



## 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

### SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, a dieciséis de agosto del dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **108/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

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

**Antecedentes.-** De las constancias que obran dentro de los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

**1.- Presentación de la demanda.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintidós de abril de dos mil veintiuno, \*\*\*\*\* , por su propio derecho, promovió en la vía sumaria civil contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos fundatorios de sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral **10** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, por último, ofreció probanzas y adjuntó las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de las Oficialía de partes referidas.

**2.- Admisión.-** Por auto dictado el tres de diciembre del dos mil veinte, previo subsanar la prevención realizada en auto diverso de

veintiséis de abril de dos mil veintiuno, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a juicio a la demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo legal de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, decretándose apercibimiento de ley en caso de incumplimiento.

**3.- Emplazamiento.-** Mediante cédulas de notificación personal de fecha veintiocho de abril del dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* emplazamientos legalmente efectuados.

**4.-Rebeldia.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el día siete de mayo del dos mil veintiuno, la parte actora por conducto de su abogado patrono solicitó se declarara la rebeldía en que incurrieron la parte demandada al no haber contestado la demanda en el plazo concedido para ello, previa certificación, por auto del siete de mayo del dos mil veintiuno, fue declarada la **rebeldía** en que incurrieron dicha parte demandada, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se presumen confesados los hechos de la demanda que dejaron de contestar, en consecuencia, y al encontrarse fijada debidamente la litis se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio, ordenando citar a la parte demanda \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en términos de lo dispuesto en el artículo 594<sup>1</sup> de la Ley Adjetiva Civil vigente.

**5.- Informe.-** Por auto de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la Licenciada \*\*\*\*\*, informando que se realizó la anotación de litigio quedando asentado en el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* del Sistema Integral de Gestión Registral SIGER.

---

1 ARTICULO 594.- Publicación en el Boletín Judicial. Los autos que ordenen que se celebre la audiencia de conciliación y depuración en que un negocio en que se haya declarado la contumacia, además de notificarse en la forma prevista en el artículo 592, se publicarán otras dos veces en días consecutivos en el Boletín Judicial.



## 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

3

**6.- Audiencia.-** El diez de junio del dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio a que se refiere el artículo 371<sup>2</sup> del Código Procesal Civil en vigor, en la que se hizo contar que no compareció la parte actora \*\*\*\*\*, sino únicamente el abogado patrono de la parte actora, Licenciado \*\*\*\*\*, no así la demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ni persona que legalmente las representaran a pesar de encontrarse legal y oportunamente citados a la misma, por lo que ante la imposibilidad de la suscrita de conciliar a los mismos ante su incomparecencia, previamente analizada la legitimación de las partes, se depuró el procedimiento y se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para ambas partes.

**6.- Admisión de pruebas.-** Por auto de dieciocho de junio del dos mil veintiuno, se le tuvo por presentada a la parte actora por conducto de su abogado patrono, ofreciendo pruebas de su parte, siendo estas la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** exhibidas en autos marcadas con los números 2 y 3 de su escrito de pruebas, la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA**, las que se admitieron en sus términos con citación de la contraria las que así procedieron; por su parte la demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no ofreció pruebas en virtud de su rebeldía, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos correspondiente.

<sup>2</sup> ARTICULO 371.- Audiencia de conciliación o de depuración. Una vez fijado el debate, el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia de conciliación o de depuración dentro de los diez días siguientes. Si asistieren las partes, el Juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que previamente hubiere preparado al estudiar el expediente y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio; de igual manera las propias partes pueden hacer propuestas de arreglo. Si los interesados llegan a un convenio, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente y su homologación en sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada. Si una o ambas partes no concurren sin causa justificada, el Tribunal se limitará a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio y dictará la resolución que corresponda. En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el Juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, la regularidad de la demanda y de la contestación, la conexidad, la litispendencia y la cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento, y en la misma audiencia dictará resolución. Sin embargo, si alguna de las partes considera que le causa agravio, podrá hacerlo valer al interponer la apelación en contra de la sentencia definitiva.

**7.- Audiencia de pruebas y alegatos.-** El seis de agosto del dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400<sup>3</sup> en relación al 605 fracción V<sup>4</sup>, del Código Procesal Civil vigente, desahogándose las pruebas que se encontraban debidamente preparadas en sus términos, y una vez desahogadas las mismas, y al no existir pruebas que desahogar se pasó a la etapa de alegatos, y al final de los mismos por sí permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para dictar sentencia definitiva en el presente asunto, la que a continuación se emite al tenor del siguiente:

### **CONSIDERANDO:**

**I.- Competencia y vía.-** En primer término se procede al estudio de la **competencia** de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración, pues la misma debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal, ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

*“...Artículo 18.- Toda demandada 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...”.*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

---

<sup>3</sup> ARTICULO 400.- Audiencia de pruebas y alegatos. El Juez, en la resolución que mande admitir las pruebas ofrecidas, ordenará su recepción y desahogo en forma predominantemente oral, con citación de las partes, para lo cual señalará día y hora dentro de los veinte días siguientes, para que tenga lugar la audiencia, teniendo en consideración el tiempo de su preparación. La audiencia se celebrará con el desahogo de las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, y para el efecto se señalará la fecha para su continuación, cuantas veces sea necesario, la que tendrá verificativo dentro de los diez días siguientes. En este se acatará el orden establecido para la recepción de las pruebas.

<sup>4</sup> ARTICULO 605.- Distinciones del procedimiento sumario con el del juicio ordinario. El procedimiento en el juicio sumario se ajustará a las reglas establecidas para el ordinario con las siguientes modificaciones. Los plazos serán: V.- Diez días para celebrar la audiencia de recepción y desahogo de las pruebas;



## 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

5

**“Artículo 23.-** *Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

**“Artículo 29.-** *Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...”*

Bajo el citado marco jurídico, la suscrita estima que este Juzgado resulta **competente** para conocer el presente asunto, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse en la vía **SUMARIA CIVIL** sobre **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA**. Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es **competente** para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado, ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **34** fracción **IV** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice:

**“Artículo 34.-** *Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*(...)*

**IV.-** *El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales...”*

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto, pues aún y cuando el inmueble objeto de la compraventa, que es **el inmueble ubicado e identificado como\*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* clasificado catastralmente con la cuenta número\*\*\*\*\***, que se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, las partes pactaron en la cláusula **SEXTA** del contrato privado de compraventa de fecha quince de febrero del dos mil ocho, **someterse expresamente a la legislación y tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, donde esta autoridad ejerce jurisdicción**; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes emitida por nuestro máximo tribunal, en la Novena Época, con número de Registro 168719, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Octubre de 2008. Materia Común, Tesis: II.T.38 K. Página: 2320, bajo el siguiente rubro y texto:

***“...COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.*** La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se



**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

7

*actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo..."*

En segundo plano se procede al estudio de **la vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues 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, tal y como así lo determinan nuestro máximo tribunal, en la jurisprudencia emitida en la Novena Época, con número de registro: 178665, Instancia: Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005, Materia Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, página: 576, bajo el siguiente rubro y texto:

***"...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...”.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía**





## 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

9

elegida es la correcta, pues el artículo 604 fracción II<sup>5</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece que se tramitarán en la **VÍA SUMARIA CIVIL** todos aquellos juicios que versen sobre el otorgamiento y firma de escritura, como en el presente caso acontece.

**II.- Legitimación.-** Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105<sup>6</sup> y 106<sup>7</sup> de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación procesal** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada "*ad procesum*", pues ésta última se refiere y tiene relación, en esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, 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 y que fue debidamente estudiada y analizada durante la secuela del presente juicio. Por cuanto a la legitimación en la causa, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, 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

<sup>5</sup> ARTICULO \*604.- Cuando 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 indubitante y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;

6 ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. 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.

7 ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. 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 reconvenición, 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 él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva. Asimismo tenemos que el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**“Artículo 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.** *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”.*

Así, se entiende que solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el artículo **179** del mismo ordenamiento legal, que determina:

**“...Partes. 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”.**

Bajo ese contexto, tenemos que en el presente juicio la legitimación procesal activa y pasiva de las partes se justifica atendiendo a lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, ello con la **DOCUMENTAL PRIVADA** base de la presente acción consistente en el original del contrato privado de compraventa celebrado por las partes **\*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, la primera en su carácter de vendedora y la segundo de los mencionados en su carácter de compradora, de diez de septiembre de dos mil doce, respecto del **inmueble ubicado e identificado como\*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* clasificado catastralmente con la cuenta número\*\*\*\*\***.



## 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

11

Documental a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442<sup>8</sup>**, **444<sup>9</sup>**, **449<sup>10</sup>** y **490<sup>11</sup>** **segundo párrafo** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, con la que queda debidamente acreditada la **legitimación procesal** activa como la pasiva de las partes, así como el interés jurídico de la parte actora, para ejercitar la acción que deduce respecto al otorgamiento y firma del contrato base de la presente acción, en virtud de la relación contractual que refiere existe entre las partes, así como al haberse acreditado que el inmueble objeto del presente juicio, y por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor y con la que se acredita la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia o no de la acción misma.

Al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

***"...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 para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica***

<sup>8</sup> ARTICULO 442.- De los documentos privados. Documento privado es el que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437. El documento privado será considerado como auténtico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la fe pública que tenga competencia para hacer esta certificación.

<sup>9</sup> ARTICULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente

<sup>10</sup> ARTICULO 449.- Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>11</sup> ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

*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....”.*

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

**“...LEGITIMACIÓN PASIVA.** ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

13

*positiva." Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio..."*

**III.- Marco legal aplicable.-** Es aplicable a la acción intentada en el presente Sumario lo dispuesto en el artículo **1669** del Código Civil en vigor que, contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones. El numeral **1671** siguiente establece que, 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 artículo **1729** del mismo Ordenamiento Sustantivo invocado señala que, 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. El artículo **1730** de la Legislación Sustantiva Civil en consulta señala que, tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

Por su parte el artículo **1764 fracciones II y VII** establece que el vendedor está obligado a transmitir el dominio del bien enajenado, y a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

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

El numeral **1732** siguiente establece que, los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados. El dispositivo legal **1736** del mismo cuerpo de Leyes determina que, 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. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude. El numeral **1804** siguiente señala que, el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble. Por su parte el artículo **1805** del mismo Ordenamiento Legal en estudio señala que, las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. 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 que, 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.

Ahora bien, el artículo **384** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta establece que, sólo los hechos controvertidos o dudosos



## 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

15

están sujetos a prueba. El artículo 386 del mismo Ordenamiento señala 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.

**IV.- Estudio de fondo de la litis.-** Ahora bien, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente, en virtud de la rebeldía en que incurrió la parte demandada, y una vez precisado el marco legal aplicable al presente asunto, a continuación se procede al estudio de fondo del presente asunto, por lo que en el sumario en estudio tenemos que del escrito de demanda inicial registrada con el número de folio 329, la actora \*\*\*\*\* promueve en la vía sumaria civil contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

***"...El otorgamiento y firma de la escritura de compraventa, ante el Notario Público que oportunamente se designará, en relación al bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* clasificado catastralmente con la cuenta número \*\*\*\*\* inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de la codemandada \*\*\*\*\* , bajo el folio real \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados y con las medidas y colindancias que se proporcionará más adelante.***

***B) El pago de gastos y costas que se originan con motivo de la tramitación del presente juicio"***

De la anterior transcripción se advierte que la actora \*\*\*\*\* , demanda como pretensión principal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , el otorgamiento y firma de escritura pública, con motivo de un **contrato privado de compraventa de \*\*\*\*\*** , entre \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* , en su carácter de vendedora, y por otra parte \*\*\*\*\* , en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble **ubicado e identificado como \*\*\*\*\***

perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* clasificado catastralmente con la cuenta número\*\*\*\*\*, y con una superficie total de 526.73 (quinientos veintiséis punto setenta y tres) metros cuadrados.

En ese tenor en primer término y bajo el principio de claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias, contemplado en el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a continuación al estudio de las pretensiones citadas consistente en el **otorgamiento y firma de escritura pública, con motivo de un contrato privado de compraventa de \*\*\*\*\***, entre \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble, antes precisado.

Al respecto se advierte de autos que la actora \*\*\*\*\* , adujo como hechos para fundar su acción, los siguientes:

*“1. Con fecha \*\*\*\*\* , en mi carácter de compradora, celebré contrato privado de compraventa coma con la señora \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* como vendedores en relación al bien inmueble identificado como lote de terreno y construcciones en el existentes ubicado en el número \*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* clasificado catastralmente con la cuenta número\*\*\*\*\* inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de la codemandada \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias al **Noreste** en treinta y tres metros treinta y cuatro centímetros; con el lote número veintiocho; al **Suroeste** en treinta y dos metros, cinco centímetros con lote número veintiséis; al **Sureste** diecisiete metros cincuenta y cuatro centímetros con lotes números ochenta y nueve y noventa; y al **Noroeste** en diecisiete metros con \*\*\*\*\* tal y como lo acreditó con el original del contrato de compraventa que quedó relacionado el líneas anteriores y que se adjunta a este escrito de demanda.*

*2. El precio total de la operación de compraventa a que me referí en el hecho que antecede y que como ya dije, celebré el mi carácter de compradora, con la señora \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* como vendedores fue la cantidad de \$1,600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que fueron pagados por la suscrita en la misma fecha de celebración del relacionado puedo de voluntades según se desprende de la cláusula segunda del 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

17

3. Ahora bien, no obstante de que como ya dije, pague en su totalidad el precio pactado entre los contratantes, en el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, a que me he venido refiriendo y de que en la cláusula QUINTA del relacionado acuerdo de voluntades los vendedores se comprometieron a formalizar el relacionado contrato de compraventa en un instrumento público ante Notario Público a mi favor en el momento de que fueran requeridos para ello, es el caso que lo soy demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, se han negado de manera sistemática hasta la fecha a otorgar y firmar en mi favor la escritura pública de compraventa en relación al bien inmueble que fue materia de dicha compraventa pesar de que lo de los requerimientos extrajudiciales que les efectuado para ello, por lo que acudo ante su Señoría con la finalidad de que se condene a los hoy demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a otorgar y firma de mi favor y ante el Notario Público que oportunamente se designe, la escritura pública de compraventa, en relación a lote de terreno y construcciones en el existentes ubicado e identificado como \*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* clasificado catastralmente con la cuenta número \*\*\*\*\*, mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de la codemandada \*\*\*\*\*, bajo el folio real \*\*\*\*\*, tal y como lo acredito con el respectivo certificado de gravámenes que en original se adjunta al presente escrito de demanda.

4. En consecuencia coma tomando un consideración que el artículo 1715 del Código Civil para el Estado de Morelos, establece que si el obligado en un contrato dejar de cumplir con su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, por lo que tal virtud, tomando en cuenta que como ya dije, los hoy demandados, hasta la fecha se han negado de manera injustificada para otorgar en mi favor la escritura pública de compraventa ante Notario Público en relación al bien inmueble identificado como lote de terreno y construcciones en el existentes ubicado en el número \*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\*, el cual tengo en posesión desde el día \*\*\*\*\*, (fecha de celebración del contrato de compraventa base de la acción) tal y como se advierte de la cláusula cuarta de dicho contrato ello me legitima a solicitar que judicialmente se condene a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al cumplimiento de la pretensiones que se les reclaman en juicio, ya que se reitera los mismos, de manera sistemática e injustificada se han negado a ello a pesar de los requerimientos extrajudiciales que he realizado para este fin..."

Por su parte, la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no compareció a juicio para hacer valer defensa alguna a su favor, siguiéndose en su **rebeldía**, no obstante de que consta en autos que se encontraba debidamente emplazada, y cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 131<sup>12</sup> de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, en tal virtud la citada demandada no ofreció prueba para desvirtuar las ofrecidas por la actora.

Ahora bien, para acreditar su acción la actora \*\*\*\*\*, exhibió como elementos de convicción el documento base de la acción, consiste en la **DOCUMENTAL PRIVADA** que contiene el **contrato privado de compraventa** de \*\*\*\*\*, visible de a fojas 7 de los presentes autos, celebrado entre \*\*\*\*\* **con el consentimiento de su cónyuge** \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora, y por otra parte \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, respecto inmueble **ubicado e identificado como** \*\*\*\*\* **perteneciente al municipio de** \*\*\*\*\* **clasificado catastralmente con la cuenta número** \*\*\*\*\* , y con una superficie total de **526.73** (quinientos veintiséis y setenta y tres) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Noreste** en treinta y tres metros treinta y cuatro centímetros; con el lote número veintiocho;

**Al Suroeste** en treinta y dos metros, cinco centímetros con lote número veintiséis;

**Al Sureste** diecisiete metros cincuenta y cuatro centímetros con lotes números ochenta y nueve y noventa;

**Al Noroeste** en diecisiete metros con \*\*\*\*\*

---

<sup>12</sup> ARTICULO 131.- Forma de la primera notificación. Si se trata de emplazamiento o primera notificación, se hará personalmente al demandado o a su representante en el domicilio designado, y encontrándolo presente en la primera busca, el actuario, previo cercioramiento de su identidad y domicilio, entenderá la diligencia con éste, entregándole y corriéndole traslado con el escrito de demanda y documentos fundatorios de la acción, así como con transcripción del auto que ordena el emplazamiento que contendrá todos los datos de identificación del juicio y del Tribunal en donde se encuentra radicado. El actuario levantará razón del acto, anotando todas las circunstancias anteriores, recabando la firma o huella digital del emplazado y notificado; de no poder hacerlo o rehusarse, se harán constar tales hechos. En caso de que el actuario no encontrare presente al demandado o a su representante en la primera busca, le dejará citatorio en el que hará constar la fecha y hora de su entrega, la hora fija hábil del día siguiente para que le espere, nombre del promovente, tribunal que ordena la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y domicilio de la persona a quien se entrega la cita, recogándole firma o huella digital, o haciendo constar que ésta no supo hacerlo o se negó a firmar, de todo lo cual asentará razón en autos. Si el demandado no espera a la citación del actuario, éste procederá a notificarlo por cédula de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o domésticos del demandado o con la persona adulta que viva en el domicilio, por lo que por conducto de cualquiera de ellos entregará y correrá traslado al demandado con la cédula y documentos mencionados en el párrafo primero de este artículo. El actuario asentará razón del acto con anotación de las anteriores circunstancias, recogiendo la firma o huella digital de la persona que reciba, o haciendo constar el hecho de no saber firmar o negarse a ello.



## 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

19

Documental que no fue objetada por la parte demandada, por lo que se le otorga eficacia probatoria plena en términos del considerando III y de acuerdo con los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, desprendiéndose del contrato de compraventa base de la acción que en éste se contienen los elementos necesarios de la compraventa, pues se encuentra establecido el precio, el objeto lícito, nombre y capacidad de los contratantes, luego entonces se considera un contrato perfecto de compraventa; asimismo de la **cláusula segunda** del contrato de compraventa base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$1,600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, así como la forma de pago de dicha cantidad, misma que fue cubierta por la hoy actora **\*\*\*\*\***, tal y como se advierte en la citada cláusula, al referir textualmente lo siguiente:

*"Es precio de la presente operación la cantidad de \$1,600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) suma que la parte COMPRADORA, cubre a la parte VENDEDORA en el acto de firma del presente contrato, sirviendo el mismo como recibo firme en derecho, en resguardo de los intereses de la parte entrante."*

Asimismo, en la **cláusula quinta** de dicho contrato de compraventa se desprende textualmente, lo siguiente:

*"Toda vez de que en esta fecha se cubre totalmente el precio de la operación LA PARTE VENDEDORA se compromete a formalizar el presente contrato en instrumento público ante notario público a favor de la PARTE COMPRADORA en el momento de que sea requerido por LA PARTE COMPRADORA"*

Clausula en la que también consta que la parte demandada se comprometió a formalizar dicha compraventa ante Notario Público a partir de la firma de dicho contrato.

Asimismo, exhibió la citada actora la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en el certificado de libertad y/o de gravamen, de fecha

doce de abril de dos mil veintiuno, expedido por la Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con firma electrónica digital, en el que consta que el propietario registral del inmueble en controversia antes descrito, es \*\*\*\*\*.

Documental pública que al no haber sido objetada por la parte demandada, al seguir el juicio en rebeldía, se les confiere valor probatorio en términos de los artículos **437<sup>13</sup>**, **490 y 491<sup>14</sup>** del Código Procesal Civil en vigor, y que resulta **eficaz** para acreditar que la actual propietaria del bien inmueble materia de litis es la demandada \*\*\*\*\*.

Documentales las anteriores que se encuentran adminiculadas con la prueba **CONFESIONAL** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la que beneficia a la actora, al haber sido declarados confesos de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, según consta en la audiencia de pruebas y alegatos efectuada el seis de agosto del dos mil veintiuno, en la que consta que la primera de ellos \*\*\*\*\* admitió fictamente lo siguiente:

*“qué conoce al actora \*\*\*\*\* que el motivo por el que la absolvente conoce a la actora \*\*\*\*\* es en virtud de que con fecha \*\*\*\*\* , celebró con la misma un contrato de compraventa; que el contrato de compraventa a que se refiere la posición que antecede lo celebró la absolvente, con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* , como vendedores con su articulante de \*\*\*\*\* como compradora; que el contrato de compraventa a qué se refieren las posiciones 2 y 3 del presente pliego, se celebró en relación al bien inmueble identificado, como \*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados; que es el conocimiento del absolvente que el bien inmueble a que se hace mención en la posición que antecede se encuentra clasificado*

<sup>13</sup> ARTICULO 437.- Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

<sup>14</sup> ARTICULO 491.- Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.



## 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

21

catastralmente con la cuenta número\*\*\*\*\* e inscrito con en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio \*\*\*\*\*; que el precio pactado entre los contratantes en el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* a que se hizo referencia en la posición número 2 el presente pliego de posiciones fue la cantidad de \$1,600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL; que la absolvente con el consentimiento de recibió de la comprador \*\*\*\*\* el pago del precio de la operación de compraventa a qué se hizo mención en la posición que antecede del día \*\*\*\*\*; que con fecha \*\*\*\*\* la absolvente \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* transmitió a su articulante de \*\*\*\*\* la posesión del bien inmueble materia del contrato de compraventa base del acción; que hasta la fecha tanto la absolvente \*\*\*\*\* como su cónyuge \*\*\*\*\* se han abstenido de formalizar ante notario público a favor de su articulante \*\*\*\*\* el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*; que hasta la fecha tanto la absolvente \*\*\*\*\* como su cónyuge \*\*\*\*\* se han abstenido de formalizar ante notario público a favor de su articulante \*\*\*\*\* el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales que para ello se les han efectuado a su referida articulante.”

En tanto que el segundo de ellos, \*\*\*\*\* admitió fictamente lo siguiente:

“qué conoce al actora \*\*\*\*\* que el motivo por el que el absolvente conoce al actora \*\*\*\*\* es en virtud de que con fecha \*\*\*\*\* su cónyuge \*\*\*\*\* con el consentimiento del propio absolvente celebró con su articulante un contrato de compraventa; que el contrato de compraventa a que se refiere la posición que antecede lo celebró la cónyuge del absolvente, con el consentimiento del mismo, como vendedores con su articulante de \*\*\*\*\* como comprador; que el contrato de compraventa a qué se refieren las

posiciones 2 y 3 del presente pliego, se celebró en relación al bien inmueble identificado, como\*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados; que es el conocimiento del absolvente que el bien inmueble a que se hace mención en la posición que antecede se encuentra clasificado catastralmente con la cuenta número\*\*\*\*\* e inscrito con en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio \*\*\*\*\*; que el precio pactado entre los contratantes en el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* a que se hizo referencia en la posición número 2 el presente pliego de posiciones fue la cantidad de \$1,600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL; que su cónyuge \*\*\*\*\* con el consentimiento del absolvente \*\*\*\*\* recibió de la comprador \*\*\*\*\* el pago del precio de la operación de compraventa a qué se hizo mención en la posición que antecede del día \*\*\*\*\*; que con fecha \*\*\*\*\* su cónyuge \*\*\*\*\* con el consentimiento del absolvente \*\*\*\*\* transmitió a su articulante de \*\*\*\*\* la posesión del bien inmueble materia del contrato de compraventa base del acción; que hasta la fecha tanto el absolvente \*\*\*\*\* como su cónyuge \*\*\*\*\* se han abstenido de formalizar ante notario público favor de su articulante \*\*\*\*\* el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*; que hasta la fecha tanto el absolvente \*\*\*\*\* como su cónyuge \*\*\*\*\* se han abstenido de formalizar ante notario público a favor de su articulante \*\*\*\*\* el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales que para ello se les han efectuado a su referida articulante.”

Prueba **confesional** a la que se le confiere valor probatorio en términos de los artículos **426 fracción I y 427** del Código Procesal Civil en vigor y con la que acredita los hechos en que funda su demanda en particular los hechos uno, dos y tres consistentes en que la actora y demandada celebraron un **contrato privado de compraventa de \*\*\*\*\***, respecto del inmueble materia de la litis y que la demandada ha omitido acudir ante el Notario público a firmar la



## 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

23

escritura correspondiente; en virtud de que si bien es cierto se trata de una confesión ficta, también lo es, que la misma se encuentra corroborada con otros medios de prueba ofrecidas por la actora, valorados con antelación, así como con la testimonial que se detallara posteriormente, sirviendo como sustento legal la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Época: Novena Época, con número de registro 167289, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, materia Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, página: 949, bajo el siguiente rubro y texto:

**"...CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Prueba que se encuentra adminiculada con la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la primera de los mencionados en audiencia de pruebas y alegatos celebrada el seis de agosto del dos mil veintiuno, al contestar el interrogatorio que se les formuló la parte actora, previamente calificado de legal, declaró lo siguiente:

*“Qué sí conoce a la señora \*\*\*\*\* , que la conoce desde hace aproximadamente diez años; que conoce a la señora \*\*\*\*\* porque tiene una amistad con ella; que sí conoce el bien inmueble identificado como\*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados porque ha ido a visitar a la señora \*\*\*\*\*; que la señora \*\*\*\*\* es la propietaria del bien inmueble desde que la compró; la forma en que adquirió la señora \*\*\*\*\* el bien inmueble es porque se lo compró a la señora \*\*\*\*\* con consentimiento de su esposo; que la señora \*\*\*\*\* celebró el contrato de compraventa a través del cual la misma adquirió el bien inmueble fue a principios de septiembre del dos mil doce, no recordando el día exacto; que precio que pagó la señora \*\*\*\*\* a la señora \*\*\*\*\* en el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* fue de un millón seiscientos mil; que diga la señora \*\*\*\*\* es quién se encuentra en posesión del bien inmueble identificado\*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados; que el bien inmueble respecto del cual menciona que se encuentra en posesión de la señora \*\*\*\*\* a la fecha no se encuentra escriturado; que no fue escritura do a nombre de la señora \*\*\*\*\* porque la señora \*\*\*\*\* no ha querido escriturarle a la señora \*\*\*\*\* .”*

Manifestó como **razón de su dicho**, lo siguiente: “...porque yo he acompañado a la señora \*\*\*\*\* a buscar a la señora \*\*\*\*\*para que el firme y ella se ha negado y en una ocasión leí el contrato de venta por eso ratifico, siendo todo lo que tengo que manifestar...”

Por su parte, el segundo de los citados testigos \*\*\*\*\* , en audiencia de pruebas y alegatos celebrada el veintisiete de mayo del dos mil veintiuno, al contestar el interrogatorio que se les formuló la parte actora, previamente calificado de legal, declaró lo siguiente:

*qué conoce a la señora \*\*\*\*\* que debe tener como quince años de conocerla; que la porque es mamá de una de mis mejores amigas; sí conoce el bien inmueble identificado como\*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados; que la propietaria del bien inmueble es la señora \*\*\*\*\*; que lo adquirió por medio de un contrato de compra venta que la señora \*\*\*\*\* firma con la señora \*\*\*\*\* con el consentimiento del señor \*\*\*\*\*; que el diez de septiembre de dos mil doce la señora \*\*\*\*\* celebró el contrato 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

25

*compraventa a través del cual la misma adquirió el bien inmueble; que la señora \*\*\*\*\* le pagó pagó un millón seiscientos mil pesos a la señora \*\*\*\*\*; que la señora \*\*\*\*\* se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73; y que el bien inmueble no se encuentra escriturado a nombre de \*\*\*\*\*; que el bien inmueble identificado como lote de terreno y construcciones de adscrito no fue escriturado a nombre de la señora \*\*\*\*\* porque los dueños anteriores no le han querido firmar la escritura a pesar de que ella se lo ha estado solicitando en diversas ocasiones."*

Manifestó como **razón de su dicho**, lo siguiente: "...porque yo un día ante de que la señora firmara el contrato de compra venta me pidió que la acompañara y yo estuve presente cuando firmaron el contrato, cuando se leyó el contrato y firmó, fui testigo de esa firma, siendo todo lo que deseo manifestar..."

Testigos que fueron contestes y uniformes, idóneos y veraces en lo que declararon, no desprendiéndose mendacidad alguna de sus respectivas declaraciones, coincidiendo su testimonio con los hechos en que funda su demanda su presentante la actora, razón por la cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal civil en vigor, máxime que se encuentra debidamente corroborada y adminiculada con la prueba confesional a cargo de la demandada, y que resulta eficaz para acreditar que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , sí celebraron un contrato privado de compraventa el diez de septiembre de dos mil doce, que versó sobre el bien inmueble materia de litis, máxime que se advierte que, de lo que se infiere que les constan los hechos que declararon.

De las restantes pruebas como fueron **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** no se advierte circunstancia alguna que beneficie a los intereses de la actora.

Pruebas las anteriores que valoradas en lo individual como en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, de acuerdo a la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, acorde con lo previsto en los artículos **426 Fracción I, 437, 442, 444, 449, 472, 473, 490, 491, 493 y 499**, acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que permiten arribar a la firme conclusión a la Suscrita Juzgadora, que la parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó su pretensión que dedujo en contra de la parte demandada **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el día **diez de septiembre de dos mil doce**, las citadas partes celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de **\$1,600,000.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidad que recibió en efectivo a su entera satisfacción la parte demandada en el momento de la celebración del citado contrato, así como que la demandada se comprometió con la actora a firmarle la escritura pública, y que la misma no obstante de así haberlo pactado no ha cumplido; en consecuencia, se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** a otorgar a la actora **\*\*\*\*\***, la firma de la escritura pública que la acredite como nuevo propietario del bien inmueble identificado como lote de terreno y construcciones en el existentes ubicado en el número **\*\*\*\*\*** perteneciente al municipio de **\*\*\*\*\*** clasificado catastralmente con la cuenta número **\*\*\*\*\*** inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de la codemandada **\*\*\*\*\*** mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias al **Noreste** en treinta y tres metros treinta y cuatro centímetros; con el lote número veintiocho; al **Suroeste** en treinta y dos metros, cinco centímetros con lote número veintiséis; al **Sureste** diecisiete metros cincuenta y cuatro centímetros con lotes números ochenta y nueve y noventa; y al **Noroeste** en diecisiete metros con **\*\*\*\*\***.



## 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

27

Concediéndole para tal efecto a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , un plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, y se le **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, la Suscrita Juzgadora firmara en su **rebeldía** la escritura pública correspondiente.

Al serle adverso el presente fallo a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , se le **condena** al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos **158<sup>15</sup>** y **159<sup>16</sup>** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

Por lo expuesto y fundado además en los artículos 34, 104, 105, 106, 179, 350, 604, 605 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer 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.

<sup>15</sup> ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. 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.

16 ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, VI.- El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, probó su acción que dedujo en contra de la demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a otorgar a la Actora \*\*\*\*\* la firma de la escritura pública que la acredite como nueva propietaria del bien inmueble identificado como lote de terreno y construcciones en el existentes ubicado en el número \*\*\*\*\* perteneciente al municipio de \*\*\*\*\* clasificado catastralmente con la cuenta número\*\*\*\*\* inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real \*\*\*\*\*, a nombre de la codemandada \*\*\*\*\* mismo que cuenta con una superficie de 526.73 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias al **Noreste** en treinta y tres metros treinta y cuatro centímetros; con el lote número veintiocho; al **Suroeste** en treinta y dos metros, cinco centímetros con lote número veintiséis; al **Sureste** diecisiete metros cincuenta y cuatro centímetros con lotes números ochenta y nueve y noventa; y al **Noroeste** en diecisiete metros con \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** Se concede a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, para tal efecto un plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que **cause ejecutoria** la presente resolución, para que de cumplimiento voluntario al presente fallo, y se le **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, la Suscrita Juzgadora firmara en su **rebeldía** la escritura pública correspondiente.

**QUINTO.-** Al serle adverso este fallo a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos 158 y 159 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.



## 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

29

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE.-** Así lo acordó y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **África Miroslava Rodríguez Ramírez**, con quien actúa y da fe.