona puede reclamarla válidamente; así, para que se esté en aptitud de estudiar la nulidad absoluta de un contrato, necesario resulta justificar la existencia de un interés tutelado en el orden legal, o sea, debe evidenciarse la existencia de un derecho en relación con los actos, hechos o circunstancias que lo transgredan; indemostrado ello, deviene indiscutible la falta de legitimación para aducir la nulidad de un contrato al que se es ajeno.*

Ahora bien, centrándonos en los hechos motivo de la litis en el presente asunto, se tiene que, del escrito de demanda la actora \*\*\*\*\*, esencialmente aduce que con fecha once de mayo de dos mil uno, celebró en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, contrato privado de compraventa con \*\*\*\*\*, representado en ese acto por su apoderado general el C. \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedor, y dicha actora en su carácter de compradora, respecto de tres bienes inmuebles y asimismo, uno mas con fecha dieciocho de mayo de dos mil uno.

En consecuencia, si la actora refiere haber celebrado dicho contrato de compraventa con el demandado, pero a través del apoderado legal de este último, resulta inconcuso que, para efectos de acreditar la legitimación pasiva del demandado en la causa, era de imperiosa necesidad la exhibición de dicho poder, el cual no obra en constancias, lo que se traduce en una falta de legitimación del demandado para que la actora le pueda exigir a su vez lo que en sus prestaciones le reclama, siendo que dicha documental (poder general) era necesaria para demostrar que el C. \*\*\*\*\* tenía facultades legales para poder realizar la operación de compraventa de los inmuebles que la actora aduce haber comprado al demandado, puesto que dichos inmuebles eran propiedad de \*\*\*\*\*, y si este quería realizar la venta legal de los mismos sin hacerlo directamente, necesitaba otorgar un poder a un tercero para efectuarlo, lo cual si bien esta juzgadora no pierde de vista que la actora hace mención de la existencia de dicho poder en una escritura, al momento de ofrecer la prueba marcada con el numero siete de su escrito inicial de demanda, específicamente en el apartado correspondiente a sus pruebas, haciendo una descripción inclusive de los datos de dicho poder, si bien lo anterior, ello no resulta suficiente para poder tener por acreditada la legitimación, pues es necesario contar en constancias con el



**PODER JUDICIAL**

documento que así la acredite, lo anterior para tener por justificado el **interés legítimo** para solicitar el otorgamiento y firma de escritura de los inmuebles afectos que refiere haber comprado y no le fueron escriturados por su vendedor.

Por tanto, al no contar con documento alguno que justifique la venta de los inmuebles que la actora adquirió por medio de la compraventa celebrada con quien dijo ser apoderado legal del demandado, es que no puede tenerse por acreditada la legitimación pasiva en el juicio que aquí nos atañe, pues si los contratos de compraventa antes descritos hacen el papel de documento base de la acción de la actora para solicitar su pretensión principal que es el otorgamiento y firma de escritura, lógico resulta ser, que estos deben encontrar un sustento legal en el cual descansa su fundamento.

Es inconcuso también el hecho de que, para que esta autoridad pueda dictar sentencia definitiva, debe existir legitimación *ad causam* sobre el derecho sustancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, en este caso la actora no puede exigir las prestaciones que reclama al demandado, porque no se acreditó en base a constancias que este haya tenido esa titularidad sobre el derecho controvertido, porque además del escrito de contestación de demanda, se advierte que el demandado además niega que el C. \*\*\*\*\* haya sido titular de lote de terreno alguno, tal y como se aprecia del punto numero uno relativo al capítulo de antecedentes de su escrito de contestación, asimismo, refiere en el inciso C) del apartado de "hechos comunes" del referido escrito de contestación de demanda, el hecho de jamás haber celebrado contrato privado alguno de compraventa o de otra naturaleza con su contraparte.

Sirve de apoyo y fundamento a lo anterior la jurisprudencia que a continuación se enuncia:

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

*Registro digital: 2019949*  
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*  
*Décima Época*  
*Materias(s): Civil*  
*Tesis: VI.2o.C. J/206*  
*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2308*  
*Tipo: Jurisprudencia*

**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.*

Asimismo, es fundatoria de los fundamentos y motivación expresados en la presente resolución, la tesis aislada que a continuación se expone:

*Registro digital: 163322*  
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*  
*Novena Época*  
*Materias(s): Civil*  
*Tesis: XV.4o.16 C*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Diciembre de 2010, página 1777*  
*Tipo: Aislada*

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.** *Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida*



**PODER JUDICIAL**

*la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.”*

Por lo anteriormente expuesto que y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, y; 107, del Código Procesal Civil para el Estado<sup>1</sup>, es de resolverse y así se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la correcta, esto de conformidad a lo dispuesto por los artículos 29 y 34 fracciones II, y 604 fracción II, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**SEGUNDO.-** Se declara que no quedó acreditada la **legitimación pasiva** a cargo del demandado \*\*\*\*\* por los razonamientos que de hecho y de derecho han quedado plasmados en el considerando segundo de la presente resolución.

**TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, para que los pueda hacer valer en la vía y forma que corresponda.

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

---

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** Así

definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien legalmente actúa y da fe.-