



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos, a diecinueve de Agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **74/2020** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma de escritura promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de mandatario judicial de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien también es conocido como [REDACTED] [REDACTED]¹ contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], radicado en la **Primera Secretaría**, y;

R E S U L T A N D O

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes de éste Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, el **veintidós de enero de dos mil veinte**, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de mandatario judicial de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien también es conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]² promovió en la vía sumaria civil juicio en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de quien demandó el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

“A.- La declaración judicial de validez, para los fines perseguidos en el presente juicio, de los contratos privados de compraventa de fechas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]”

¹ Personalidad que se acredita en términos del instrumento número diecisiete mil novecientos ochenta y siete, volumen ciento sesenta y siete, otorgada el dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, ante el Notario Público número Uno del Distrito Judicial de Chiautla, Puebla, Maestro en Derecho Ángel Borja Sánchez, y que contiene el contrato de mandato general para pleitos y cobranzas que el señor Tirso Onofre Espinosa quien también es conocido con el nombre de Ángel Onofre Espinoza otorga en favor del Licenciado Jonathan Delfino Galicia Galicia. Documento al que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 491 del Código adjetivo de la materia.

² Lo que se acredita en términos del instrumento número diecisiete mil novecientos ochenta y siete, volumen ciento sesenta y siete, otorgada el dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, ante el Notario Público número Uno del Distrito Judicial de Chiautla, Puebla, Maestro en Derecho Ángel Borja Sánchez, y que contiene acta de hechos de información testimonial ad-perpetuam a favor de Tirso Onofre Espinosa y/o Ángel Onofre Espinoza. Documento al que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 491 del Código adjetivo de la materia.

_____ y _____
respectivamente, mismos que fueron celebrados entre
mi mandante y el hoy demandado y que amparan los
derechos que se persiguen en la presente litis.

B.- Como consecuencia de lo anterior la formalización
mediante el otorgamiento y firma por parte del
demandado _____ del contrato
privado de compraventa ante la fe del titular de ese
H. Juzgado y con todos los elementos establecidos
por la legislación civil vigente en la entidad para su
plena y legal validez, formalizando así la
compraventa celebrada entre mi mandante y el hoy
demandado el _____,
respecto de la fracción de terreno urbano de _____
metros cuadrados, ubicado en la calle _____

_____, Morelos.

C.- En la misma tesitura, se reclama la formalización
mediante el otorgamiento y firma por parte del
demandado _____ que habrá de
hacerse en contrato privado de compraventa ante la
fe del titular de ese H. Juzgado y con todos los
elementos establecidos por la legislación civil vigente
en la entidad para su plena y legal validez, para
ratificar así el contrato de compraventa celebrado
entre mi poderdante y el hoy demandado el _____
_____, respecto de la fracción
de terreno urbano de _____ metros cuadrados,
ubicado en la calle _____

_____,
Morelos.

D.- En el caso que el demandado incurra en rebeldía,
solicito que sea el C. Juez titular de ese H. Juzgado,
quien con fundamento en lo dispuesto por el artículo
1052 de la ley adjetiva civil vigente en la entidad,
suscriba los contratos de compraventa de los que se
demanda su otorgamiento, en los términos previstos
en la legislación civil del estado.

E.- La declaración judicial que haga ese H. Juzgado
de que mi poderdante, el señor _____
_____, también conocido como
_____, es el legítimo propietario y
posesionario de los inmuebles materia del presente
juicio.

F.- El pago de gastos y costas que genere a mi
poderdante la tramitación del presente procedimiento
judicial.

G.- Como medida precautoria solicitó a su señoría
que en el auto admisorio que la presente demanda
corresponda, se aperciba al demandado para
abstenerse de realizar cualquier conducta que atente
contra la posesión pacífica, pública, continua e
ininterrumpida y que a título de dueño ha tenido mi
poderdante desde el momento en que suscribió los
contratos enunciado en los incisos "A" y "B" que
antecedan respecto de los predios urbanos referidos,
Máxime que mi poderdante es una persona de la
tercera edad con un grave padecimiento crónico
degenerativo que hoy lo mantiene postrado en una



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

cama y cualquier alteración a su tranquilidad y reposo absoluto mandado por sus médicos tratantes, podría tener consecuencias fatales para la vida de mi mandante.”

Manifestó los hechos detallados en su escrito inicial, mismos que se dan reproducidos como si a la letra se insertasen en este apartado en obvio de innecesarias repeticiones e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto.

2.- En auto dictado el **dieciocho de febrero de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a juicio al demandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] para que dentro del plazo de cinco días contestará la demanda entablada en su contra y señalará domicilio procesal en esta ciudad, diligencia que se realizó por conducto de la Actuaría de la adscripción, el *quince de Octubre de dos mil veinte*.

3.- Por auto de **veintiséis de Octubre de dos mil veinte**, se tuvo en tiempo y forma al demandado dando contestación a la demanda interpuesta en su contra. Dándose vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestará lo que a su derecho correspondiera respecto al escrito de contestación de demanda, lo cual aconteció en auto de doce de noviembre de dos mil veinte.

4.- El **uno de Diciembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente asunto, en la que no fue posible conciliar a las partes ante la incomparecencia de la parte demandada, por lo que una vez que fue depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo de cinco días.

5.- En auto de **quince de Diciembre de dos mil veinte**, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose de su parte las siguientes:

- La **confesional** a cargo del [REDACTED].
- La **testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], quienes fueron sustituidos por [REDACTED] y [REDACTED].
- Las **documentales públicas y privadas** referidas en el propio auto.
- La **pericial** en materia de Grafoscopia a cargo del Perito [REDACTED].
- La **inspección judicial**.
- La **instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto, legal y humana**.

6.- Y por auto dictado **el quince de Diciembre de dos mil veinte**, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte demandada, admitiéndose de su parte las siguientes:

- La **confesional** a cargo del actor [REDACTED] también conocido como [REDACTED].
- La **declaración de parte** a cargo del actor [REDACTED] también conocido como [REDACTED].
- La **testimonial** a cargo de [REDACTED] y [REDACTED] (declarada desierta por falta de interés jurídico para su desahogo en diligencia de veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno)
- La **documental privada** referida en el propio auto.
- La **pericial** en materia de Grafoscopia y Documentoscopia a cargo del Perito [REDACTED] (El veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, se hizo efectivo el apercebimiento al perito designado por la parte



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

demandada, teniéndose por no presentado su dictamen. Motivo por el cual la prueba pericial se perfeccionaría con el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado).

- La **presuncional legal y humana** y la **instrumental de actuaciones**.

7.- En auto de **diecinueve de Marzo de dos mil veintiuno**, se tuvo por rendido el dictamen pericial en materia de Grafoscopia, suscrito por el perito de la parte actora, [REDACTED], el cual fue ratificado ante la presencia judicial el veintiséis de marzo de dos mil veintiuno.

8.- El **veintitrés y veinticuatro de Marzo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos.

9.- En diligencias efectuadas el **ocho y el veintidós de Junio de dos mil veintiuno**, se desahogó la prueba de inspección judicial por parte del fedatario adscrito a este Juzgado.

10.- Por auto de **nueve de Julio de dos mil veintiuno**, se tuvo por exhibida el acta de defunción de la parte actora.

11.- El **veinticuatro de Noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la toma de muestras caligráficas al demandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED].

12.- Por auto de **ocho de Diciembre de dos mil veintiuno**, el mandatario judicial de la parte actora proporcionó el nombre y domicilio del albacea de la sucesión intestamentaria para efecto de que en el plazo de treinta días hábiles se apersona al presente.

13.- En auto de **doce de Enero de dos mil veintidós**, se tuvo por rendido el dictamen en materia de Grafoscopia y Documentoscopia suscrito por el perito designado por este Juzgado, Licenciado [REDACTED].

14.- El **veinticuatro de febrero de dos mil veintidós**, se hizo efectivo el apercibimiento al perito designado por la parte demandada, teniéndose por no presentado su dictamen. Motivo por el cual la prueba pericial se perfeccionaría con el dictamen emitido por el perito designado por este juzgado.

15.- El **veinte de Abril de dos mil veintidós**, tuvo continuación la audiencia de pruebas y alegatos, declarando cerrada la etapa de pruebas y al no existir pruebas pendientes, se pasó al periodo de alegatos; ordenándose turnar los autos para resolver. Dictando plazo de tolerancia para emitir sentencia en auto de cuatro de mayo de la anualidad en curso. El doce de mayo de dos mil veintidós, se dejó sin efectos la citación para sentencia en virtud del cambio de titular de este juzgado, turnándose de nueva cuenta los autos para resolver en definitiva. Y el uno de junio de dos mil veintidós se emitió auto de tolerancia para el dictado de la sentencia. Por lo que el quince de junio de dos mil veintidós se dictó un vistos para efecto de dictar una sentencia debidamente fundada y motivada, dejando sin efecto la citación para sentencia de doce de mayo y el auto de tolerancia de uno de junio del año en curso. Por lo que una vez subsanado el requerimiento realizado a la parte actora, por auto de veinticuatro de junio de dos mil veintidós se ordenó turnar los autos a resolver y el trece de julio de dos mil veintidós se amplió el plazo de tolerancia para el dictado de la sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

C O N S I D E R A N D O



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

I.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es legalmente **competente** para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, y la vía elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 34 fracción IV** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- A continuación, se procede al análisis de la **vía** en la cual la actora intenta su pretensión, así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

“Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:

II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;”

Y como se desprende del libelo inicial de demanda la pretensión principal intentada por el actor no tiene señalada vía distinta o tramitación especial. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Tesis: 1a./J. 25/2005

Materia(s): Común

Página: 576

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO

ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente”.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

III.- Enseguida, por cuestión de orden, se procede al estudio de la legitimación de quienes intervienen en el



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable.

Ahora bien, la legitimación procesal en el caso en estudio quedó acreditada con las documentales privadas consistentes en el **recibo de fecha** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (por concepto compraventa de una superficie de [REDACTED] metros cuadrados respecto a una fracción de terreno ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos) **y recibo de fecha** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], (por concepto compraventa de una superficie de [REDACTED] metros cuadrados respecto a una fracción de terreno ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos); suscritos por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **vendedor** y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **comprador**, exhibidos por la parte actora con su escrito inicial de demanda, del cual se advierte que estos fueron celebrados por las partes en litigio, documentales privadas a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de

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

Morelos, y de la que se colige la legitimación activa de la parte actora para dirimir la presente controversia acorde a lo preceptuado por el artículo 191 del mismo ordenamiento legal anteriormente invocado; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa y que se analizará en los considerandos siguientes. Siendo aplicables al caso concreto, el siguiente criterio que es del tenor siguiente:

Octava Época

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,
Fuente: Semanario Judicial de la Federación,
Tomo: XI-Mayo,
Página: 350,*

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas, NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.

IV.- Por cuestión de sistemática jurídica, es de entrar al estudio de las excepciones opuestas por el demandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED], al dar



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

contestación a la demanda interpuesta en su contra, opuso las siguientes defensas y excepciones:

1.- La falsedad de hechos de demanda.

La misma será motivo de estudio al momento de dictar la sentencia definitiva que corresponda, en consecuencia, deberá estarse al resultado de la presente.

2.- La oscuridad de la demanda.

Por cuanto hace a esta excepción, es improcedente por infundada, en razón de que el accionante señaló en su escrito de demanda hechos concretos y documentos en los que apoyó tanto la acción ejercitada como las pretensiones reclamadas en este asunto, y el demandado produjo su correspondiente contestación a la demanda, sin que de ninguna manera hubiere quedado en estado de indefensión, pues inclusive hizo valer las excepciones y defensas que estimo pertinentes.

3.- Por no ser la persona indicada en la demanda.

Esta excepción resulta improcedente en razón de que el accionante señaló de forma clara en su escrito de demanda la persona en contra de quien ejercitaba su acción, refiriendo hechos concretos y apoyándose en documentos.

V.- Enseguida, al no existir en autos cuestiones incidentales que resolver previamente, se procede al estudio del fondo del presente asunto promovido por [REDACTED] en su carácter de mandatario judicial de [REDACTED] también conocido como [REDACTED] quien demanda de [REDACTED] también conocido como [REDACTED] el otorgamiento y firma de escritura relativo a los **recibos de pago de fechas** [REDACTED] y [REDACTED].

Al respecto, cabe citar lo que al caso prevén los siguientes dispositivos legales del Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

El artículo **1669** establece: “**NOCIÓN DE CONTRATO**. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

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

El numeral **1729** dispone: “**CONCEPTO DE COMPRAVENTA**. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero.”.

El artículo **1730** establece: “**PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA**. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio...”.

El artículo **1736** siguiente, prevé: “**MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO**. El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa...”.

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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







Por su parte el artículo **1805** del mismo ordenamiento legal cita **“DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA DE BIENES INMUBELES**. *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.”.*

El numeral **1807** siguiente establece **“COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA**. *Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.”.*

Asimismo, el artículo **35** del ordenamiento en cita refiere: **“EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURÍDICOS**. *Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor*

o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo.”.

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, la parte actora para acreditar la procedencia de su acción, ofreció como medios de convicción:

La **confesional** a cargo de la parte demandada    también conocido como   , quien respondió afirmativamente a las posiciones 18 y 25 que fueron calificadas previamente de legales en diligencia de **veintitrés de marzo de dos mil veintiuno**, prueba confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículo **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, por tratarse de hechos propios, admitidos judicialmente y que le perjudican favoreciendo los intereses de la parte actora. Teniendo eficacia jurídica la prueba en cuestión para sostener que el actor entro en posesión del bien inmueble motivo del presente juicio desde el siete de febrero de mil novecientos noventa y dos y que las edificaciones que se encuentran al interior del predio fueron erigidas por el actor.

La anterior prueba que se encuentra robustecida con la **testimonial** ofrecida por la actora a cargo de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

██████████ y ██████████
██████████, declaraciones que resultan uniformes y
contestes y además coincidentes con los hechos
plasmados por la actora en su escrito inicial en el sentido
de: “que conocen a ██████████ ██████████ ██████████ también
conocido como ██████████ ██████████ ██████████; que conocen el
predio motivo del presente juicio mismo que se ubica en calle
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ Morelos; que saben que ██████████ ██████████
██████████ también conocido como ██████████ ██████████
██████████ es propietario de dicho predio; que quien construyó
los cuartos que tiene el inmueble y en el que habita el actor fue
██████████ ██████████; que la forma en que ██████████ ██████████
██████████ también conocido como ██████████ ██████████
██████████ adquirió el inmueble fue en tres partes y que el
comprador fue ██████████ ██████████ y el vendedor fue ██████████
██████████; que conocen a ██████████ ██████████ ██████████ también
conocido como ██████████ ██████████ ██████████ y que esta
persona nunca ha vivido en dicho inmueble”.

A la razón de su dicho el primero testigo indicó: “lo
sé por la situación que pasamos, porque el señor ██████████
██████████ no recuerdo el otro apellido, creo que se lo cambio, no
quiere firmar las escrituras que él empeño después de que ya
se le habían dado los pagos del terreno, y desafortunadamente
somos familiares, porque mi papá nunca le reclamo o nunca le
dijo nada, porque como vuelvo a repetir, pensó que mi papá que
como era su familiar no le iba a jugar chueco, siendo todo lo que
tengo que manifestar.”

Por lo que a ésta probanza se le concede valor
probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490**
de la Ley Adjetiva Civil en vigor, al haberse rendido con
todas las formalidades que la citada Ley establece para
tal efecto, aunado a que los testimonios fueron claros,
precisos, sin dudas ni reticencias; declarando que
conocen el inmueble afecto al presente juicio, saben y les
consta la celebración de la compra del citado inmueble en

las circunstancias expresadas en su testimonio, al haber participado en la celebración del mismo.

De igual manera, la parte actora ofreció como medio probatorio las documentales consistentes en **recibo de fecha** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (por concepto compraventa de una superficie de [REDACTED] metros cuadrados respecto a una fracción de terreno ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos) **y recibo de fecha** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (por concepto compraventa de una superficie de [REDACTED] metros [REDACTED] respecto a una fracción de terreno ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos); suscritos por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **vendedor** y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **comprador**, documentales privadas a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, con las que se acredita la forma mediante la cual la parte actora y la parte demandada pactaron la compraventa del inmueble motivo de la presente litis.

Así también obran en autos las siguientes documentales: **la documental privada** consistente en la copia simple del contrato privado de compraventa de terreno urbano de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por medio del cual el hoy demandado adquirió en propiedad el inmueble materia de la presente controversia; **la documental privada** consistente en el croquis de la primera fracción de predio que el actor compró al hoy demandado en fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismo que fue elaborado por el Ing. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en enero del presente año y con el cual se acreditan las medidas correctas del citado predio; **la documental privada** consistente en el croquis de la segunda fracción de predio que el actor compró al hoy demandado en fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que fue elaborado por el Ing. [REDACTED] en el mes de enero del presente año y con el cual se acreditan las medidas correctas del citado predio; **la documental privada** consistente en el recibo de pago de servicio telefónico de fecha 03 de junio de 2018; **la documental privada** consistente en el plano catastral de fecha abril de 1992, expedido por la Delegación de Catastro ubicada en ese entonces en el municipio de [REDACTED] Morelos, plano que fue expedido en favor del actor, respecto de la fracción primera que adquirió por compra que hizo al hoy demandado el [REDACTED]. Documentales a las que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas por la parte demandada, por lo cual se tienen por admitidas y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado.

Del mismo modo obran en actuaciones las siguientes documentales: **las documentales públicas** consistente en impresión de la tabla de Salarios Mínimos vigentes en la República Mexicana entre los años 1964 y 2014, misma que se encuentra disponible al público para su consulta en el portal de internet: http://www.cnasami.gob.mx/pdf/salario_mínimo/sal_min_gral_area_geo_pdf de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos; nueve recibos de pago del impuesto número de folio: 08737, 12036, 12037, 10896, 10897, 12736, 12738, 5470 Y 5471, mismos que amparan el cumplimiento de la obligación de pago de impuesto predial por parte del actor respecto de los años 1992 a 2019; copias certificadas del expediente con que cuenta el inmueble controvertido en el Sistema de Conservación, Agua potable y Saneamiento del Municipio de

Morelos; “Aviso de actualización o Modificación de Situación Fiscal” de fecha 13 de agosto de 2012 expedido por el Servicio de Administración Tributaria; recibo de pago del servicio de energía eléctrica con que cuenta el inmueble controvertido, expedido por la Comisión Federal de Electricidad correspondiente a los meses de junio a agosto de 2019. Documentales a las que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas por la parte demandada, por lo cual se tienen por admitidas y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado. Documentos con los cuales la parte actora acredita estar al pendiente y al corriente de los pagos de impuestos que genera los servicios públicos con los que el inmueble motivo de la presente litis.

Respecto a la prueba de **inspección judicial** ofrecida por la parte actora y desahogada el **ocho y el veintidós de Junio de dos mil veintiuno**, por parte del fedatario adscrito a este Juzgado, a la misma se le otorga valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 468, 469, 470 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues reúne todos y cada uno de los requisitos que marca la ley para su verificación, tales como que haya sido solicitada por una de las partes, así como que se haya fijado hora, lugar y fecha, para la verificación de la misma, y sirve para acreditar la existencia de la cuenta catastral - - - - - ante la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de , Morelos, así también para efecto de verificar los documentos afectos a dicha cuenta, particularmente el contrato privado de compraventa de

- - - - -



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

██████████ suscrito por ██████████
██████████ (vendedora) y ██████████
(comprador), documento del que se desprende la forma en que el demandado adquirió el inmueble motivo del presente juicio; prueba que tiene pleno valor probatorio atendiendo a que se tratan de hechos que directamente le constan al fedatario que practicó la diligencia en cuestión al momento de verificar su existencia respecto de circunstancias que percibió con sus propios sentidos, principalmente el de la vista, describiendo de manera circunstanciada lo que captó por medio de los sentidos. Es decir, la inspección judicial ha sido recogida por nuestra legislación procesal, con la finalidad de facultar a la autoridad judicial, se traslade al sitio que se haya indicado, para realizar un examen sensorial directo, para lo cual, se apoyará de los funcionarios que considere necesarios, para llevar a cabo la misma. Probanza con la cual se acredita y corrobora los documentos con los que cuenta el expediente del inmueble materia del presente asunto en la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento de ██████████, Morelos.

Obran en autos los **dictámenes periciales**, los cuales son los siguientes:

“1).- ██████████, perito en la materia de Grafoscopia, **designado por la parte actora** en el presente juicio.

CONCLUSIONES

Primera.- Las firmas cuestionadas (DUBITADAS) que en original se encuentran plasmadas en el documento señalado como dubitado “contrato privado” (recibo), y las firmas (INDUBITABLES) que se encuentran plasmadas en los documentos auténticos, mismas que se le atribuye por su ejecución al C. ██████████ “SI” Proceden del puño y letra de la persona, antes mencionada.

Segunda.- Se observa que en dichos documentos “DUBITADO E INDUBITABLES” estos no presentan alteración alguna, siendo Originales. En su redacción y contenido.

Tercera.- Los métodos y técnicas que se aplicaron para formular mis conclusiones se describen y se

aplican desarrollándose en el cuerpo del presente dictamen.”

“2).- LIC. [REDACTED], perito en materia de Grafoscopia y Documentoscopia, **designado por este Juzgado.**

CONCLUSIONES

PRIMERA.- RESPECTO DE LOS DOCUMENTOS CUESTIONADOS:

1. CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA. [REDACTED]

2. CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA [REDACTED]

EL SUSCRITO DETERMINA QUE EXISTEN NOTORIAS Y SUFICIENTES SIMILITUDES ENTRE LAS FIRMAS CUESTIONADAS Y LAS FIRMAS AUTENTICAS TOMADAS COMO BASE DE COTEJO, POR LO CUAL, SI CORRESPONDEN AL ORIGEN Y GESTO GRAFICO DE LA MISMA PERSONA EL C. [REDACTED]

[REDACTED] TAMBIÉN CONOCIDO COMO [REDACTED]

SEGUNDA.- LA METODOLOGÍA UTILIZADA POR EL SUSCRITO SE ENCUENTRA PERFECTAMENTE SEÑALADA EN EL CUERPO DEL PRESENTE ESTUDIO.”

Dictámenes que son coincidentes y a los cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, y de los cuales se precisa que [REDACTED] también conocido como [REDACTED], **SI** plasmó su firma en los documentos base de la acción (**recibos de pago de fechas** [REDACTED] **y** [REDACTED], por concepto de compraventa de un terreno urbano con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados ubicado en la Calle [REDACTED] Morelos; suscrito por [REDACTED] en su carácter de **vendedor** y [REDACTED] en su carácter de **comprador**).



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Y, a efecto del análisis de la prueba pericial, debemos señalar que el objeto de la misma es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte a la suscrita juzgadora conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia.

Ahora bien, precisamente porque el juzgador carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del mismo, sobre todo si respecto de la misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso contradictorias.

En estos casos, resulta útil analizar el método y la fundamentación científica, artística o técnica que respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración de dicha probanza.

Este método de valoración probatoria es además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver.

Sustenta lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA. SISTEMAS. *En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la

experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen³.

Razón por la cual es de establecerse que el bien inmueble que se encuentra afecto a los documentos privados referidos en el párrafo que antecede, son documentos válidos con los cuales se acredita plenamente la existencia del acuerdo de voluntades entre las partes en litigio en el presente juicio, asimismo, se encuentra debidamente acreditado en autos con las mismas documentales el pago total del precio pactado por el inmueble en cuestión.

Por último, las pruebas **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto**, la primera de las mencionadas constituida con las constancias que obran en el sumario favorecen a la oferente para acreditar su acción, y la segunda, que es la consecuencia conjetural que la ley o el juzgador construye a partir de un hecho o hechos conocidos para

³ Registro No. 181056. Localización: Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XX, Julio de 2004. Página: 1490. Tesis: I.3o.C. J/33. Jurisprudencia. Materia(s): Civil.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

acceder a otros desconocidos, lo cual resulta favorable para los intereses de la accionante.

La parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED], para efecto de acreditar sus defensas y excepciones, ofertó como medios de prueba de su parte:

La **confesional** a cargo [REDACTED] quien también es conocido como [REDACTED] representado por [REDACTED] en su carácter de mandatario judicial; prueba que se desahogó el **veinticuatro de Marzo de dos mil veintiuno**, dicho elemento de prueba no beneficia a la parte demandada, ya que el absolvente al momento de dar respuesta a las posiciones calificadas de legales que le fueron formuladas contestó negativamente a interrogantes que pudieran perjudicarlo: *“Que el predio en urbano en litigio no le pertenece; que su posesión que detenta del predio urbano en litigio carece de ser de buena fe; que su posesión que detenta del predio urbano en litigio carece de ser de manera pública; que su posesión que detenta del predio urbano en litigio carece de ser de manera pacífica; que su posesión que detenta del predio urbano en litigio omite hacer actos de dominio; que carece de tener un contrato de compraventa para acreditar su legitimación del predio urbano causa de litigio”*; sin que en dicho medio de prueba existan respuestas que pudieran beneficiarlo a la parte demandada. Prueba a cual no es de concedérsele valor probatorio de conformidad en lo dispuesto por el artículo 490 del Código procesal Civil e vigor,

En relación a la **declaración de parte** a cargo de [REDACTED] quien también es conocido como [REDACTED] representado por [REDACTED] en su carácter de mandatario judicial, prueba en la que al dar

respuesta a las interrogantes que le fueron formuladas y que previamente fueron calificadas de legales, el declarante no expuso situación alguna que le pudiera causarle algún perjuicio. Probanza a la que se le niega eficacia y valor probatorio en perjuicio de su promovente de conformidad en lo dispuesto por el numeral 490 del Código Adjetivo en la materia.

Por cuanto hace a la **documental pública** consiste en la credencial de elector para votar con fotografía expedida por el Instituto federal electoral con número de clave de elector [REDACTED]. En la que consta una firma rubrica ilegible del ciudadano [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **quien también responde al nombre de** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Documental a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, misma que fue ocupada por los peritos para efecto de la elaboración de su dictamen.

Y por cuanto hace a la **instrumental de actuaciones**, consistente en la totalidad de actuaciones que conforman el presente sumario y en tanto le favorezcan; probanza a la cual se le otorga pleno valor probatorio de conformidad con los numerales 493, 494 y 495 del Código Adjetivo Civil vigente en la entidad, en perjuicio de la parte demandada y en beneficio de la parte actora, ello debido a que de las actuaciones judiciales se advierte la procedencia de la acción ejercitada.

Y respecto a la **presuncional legal y humana** consistente en todas aquellas deducciones lógico jurídicas que realice la suscrita al emitir la sentencia definitiva, tomando en cuenta las pretensiones de las partes, las pruebas desahogadas y los dispositivos de ley aplicables al caso en estudio, prueba que merece valor probatorio pleno en los términos de los artículos 463,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

494, 495 del Código Procesal Civiles del Estado, en perjuicio de la parte demandada y en beneficio de la parte actora, ello debido a que de las actuaciones judiciales se advierte la procedencia de la acción ejercitada en autos.

Las anteriores probanzas han sido analizadas y valoradas de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 426, 427, 442, 444, 466, 471, 490, 491, 493 y 499 del Código Procesal Civil vigente, y permiten arribar a la firme conclusión a la suscrita Juzgadora que la parte actora [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de mandatario judicial de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien también fue conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], probó las pretensiones que dedujo contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sobre el **otorgamiento y firma de la escritura pública** respecto de las documentales privadas consistentes en **recibo de fecha** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (por concepto compraventa de una superficie de [REDACTED] metros cuadrados respecto a una fracción de terreno ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos) **y recibo de fecha** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], (por concepto compraventa de una superficie de [REDACTED] metros cuadrados respecto a una fracción de terreno ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Morelos); suscritos por [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **vendedor** y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **comprador**. Razón por la cual [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien también fue conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] es el legítimo propietario y posesionario de los inmuebles materia del presente juicio.

Tiene aplicación al presente caso la tesis II.2o.C.411 C, de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial

de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, página 906, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.

De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En tal virtud, se concede a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firmen la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

Quedando satisfechos con el dictado de la presente sentencia los incisos A), B), C), D) y E) (pretensiones) del escrito inicial de demanda.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

V.- Con fundamento en lo previsto por el artículo **159** de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, se condena a [REDACTED] también conocido como [REDACTED], al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia. Quedando aclarada la pretensión marcada con el inciso F) del escrito inicial de demanda (pretensiones).

Por lo expuesto y fundado en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente, se;

RESUELVE

PRIMERO.- Este **Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado**, es **competente** para conocer y resolver el presente juicio y la **vía** elegida por la parte actora es la correcta de conformidad en lo expuesto en los considerandos **I** y **II** de la presente sentencia.

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED] en su carácter de mandatario judicial de [REDACTED] quien también es conocido como [REDACTED] sí acreditó la pretensión que dedujo contra [REDACTED] también conocido como [REDACTED], quien no justificó sus defensas y excepciones, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena al demandado [REDACTED] también conocido como [REDACTED] al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto de los documentos consistentes en **recibo de fecha** [REDACTED] (por concepto compraventa de una superficie de [REDACTED] metros cuadrados respecto a una fracción de terreno ubicado en calle [REDACTED]).

██████████, ██████████, ██████████, Morelos) **y recibo de fecha** ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, (por concepto compraventa de una superficie de ██████████ metros cuadrados respecto a una fracción de terreno ubicado en calle ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, Morelos); suscritos por ██████████, ██████████ en su carácter de **vendedor** y ██████████, ██████████ en su carácter de **comprador**, Razón por la cual ██████████, ██████████, ██████████ quien también fue conocido como ██████████, ██████████, ██████████ es el legítimo propietario y posesionario de los inmuebles materia del presente juicio. concediéndole al demandada para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** para que firme la escritura correspondiente ante el Notario Público que en su oportunidad designe la actora, caso contrario la suscrita Juez lo hará en su rebeldía.

CUARTO.- Con fundamento en lo previsto por el artículo **159** de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, se condena a ██████████, ██████████, ██████████ también conocido como ██████████, ██████████, ██████████, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma la Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado **DOLORES BLANDINA ARANDA PERAL**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos **TERESA ROMUALDO ADAYA**, con quien actúa y da fe.