



PODER JUDICIAL

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

**Cuernavaca, Morelos; a 11 once de agosto de 2021 dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **315/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED], en contra [REDACTED] e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Tercera Secretaría; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el 10 diez de diciembre del año 2020 dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, compareció [REDACTED], demandando en la vía Sumaria Civil de [REDACTED] e **ISTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las pretensiones siguientes:

**DE CELIA VIDAL AVILA, SE RECLAMA:**

1).- *El otorgamiento y firma de la escritura Pública que ampare a mi favor el traslado de la propiedad libre de gravamen del bien inmueble identificado como lote de terreno con el número [REDACTED] en esta ciudad hoy conocido como [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número MIL CIEN GUION DIECISIETE GUION CERO CINCUENTA Y SEIS GUION CERO SETENTA Y CUATRO, con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle interior Francisco J. Mújica y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED] foja [REDACTED], tomo [REDACTED] volumen I, sección Primera, S “A”. de fecha 3 de enero de 1986<sup>1</sup> y acredita su calidad de PROPIETARIA Y/O POSEEDORA con el Original de escritura pública número [REDACTED] de fecha 31 de julio de 1985,*

<sup>1</sup> DERECHOS \$7,236.00 No. DE POLIZA 13760 REGISTRADO CON EL NUMERO 463 A FOJAS 352 DEL TOMO CCIV VOL. I SECCIÓN 1ª SERIE A CUERNAVACA, MOR. A 3 DE Enero DE 1986.

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

Volumen [REDACTED], Página [REDACTED], pasada ante el Notario Público Número 3, Lic. Francisco Rubí Becerril, actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado del Estado de Morelos, quien se encontraba con licencia y donde se señala que la hoy demandada Celia Vidal Ávila le compro a la C. Carmen Ramírez Viuda de Cano.

**En caso de negativa a la firma de dicha escritura por la demandada, deberá ser firmada en su rebeldía por EL TITULAR DE LOS AUTOS, como lo establece el artículo 1726 Del Código Civil del Estado de Morelos, en relación con los artículos 247 y 698 fracción V del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.**

2).- El cumplimiento del Contrato Privado de COMPRAVENTA de fecha 27 de Julio del año 2017, celebrado por la demandada en su carácter de VENDEDORA y la suscrita en mi carácter de COMPRADORA, que contiene la compraventa del bien inmueble identificado como lote de terreno con el número [REDACTED] ( [REDACTED] de la colonia [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número MIL CIEN GUION DIECISIETE GUION CERO CINCUENTA Y SEIS GUION CERO SETENTA Y CUATRO, con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con [REDACTED] y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED], foja [REDACTED], tomo [REDACTED], volumen [REDACTED], sección Primera, Serie "A" de fecha 3 de enero de 1986 y acredita su calidad de PROPIETARIA Y/O POSEEDORA con el Original de la escritura pública número [REDACTED], de fecha 31 de julio de 1985 Volumen [REDACTED], Página 4, pasada ante el notario público Número 3, Lic. Francisco Rubí Becerril, actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia y donde se señala que la hoy demandada [REDACTED] le compro a la C. [REDACTED].

Lo anterior conforme lo establecido por los artículos 1715 del Código Civil del Estado de Morelos en relación con el artículo 219 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

3).- **La declaración Judicial que soy absoluta propietaria del bien inmueble** identificado como lote de terreno con el número 74 del [REDACTED], en la colonia San Cristóbal en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número MIL CIEN GUION DIECISIETE GUION CERO CINCUENTA Y SEIS GUION CERO SETENTA Y CUATRO, con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle interior Francisco J. Mújica y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED], foja [REDACTED], tomo [REDACTED], volumen I, sección Primera, [REDACTED] de fecha 3 de enero de 1986 y acredita su calidad de PROPIETARIA Y/O POSEEDORA con el Original de la escritura pública número [REDACTED], de fecha 31 de julio de 1985 Volumen [REDACTED], Página [REDACTED], pasada ante el notario público Número 3, Lic. Francisco Rubí Becerril, actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia y donde se señala que la hoy demandada [REDACTED] le compro a la C. [REDACTED].



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

4).- **La declaración Judicial del traslado de la propiedad a favor de la suscrita es libre de gravamen**, respecto del bien identificado como lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED], en la colonia [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED], [REDACTED] 29 de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número MIL CIEN GUION DIECISIETE GUION CERO CINCUENTA Y SEIS GUION CERO SETENTA Y CUATRO, con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle [REDACTED] y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED], tomo [REDACTED], volumen I, sección Primera, [REDACTED] de fecha 3 de enero de 1986 y acredita su calidad de PROPIETARIA Y/O POSEEDORA con el Original de la escritura pública número [REDACTED], de fecha 31 de julio de 1985 Volumen [REDACTED], Página [REDACTED] pasada ante el notario público Número 3, Lic. Francisco Rubí Becerril, actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia y donde se señala que la hoy demandada [REDACTED] le compro a la C. [REDACTED]

Esto Conforme al Art. 235 Del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y para tener la Certeza de que la Demandada no haya gravado el bien inmueble objeto del contrato base de la acción.


5).- El pago de los gastos e impuestos notariales, gastos fiscales, de escrituración y registro que se generen con motivo de la firma de la escritura correspondiente a mi favor respecto del bien inmueble base de la acción de acuerdo a lo establecido por el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Morelos.

6).- El pago de los intereses legales que se hayan generado con motivo del incumplimiento de las prestaciones referidas los cuales deben ser computados a razón del 09% anual acorde a lo establecido en el artículo 1518 del Código Civil del Estado de Morelos.

7).- El pago de Gastos y Costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos en relación con el artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado.

**DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS SE RECLAMA:**

a).- LA ANOTACION MARGINAL, REGISTRO E INSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CONTENGA LA TRASLACION DE DOMINIO DE LA PROPIEDAD que se demanda a la C. [REDACTED], en su carácter de VENDEDORA, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED], [REDACTED] de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número MIL CIEN GUION DIECISIETE GUION CERO CINCUENTA Y SEIS GUION CERO SETENTA Y CUATRO, con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle interior Francisco J. Mújica y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED], foja [REDACTED], tomo [REDACTED], volumen I, sección Primera, Serie “A” de fecha 3 de enero de 1986 y acredita su calidad de PROPIETARIA Y/O POSEEDORA con el Original de la escritura pública número [REDACTED], de fecha 31 de julio de 1985 Volumen [REDACTED], Página 4, pasada ante el notario

público Número  Lic. Francisco Rubí Becerril, actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia.

Lo anterior de acuerdo a los artículos 2494 y 2495 del código 2495 del Código Civil del Estado de Morelos, en relación con los 37 y 38 de la Ley del Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, que establecen:

**CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MORELOS**

**ART. 2494.- PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCION O ANOTACION.** La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Efectuado el registro, serán devueltos los documentos a quien los presente, con la anotación de la hora, día, mes, año y demás datos de su registro. No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público de la Propiedad.

**ART. 2495.- REQUISITOS PREVIOS PARA LA ANOTACION O INSCRIPCION DEL TITULO SUJETO A REGISTRO.** Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el 320 derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

**LEY DEL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS.**

**ART. 37. PRODUCCIÓN DE EFECTOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.** Los asientos del Registro Público de la Propiedad, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial contraria. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que esta anotación los produjo.

**ART. 38. PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN.** La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el fedatario que haya autorizado el instrumento de que se trate. No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público de la Propiedad

b).- En consecuencia de la pretensión que antecede, la adjudicación y registro de traslado de la propiedad y dominio en mi favor del bien inmueble referido en el inciso anterior libre de gravamen de acuerdo al artículo 235 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

c).- La cancelación de cualquier registro y/o anotación marginal que obre sobre el bien inmueble objeto del contrato base de la acción.

d).- El Pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 Código Civil del Estado de Morelos en relación al artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado.

Expuso como hechos los que plasmó en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo invocó el derecho que creyó aplicable. Anexando a su escrito inicial los documentos descritos en el folio número 1129.





**PODER JUDICIAL**

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

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

**2.-** Con fecha 11 once de diciembre de 2020 dos mil veinte, se previno a la promovente a efecto de que aclarara el número del lote referido, en consecuencia mediante escrito 6586, se aclararon quedando los datos siguientes: *“Por cuanto a los datos registrales se ACLARA que los datos correctos que se encuentran ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio son los siguientes: DERECHOS \$7,236.00 N°. DE POLIZA 13760 REGISTRADO CON EL NUMERO [REDACTED] A FOJAS [REDACTED] DEL TOMO [REDACTED] VOL. [REDACTED] SECCIÓN 1ª SERIE A CUERNAVACA, MOR. A 3 DE Enero DE 1986.”* Admitiéndose el escrito inicial de demanda el 23 veintitrés de diciembre del año 2020 dos mil veinte, en la vía Sumaria Civil.

**3.-** Con fecha 04 cuatro de marzo de 2021 dos mil veintiuno, previo citatorio se emplazó a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de quien manifestó llamarse [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y ser tía de la persona buscada y habitante del domicilio.

**4.-** Por diverso de 16 dieciséis de marzo de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose hacer las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de Boletín Judicial.

**5.-** El 15 quince de abril de 2021 dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por presentado en tiempo y forma a la demandada licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en carácter de apoderada legal del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE

MORELOS, teniéndole por hechas sus manifestaciones, así como por opuestas sus defensas y excepciones, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones así como por autorizada a la persona que indica para los mismos efectos, ordenándose la vista correspondiente la contraria.

**6.-** Con fecha 03 tres de mayo del año 2021 dos mil veintiuno, se tuvo por precluido el derecho de la parte actora, al no haber dado contestación a la vista ordenada el 15 quince de abril de 2021 dos mil veintiuno, por otra parte, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración la que se llevó a cabo el 21 veintiuno de junio del año en curso (2021), ante la incomparecencia de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, así como de persona alguna que sus derechos represente, por lo que no fue posible procurar una conciliación entre las partes; así también al no haber dado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contestación a la demanda entablada en su contra, y no existiendo excepción alguna de previo y especial pronunciamiento, se mandó abrir el Juicio a prueba por el término común de cinco (5) días.

**7.-** Abierto el juicio a prueba, la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ofreció y le fueron admitidos por auto de 25 veinticinco de junio de 2021 dos mil veintiuno, los medios de prueba siguientes: CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; DOCUMENTALES PÚBLICAS consistente en CONTRATO DE COMPRAVENTA, de fecha 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete; escritura pública número



**PODER JUDICIAL**

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

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

[REDACTED], de fecha 31 treinta y un de julio de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, volumen [REDACTED], página [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público número 3, licenciado FRANCISCO RUBI BECERRIL actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia, y donde se señala que la hoy demandada [REDACTED] [REDACTED] le compro a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED] [REDACTED], en la colonia [REDACTED] [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] de la colonia San [REDACTED] [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle interior [REDACTED] [REDACTED] y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED], foja [REDACTED], tomo [REDACTED], volumen [REDACTED], sección Primera, [REDACTED] “[REDACTED]” de fecha 3 tres de enero de 1986 mil novecientos ochenta y seis; catorce (14) recibos de pago de tesorería

municipal y certificado de libertad o de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]; PRESUNCIONAL en su doble aspecto de legal y humano y la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

8.- Con fecha 09 nueve de julio de 2021 dos mil veintiuno se regularizó la admisión de la testimonial quedando a cargo de [REDACTED].

9.- En fecha 02 dos de agosto del año 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos donde se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora, declarándose a la parte demandada confesa de las posiciones previamente calificadas de legales, por desistida a la actora de la declaración de parte a cargo de la parte demandada, así como de la testimonial a cargo de [REDACTED], toda vez que no existen pruebas pendientes por desahogar, se ordenó pasar al periodo de alegatos, formulándose los alegatos respecto de la parte actora, y dada la incomparecencia de la parte demandada, se tuvo perdido su derecho para hacerlo; enseguida se turnaron los autos para dictar sentencia definitiva; la cual se dicta al tenor siguiente,

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

1. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el





PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1<sup>2</sup>, 23<sup>3</sup>, 29<sup>4</sup>, 30<sup>5</sup>, 31<sup>6</sup>, 18 y 34 fracción II, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, los 02 dos últimos a la literalidad siguiente:

*“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.”*

*“Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas.”*

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del contrato privado de compraventa celebrado el 27 veintisiete de julio del año 2017 dos mil diecisiete, entre la parte actora [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de compradora y [REDACTED] [REDACTED], como parte vendedora, específicamente de la **cláusula Octava**, ambas partes manifestaron su voluntad en el sentido de que para la interpretación de ese contrato, se sometían a la competencia de los Tribunales Civiles de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando desde ese momento a cualquier derecho de competencia que pudiesen hacer

<sup>2</sup> ARTICULO 10.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.

<sup>3</sup> ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

<sup>4</sup> ARTICULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

<sup>5</sup> ARTICULO 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.-La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.- Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

<sup>6</sup> ARTICULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. -Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.-Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.

valer. Por consiguiente, este Juzgado resulta **competente** para conocer y resolver el presente juicio.

**II.** Continuando con la sistemática establecida por los artículos 105<sup>7</sup> y 106<sup>8</sup> del Código Procesal Civil en vigor, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; en virtud de que la vía es un presupuesto procesal, de manera oficiosa es menester entrar a su estudio, aun cuando no la hayan impugnado, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14<sup>9</sup> 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, ya que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17<sup>10</sup>, de

---

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado 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 y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho. En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata. En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

<sup>10</sup> Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. El Congreso de la Unión expedirá las leyes que regulen las acciones colectivas. Tales leyes determinarán las materias de aplicación, los procedimientos judiciales y los mecanismos de reparación del daño. Los jueces federales conocerán de forma exclusiva sobre estos procedimientos y mecanismos. Las leyes



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

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 y disposiciones de carácter adjetivo 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, 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. Luego entonces, el juzgador con plenitud de jurisdicción, 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, aún y cuando no la hubieran impugnado previamente; así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía<sup>11</sup> elegida es la correcta**, pues el precepto 604 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

---

preverán mecanismos alternativos de solución de controversias. En la materia penal regularán su aplicación, asegurarán la reparación del daño y establecerán los casos en los que se requerirá supervisión judicial. Las sentencias que pongan fin a los procedimientos orales deberán ser explicadas en audiencia pública previa citación de las partes. Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones. La Federación, los Estados y el Distrito Federal garantizarán la existencia de un servicio de defensoría pública de calidad para la población y asegurarán las condiciones para un servicio profesional de carrera para los defensores. Las percepciones de los defensores no podrán ser inferiores a las que correspondan a los agentes del Ministerio Público. Nadie puede ser apisionado por deudas de carácter puramente civil.

<sup>11</sup> En estricta observancia con las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

*“Se ventilaran 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...”*

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del libelo inicial de demanda, la pretensión principal de la compareciente tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura. Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17<sup>12</sup> 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. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,

---

<sup>12</sup> El mandato constitucional, contenido en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, que obliga al Estado a la administración de Justicia pronta y expedita, este derecho sustantivo, consagrado en el precepto en cita, debe tenerse presente también que las partes tienen, dentro del proceso, los siguientes derechos fundamentales en ese aspecto: 1) En primer lugar, que sus pretensiones y excepciones se diriman en el proceso; 2) Que ambas puedan o estén en posibilidad de obtener resolución favorable; y, 3) Que a través de los medios legales puedan resolver el problema sometido a la potestad del Juez.



**PODER JUDICIAL**

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que a la letra dice:

**“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.”*

**III.** Ahora bien, por sistemática jurídica, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que*



*puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

Al respecto, el ordinal 179 del Ordenamiento Legal antes invocado, establece:

*“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 obligación y quien tenga el interés contrario.”*

Por su parte, el precepto **191** del mismo cuerpo de leyes, señala:

*“Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”*

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM"**. *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado*



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

*o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”*

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como 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 tal como lo prevé el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el contrato privado de compraventa celebrado el 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete, entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como vendedora y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

*en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.”<sup>13</sup>*

Asimismo, la legitimación pasiva de la parte demandada [REDACTED] como vendedora, se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparecen como parte vendedora, respecto del bien inmueble citado, por consiguiente la legitimación pasiva del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma. Corroboran los anteriores razonamientos, el criterio emitido por la Segunda Sala de nuestro más Alto Tribunal, publicada en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; y la Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1600, Tomo XXVIII, Julio de 2008, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; cuyos rubros y textos refieren:

**“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 tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”*

<sup>13</sup> Época: Novena Época. Registro: 201841. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996. Materia(s): Común. Tesis: XX. J/26. Página: 304

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** *Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”*

De igual forma, robustece el razonamiento anterior, lo ordenado por la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en la página 722, Tomo VIII, Agosto de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

**“DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO.** *La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales”.*

**IV.** Ahora bien, antes de entrar al fondo del presente asunto, el suscrito Juez considera necesario primeramente analizar el emplazamiento, acto procedimental trascendente que como notificación persigue dar a conocer al demandado la existencia de una demanda en su contra, y así enterarle de la petición del actor; y la oportunidad (carga procesal, aun cuando los ordenamientos procesales la califiquen de “obligación”) de contestarla dentro de un plazo (*el citado lapso no debe considerarse un término, en virtud de que este último es el advenimiento de una fecha, única en la que puede realizarse el proceder ordenado, y por ello el*





**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

término es el fin del plazo) que procesalmente hablando se entiende el lapso durante el cual se puede realizar la conducta ordenada por la ley o por el juez, en cualquiera de los días en él comprendidos. El emplazamiento debe ser notificado personalmente en el domicilio del demandado (artículo 129, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad). Según el ordenamiento adjetivo civil (artículo 359) los efectos del emplazamiento son: *“I.- Determinar la pretensión legal del demandante notificándola al sujeto pasivo del litigio judicial; II.- Prevenir el juicio en favor del juzgado que lo hace; III.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juzgado que lo emplazó siendo éste competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal; IV.- Advertir al demandado de la carga para que conteste ante el juzgado que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia; V.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; VI.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos; VII.- Dar lugar a que el contrato cuyo objeto sea la enajenación de los derechos o cosa litigiosa, se pueda rescindir, si se hubiere celebrado sin conocimiento y aprobación del Juez o de las partes litigiosas.”* En el caso concreto, con fecha 04 cuatro de marzo de 2021 dos mil veintiuno, previo citatorio se emplazó a [REDACTED], por conducto de quien manifestó llamarse [REDACTED], y ser tía de la persona buscada y habitante del domicilio, seguida la secuela procesal el 16 dieciséis de marzo de 2021 dos mil veintiuno, se

tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose hacer las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de Boletín Judicial; lo anterior tomando en consideración, que el emplazamiento es de orden público y los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y en caso afirmativo si se observaron las leyes de la materia, pues la falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto imposibilita al demandado para contestar la demanda y oponer defensas y excepciones, cumpliéndose así con el objetivo principal del emplazamiento, que es, que la parte demandada tenga conocimiento de que se ha entablado una demanda en su contra y tenga la oportunidad de contestarla, oponer las excepciones y defensas a su alcance, y de esta manera no se le prive del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas ofrecidas por la parte actora y finalmente formular sus alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte; por lo que, se concluye que dicho emplazamiento se realizó de manera correcta. Es aplicable la Tesis de Jurisprudencia integrante de la Novena Época, con Registro número 199529, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V, enero de



PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

1997, Tesis VI.2o. J/85, página 279, del siguiente rubro:

**“EMPLAZAMIENTO, LEGALIDAD DEL.** Para que el emplazamiento sea legal y no violatorio de garantías, de conformidad con el artículo 49 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, quien haga la notificación debe cerciorarse previamente, es decir, antes de llevar a cabo la diligencia, de que en la casa designada para hacerla se halla el domicilio de la persona que ha de ser notificada y además tiene la obligación, porque así lo señala la ley, de asentar en la razón correspondiente, los medios de que se valió para ese efecto.”

**“EMPLAZAMIENTO, ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.-** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, estos es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y si, en caso afirmativo, se observen las leyes de la materia.”<sup>14</sup>

V. Una vez cumplidos los actos procesales necesarios, para resolver las excepciones<sup>15</sup> opuestas por la parte demandada **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, frente a las pretensiones de la actora, a efecto de procurarse una sentencia desestimatoria, y para no dejar inaudita a la excepcionista, vistas las cuestiones concretas opuestas. Resulta aplicable a los argumentos vertidos con antelación, la siguiente Tesis de Jurisprudencia,

<sup>14</sup> Semanario Judicial de la Federación Época Octava Tomo XI febrero Tesis Aislada Pág 249

<sup>15</sup> EXCEPCIONES...Actualmente podemos destacar dos significados de la "excepción". 1) En primer término, con la expresión excepción se designa, con un sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas cuestiones que, por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales). Este significado abstracto de la excepción, como poder del demandado, corresponde al significado abstracto de la acción, como poder jurídico del actor para plantear pretensiones ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que éste, una vez cumplidos los actos procesales necesarios, resuelva sobre dichas pretensiones. Y así como al considerar la acción en su significado abstracto no se alude a la pretensión concreta que se hace valer a través de aquella, igualmente al referirnos a la excepción en su sentido abstracto -como genérico poder del demandado-, no tomamos en cuenta la cuestión o cuestiones que el demandado plantea contra la pretensión, o su curso procesal, del actor. 2) En segundo término, con la expresión "excepciones" se suelen designar las cuestiones concretas que el demandado plantea frente a la pretensión del actor, con el objeto de oponerse a la continuación del proceso, alegando que no se han satisfecho los presupuestos procesales (excepciones procesales), o con el fin de oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de la fundamentación de la pretensión de la parte actora, aduciendo la existencia de hechos extintivos, modificativos o imperativos de la relación jurídica invocada por el demandante (excepciones sustanciales). En este sentido concreto, se suele hablar más de excepciones que de excepción.

emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, bajo el siguiente texto y rubro:

**“AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA.** *De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.”*<sup>16</sup>

Aplicable a las anteriores consideraciones, el criterio jurisprudencial de la literalidad siguiente:

**“SENTENCIA, LA OMISION DE ESTUDIAR UNA EXCEPCION OPUESTA EN LA. VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).** *Si la demandada al momento de dar legal contestación a la reclamación contra ella formulada opuso diversas excepciones y el juez responsable al pronunciar la sentencia reclamada únicamente se ocupó de analizar los presupuestos de la acción ejercitada por el actor, omitiendo el estudio de aquéllas, es indudable que ese proceder omisivo resulta violatorio del principio de congruencia estatuido por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Coahuila, el cual obliga al juzgador a dictar sus sentencias en concordancia con los argumentos aducidos tanto en la demanda, como aquéllos en que se sustenta la contestación a ésta y demás defensas deducidas oportunamente. Por tanto, si la autoridad responsable vulneró tal principio, y con ello, las garantías de seguridad y debido proceso consagradas por los artículos 14 y 16 constitucionales, procede conceder la protección de la Justicia Federal para que se pronuncie una nueva resolución que se ocupe también de las excepciones opuestas.”*<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Registro 169143 Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, agosto 2008, pág. 799, Tesis I.7o.A. J/41

<sup>17</sup> Octava Época. Reg. 209160. Tribunales Colegiados de Circuito. Aislada. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV-1, Feb. 1995. Materia(s): Común. Tesis: VIII.2o.38 K. Pág. 265



PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

La Apoderada legal del **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE MORELOS**, Licenciada [REDACTED], opuso las siguientes defensas y excepciones:

*“Opongo todas aquellas excepciones que se deriven de la contestación vertida por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos que represento y de manera especial las siguientes:*

- 1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO...
- 2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO...
- 3.- LA DE CONTESTACIÓN...

Al efecto la excepcionista ofreció las probanzas siguientes: La **INSTRUMENTAL Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, probanzas que se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dicho medio de convicción, la verdad material (*que debe prevalecer sobre sobre la verdad formal y así emitir su resolución con justicia*) que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, y la aplicación más o menos exacta que se pueda hacer de los principios consignados en los artículos 490, 493 a 499 del Código adjetivo de la materia aplicable al presente asunto, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, así como apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre



en el justiciable, y toda vez que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados en líneas anteriores, lo que en nada favorece al oferente, por lo que a las probanzas en mención no es posible otorgarles valor probatorio alguno.

Por cuanto a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, debe decirse, que la simple negación del derecho ejercitado que efectúa el hoy demandado en contra de la actora, tiene el efecto jurídico, de arrojar la carga de la prueba a la actora, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual será motivo de estudio al momento de dictar la sentencia definitiva que corresponda, en consecuencia, deberá estarse al resultado de la presente.

Ahora bien, respecto de las excepciones de **FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO**, son de declararse improcedentes, en virtud de que en el considerando **III**, la parte actora demostró tener interés jurídico para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, con la DOCUMENTAL exhibida con su escrito de demanda, **acreditándose con ello la legitimación activa de la parte actora, y de la cual se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada**, y sin que esto signifique la procedencia de la acción; tocante a la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva; en consecuencia, deberá estarse la parte demandada al resultado de la presente.



PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

Por lo que respecta a la presente, se efectuó un estudio pormenorizado del escrito de contestación de demanda, a efecto de resolver sobre alguna otra excepción o defensa procedente, aún y cuando la parte demandada no la hubiere expresamente enumerado en el capítulo correspondiente, y siempre y cuando la hubiera determinado con claridad y precisión señalando el hecho en que la hizo consistir, no se encontró, ninguna otra, además de las estudiadas con anterioridad.

Consecuentemente, se desestiman las excepciones opuestas por la parte demandada en su carácter de Apoderada Legal del Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, Licenciada [REDACTED].

**VI.** Al no existir cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción principal, bajo ese tenor, la parte actora [REDACTED], demandó de [REDACTED], las pretensiones que quedaron detalladas en el Resultando **1**, de la presente resolución, mismas que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen. Al efecto el marco jurídico de referencia, se encuentra previsto, en el Código Civil vigente en la Entidad, que en la parte que interesa es del siguiente tenor literal:

**“Artículo 172.-** 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...”

Asimismo el numeral 1730 del mismo cuerpo de leyes establece:

"...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..."

También el artículo 1764 de la Codificación en cita literalmente dispone:

"...**OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.** El vendedor está obligado: I.- **A transmitir el dominio del bien enajenado;** II.- **A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave;** III.- **A entregar al comprador la cosa vendida;** IV.- **A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación;** V.- **A responder de los vicios o defectos ocultos del bien;** VI.- **A responder del saneamiento para el caso de evicción;** VII.- **A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.**"

Por lo que en base a las disposiciones legales invocadas, es menester aclarar que la solicitud de cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 27 veintisiete de julio del año 2017 dos mil diecisiete, celebrado por la accionante [REDACTED], en su carácter de vendedora.

En el caso concreto, la accionante demandó como acción principal el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del denominado contrato de compraventa de fecha 27 veintisiete de julio del año 2017 dos mil diecisiete, en relación al bien inmueble identificado como lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED], [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED], número 29 de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED], con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle interior [REDACTED] y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular, argumentando que convinieron que el precio de la compraventa sería por la cantidad de **\$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** los cuales se entregaron en su totalidad, mismos que fueron pagados por la compradora a la vendedora, extendiendo a través del propio contrato recibo a su más entera satisfacción, otorgando la vendedora a favor de la compradora el recibo más amplio que en derecho procediera por tal cantidad, dándose por pagada en su totalidad por la venta realizada, en términos de la **cláusula Segunda**, del preindicado contrato de compra venta, documental privada, la cual al no ser desvirtuada ni objetada en el momento procesal oportuno por cuanto a su contenido, alcance o valor probatorio por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiesen sido reconocida expresamente por la parte demandada, misma que una vez analizada y valorada en lo individual y en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y así conformada la sana crítica, se les otorga valor convictivo, en términos de lo consignado por los artículos 442, 444, 445, 490, del Código Procesal Civil, y con la cual se demuestra la relación contractual de las partes, así como la obligación que contrajo la parte demandada con respecto de la escrituración del inmueble aludido, tal y

como se advierte de la **cláusula Sexta**. Apoyan los razonamientos vertidos con antelación el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

**“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA.** Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.<sup>18</sup>

En las relatadas circunstancias, la accionante ofreció como pruebas de su parte a fin de acreditar el ejercicio de su acción admitidas el 25 veinticinco de junio de 2021 dos mil veintiuno, esto es: La CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE<sup>19</sup> a cargo de la demandada [REDACTED]; DOCUMENTALES tanto PÚBLICAS como PRIVADAS, consistente en CONTRATO DE COMPRAVENTA, de fecha 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete; escritura pública número [REDACTED], de fecha 31 treinta y un de julio de 1985 mil novecientos ochenta y cinco, volumen [REDACTED], página [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público número 3, licenciado FRANCISCO RUBI BECERRIL actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia, y donde se señala que la hoy demandada [REDACTED] le compro a [REDACTED], el lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED], en la colonia [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como [REDACTED], número 29 de la colonia [REDACTED], de

<sup>18</sup> Época: Novena Época. Registro: 201841. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996. Materia(s): Común. Tesis: XX. J/26. Página: 304

<sup>19</sup> El 02/agst/2021 la oferente se desistió a su más entero perjuicio





aparecer en autos que se encontraba oportuna y legalmente notificada de dicha audiencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de 25 veinticinco de junio de 2021 dos mil veintiuno, declarándola confesa de las posiciones previamente calificadas de legales, así por fictamente confesado por la parte demandada [REDACTED] que:

*“...Que el 31 de julio de 1985, adquirió la propiedad del bien identificado como lote de terreno con el número 74 (número de lote con el cual se identifica el inmueble materia del presente juicio que el correcto es el lote 29 (veintinueve) del fraccionamiento [REDACTED], en la colonia [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED], número [REDACTED] de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos), que el 27 de julio del año 2017, celebros contrato de compraventa con la articulante, que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del tomo [REDACTED] Volumen [REDACTED] Sección [REDACTED] Serie A, el 3 de Enero de 1986, reconocer que bajo la cláusula Sexta la vendedora se comprometió y obligó a comparecer ante el Notario Público número 2, a realizar la protocolización...”*

Confesión ficta a la que se le otorgar valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el precepto 490, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, toda vez que no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], en el sentido de que: efectivamente el 27 veintisiete de julio del año 2017 dos mil diecisiete, celebros contrato de compraventa con la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], aunado a que tampoco le favorece pues aceptan fictamente haber omitido cumplir con su obligación de formalizar el contrato de promesa de compraventa que celebraron con la hoy parte actora ante Notario Público. Sirve de



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

**“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.** El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

Sirve de sustento legal la jurisprudencia publicada en la página 1104, del Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

**“CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS.** La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que si bien es cierto que a la confesión derivada de la falta de contestación no debe negársele valor probatorio, también lo es que no puede reconocerse que, por sí sola sea bastante para justificar la acción ejercitada pues, un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y, por tanto, tampoco puede tenerse por probada únicamente con dicha confesión.”

Tocante a la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto de legal y humano y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Cabe decirse dichas probanzas, se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dichos medios de convicción, la verdad histórica que debe prevalecer en el

caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, no obstante que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados por las documentales anteriormente valoradas, una vez justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley Procesal Civil en vigor, asimismo apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, **se les otorga valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, al advertirse presunciones que acreditan que en el contrato basal se estipulo que al quedar cubierto en su totalidad el importe de la compraventa, hecho acreditado por la parte actora, y circunstancia por la cual se demanda en el presente juicio, la parte demandada se obligaba a **FORMALIZAR** en escritura Pública la compra venta, de fecha 27 veintisiete de Julio del año 2017 dos mil diecisiete, celebrado por la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de vendedora y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED] [REDACTED], en la colonia [REDACTED] [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], número 29 de la colonia [REDACTED] [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED] [REDACTED]



términos de lo dispuesto por el artículo 1730 antes preinserto, de la Ley Sustantiva Civil; dado que se advierte del documento base la acción el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

Ahora bien, una vez efectuado el análisis correspondiente al documento base de la acción, esto es al contrato de promesa de compraventa de fecha 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete, es de concluirse que la naturaleza jurídica del mismo, en estricta observancia con lo consignado por los artículos **1692<sup>22</sup>**, **1700<sup>23</sup>**, **1701<sup>24</sup>**, **1702<sup>25</sup>**, **1703<sup>26</sup>**, **1704<sup>27</sup>** y **1706<sup>28</sup>** Código Civil vigente en la Entidad, lo es de un contrato de compra venta ya que no guarda relación con un contrato de promesa de compraventa, atendiendo a lo consignado por los artículos **1721**, **1722** y **1723**, del mismo ordenamiento legal en citado, mismos que son del siguiente tenor literal:

*“ARTICULO 1721.- NATURALEZA DEL PRECONTRATO. El contrato preparatorio o promesa de contrato, es aquel por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado.”*

*“ARTICULO 1722.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL PRECONTRATO. Son elementos esenciales del contrato preparatorio, además del consentimiento y del objeto, los siguientes: I.- Que se contengan los elementos y características*

---

<sup>22</sup> ARTICULO 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley.

<sup>23</sup> ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

<sup>24</sup> ARTICULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

<sup>25</sup> ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.

<sup>26</sup> ARTICULO 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

<sup>27</sup> ARTICULO 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato.

<sup>28</sup> ARTICULO 1706.- INTERPRETACION CONFORME A CIRCUNSTANCIAS ACCIDENTALES DEL CONTRATO. Cuando fuere absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuere onerosa se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses. -Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda establecerse cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será inexistente.





PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

del contrato definitivo; y II.- Que el contrato definitivo sea posible. La falta de alguno de los elementos anteriores origina la inexistencia del contrato preliminar.

“**ARTICULO 1723.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL PRECONTRATO.** Son elementos de validez del contrato preliminar, además de los generales establecidos por este Código para todos los contratos, los siguientes: I.- Que se determine el plazo durante el cual se otorgará el contrato definitivo; y II.- Que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado.”

Bajo ese contexto tomando en cuenta que el contrato de promesa de compraventa, reúne los requisitos a que se refieren los artículos 1669<sup>29</sup>, 1670<sup>30</sup> y 1671<sup>31</sup> del Código Civil y que la venta es perfecta al haber expresado las partes su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico, además estuvieron de acuerdo en el precio y en la cosa de conformidad con lo previsto por los numerales 1673<sup>32</sup> y 1730 ya transcrito, de la legislación antes invocada y habiendo demostrado la parte actora que cumplió con la totalidad del pago del precio de la cosa vendida, pues ello se advierte de la Cláusula Segunda, misma que recibió la parte demandada, en su carácter de vendedora la cantidad de **\$280,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** en términos de la **cláusula Segunda**, del preindicado contrato de compra venta, corroborando con ello que la actora cumplió con sus obligaciones contractuales de acuerdo a lo pactado en el Contrato base de la acción y que la parte demandada

<sup>29</sup> ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

<sup>30</sup> ARTICULO 1670.- APLICACION DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.- A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.- Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.

<sup>31</sup> ARTICULO 1671.- 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.

<sup>32</sup> ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO FORMA EN LOS CONTRATOS. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente. -Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. -Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

no ha cumplido con sus obligaciones contractuales en virtud de no haber otorgado la escritura pública correspondiente, de conformidad con la **cláusula Sexta**.

Por lo que emergen demostradas en el presente las pretensiones demandadas bajo los incisos **1), 2) y 3)**, con las anteriores probanzas, mismas que ya han sido trascritas, analizadas y valoradas con antelación, las cuales en este acto se retoman y se dan por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones y de las que se desprende eficacia aprobatoria para acreditar el incumplimiento de la parte demandada con lo estipulado en el contrato de compraventa.

En este contexto, dado que se encuentra acreditado que **no** estaba cumplida la obligación a que se sujetó la demandada se declara **PROCEDENTE LA ACCIÓN**, ejercitada por la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y en consecuencia se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al cumplimiento del contrato, esto es, **al otorgamiento y firma de la escritura correspondiente** del inmueble materia del contrato de compraventa celebrado por ambas partes el 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete. En esa virtud y conforme a lo dispuesto por el artículo 1764 fracción VII transcrito con antelación, de la misma legislación sustantiva civil invocada, le asiste el derecho a la parte actora para exigir a la parte demandada cumplir con el otorgamiento de la escritura respectiva por haber pagado lo convenido en el documento fundatorio de la acción ejercitada.



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

En esa tesitura, mientras exista el derecho de propiedad derivado de una compraventa, se entiende que debe subsistir también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente (derecho que se considera accesorio por ser potestativo). Lo anterior, toda vez que ha quedado justificada la celebración del acto jurídico como lo es el contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como: lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED], en la colonia San Cristóbal en esta ciudad (hoy conocido como [REDACTED], número [REDACTED] de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED], con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle interior Francisco J. Mújica y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular, propiedad de la parte actora [REDACTED], persona que legítimamente puede usar, disfrutar y disponer del bien inmueble, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes. (artículo 999 del Código Civil en vigor). Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Segundo Circuito, visible en la página 906, Tomo XVII, Junio de 2003, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que reza lo siguiente:

**“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”.

Asimismo aplicables:

**“COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.** La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.”<sup>33</sup>

**“ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA.** El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se

<sup>33</sup> Época: Novena Época. Registro: 199603. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: I.8o.C.68 C. Página: 443



PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”<sup>34</sup>

**COMPRAVENTA, OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE.** Si el contrato de compraventa quedó sujeto a la condición de que la compradora exhibiera el precio dentro de determinado término y al mismo tiempo se estipuló que dentro de ese propio término, la vendedora extendería la escritura definitiva de venta, debe entenderse que esas condiciones o estipulaciones deberían cumplirse simultáneamente y la falta de cumplimiento por parte de la vendedora, al negarse a autorizar la escritura, no obligaba a la compradora a hacer el pago, ya no simultáneamente o en el acto de autorizarse esa escritura, sino precisamente dentro del término, porque esto equivaldría a dejar el cumplimiento de las obligaciones a la voluntad de una de las partes, lo que no es admisible en derecho, por lo que debe estimarse que la compradora podía exigir judicialmente el cumplimiento a la vendedora, obligándose aquella a hacer el pago tan pronto como a su vez cumpliera la demandada, y si la autoridad responsable consideró que la falta de pago dentro del término de la estipulación, privada de acción a la compradora, para exigir el cumplimiento de su obligación a la vendedora, faltó a la recta interpretación del contrato.<sup>35</sup>

En consecuencia, se condena a la parte demandada [REDACTED], al cumplimiento y otorgamiento de la escritura pública del contrato privado de compraventa base de la presente acción, de fecha 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete, relativo al bien inmueble identificado como: lote de terreno con el número 74 del [REDACTED] [REDACTED], en la colonia [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como Calle [REDACTED], número 29 de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas

<sup>34</sup> Época: Novena Época. Registro: 201858. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C.63 C. Página: 366

<sup>35</sup> Registro digital: 347277 Instancia: Tercera Sala Quinta Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCI, página 2170 Tipo: Aislada

como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, motivo del presente juicio, ante el Notario Público que designe la parte actora; concediéndole para dicho efecto, el plazo de **cinco (5) días** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibiéndoles que de no hacerlo el Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía.

De igual forma, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora para la protocolización correspondiente; en la inteligencia de que el citado bien inmueble, **pasara a la parte actora, con todos y cada uno de los gravámenes que ésta tenga inscritos** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hasta antes de que se otorgue la escritura pública correspondiente; esto con la finalidad de no vulnerar derecho adquiridos por terceros.

Lo anterior, atento a la naturaleza jurídica del juicio que nos ocupa, se absuelve a la parte demandada de la pretensión demandada bajo el inciso **4)**, que la actora hace consistir en:

4).- **La declaración Judicial del traslado de la propiedad a favor de la suscrita es libre de gravamen**, respecto del bien identificado como lote de terreno con el número 74 del fraccionamiento [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como [REDACTED], número 29 de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED], con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle interior [REDACTED] y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED], foja [REDACTED], tomo [REDACTED], volumen [REDACTED] sección Primera, [REDACTED] de fecha 3 de enero de 1986 y acredita su calidad de PROPIETARIA Y/O POSEEDORA con el Original de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 31 de julio de 1985 Volumen [REDACTED], Página





PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

pasada ante el notario público Número 3, Lic. Francisco Rubí Becerril, actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia y donde se señala que la hoy demandada [REDACTED] le compro a la C. [REDACTED]

Esto Conforme al Art. 235<sup>36</sup> Del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y para tener la Certeza de que la Demandada no haya gravado el bien inmueble objeto del contrato base de la acción.

Toda vez de que el objeto de la **ACCIÓN PRO FORMA**, es la formalización del documento privado celebrado entre el vendedor y el comprador, perfeccionando la venta por cuanto a las partes – exclusivamente– obligatoria, por el solo convenio de ellas respecto al bien vendido y el precio; de ahí que la sentencia **declarativa**<sup>37</sup> del juicio de otorgamiento de escritura pública de compraventa, no vulnera derechos adquiridos por terceros. Lo anterior encuentra sustento en la siguiente Jurisprudencia que al efecto se transcribe:

**“PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.”<sup>38</sup>

A mayor abundamiento, apoyan los anteriores razonamientos las siguientes Jurisprudencias que al efecto se transcriben:

<sup>36</sup> ARTÍCULO 235.- Pretensión liberatoria de gravamen. Procederá la pretensión liberatoria para obtener la declaración de libertad o la de reducción de gravámenes de bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen gravámenes, la tildación o anotación en el Registro de la Propiedad, y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios. Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del demandado que caucione el respeto de la libertad del inmueble. Sólo se dará esta pretensión al poseedor a título de dueño o que tenga derecho real sobre la heredad.

<sup>37</sup> ARTÍCULO 226.- Pretensiones declarativas. En las pretensiones declarativas, tendrán aplicación las siguientes reglas: I.- Se considerarán susceptibles de protección legal: la declaración de existencia o inexistencia de cualquier relación jurídica; de un derecho subjetivo; de la prescripción de un crédito; del derecho de oponer defensas o de un derecho sobre relaciones jurídicas sujetas a condición; II.- Deberá justificarse la necesidad de obtener la declaración judicial que se pida; III.- Las pretensiones declarativas en ningún caso versarán sobre protección del alcance o cualidades de un derecho o relación jurídica; y, IV.- Los efectos de la sentencia podrán retrotraerse al tiempo en que se produjo el estado de hecho o de derecho sobre que versa la declaración.

<sup>38</sup> No. Registro: 195,706. Jurisprudencia. Materia(s): Administrativa, Común. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VIII, Agosto de 1998. Tesis: I.10.A. J/9. Página: 764

**“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos."<sup>39</sup>

**VII.** Por consiguiente, se procede al estudio de las demás prestaciones demandada por la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], esto es: respecto de las contenidas bajo los incisos **5) y 6)**, del siguiente tenor literal:

5).- *El pago de los gastos e impuestos notariales, gastos fiscales, de escrituración y registro que se generen con motivo de la firma de la escritura correspondiente a mi favor respecto del bien inmueble base de la acción de acuerdo a lo establecido por el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Morelos.*

6).- *El pago de los intereses legales que se hayan generado con motivo del incumplimiento de las prestaciones referidas los cuales deben ser computados a razón del 09% anual acorde a lo establecido en el artículo 1518 del Código Civil del Estado de Morelos.*

Resultando en la especie improcedente el pago por concepto de **gastos e impuestos notariales, gastos fiscales, de escrituración y registro que se generen con motivo de la firma de la escritura**

<sup>39</sup> Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XII, Septiembre de 2000. Tesis: VI.3o.C. J/36. Página: 593



PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

**correspondiente** así como el pago de **los intereses**<sup>40</sup>, **legales**<sup>41</sup> demandados, **en virtud de la falta de estipulación expresa de tales conceptos**, que haga legalmente exigible el pago y deducible su acción, en el contrato de compraventa de fecha 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete, documento base de la acción que nos ocupa. En consecuencia: Se absuelve a la parte demandada [REDACTED], de las pretensiones demandadas bajo los incisos **5)** y **6)**, atento a los razonamientos vertidos con antelación.

**VIII.** Por cuanto a las pretensiones que la actora demanda del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, consistentes en:

a).- LA ANOTACION MARGINAL, REGISTRO E INSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CONTENGA LA TRASLACION DE DOMINIO DE LA PROPIEDAD que se demanda a la C. [REDACTED], en su carácter de VENDEDORA, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno con el número [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como [REDACTED] de la colonia [REDACTED], de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED] con superficie de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en veintiún metros cincuenta centímetros, con predio catastral número 75; AL SUR en veintidós metros sesenta y cinco centímetros, con predio catastral número 73; AL ORIENTE en ocho metros, con calle [REDACTED] y al PONIENTE en ocho metros cuarenta y seis centímetros, con propiedad particular. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de registro [REDACTED] foja [REDACTED] tomo [REDACTED] volumen [REDACTED] sección Primera, [REDACTED] “ ” de fecha 3 de enero de 1986 y acredita su calidad de PROPIETARIA Y/O POSEEDORA con el Original de la escritura pública número [REDACTED] de fecha 31 de julio de 1985 Volumen [REDACTED] Página [REDACTED] pasada ante el notario público Número 3, Lic. Francisco Rubí Becerril, actuando en sustitución y en el protocolo del señor licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notario Público Titular de la Notaria número 2, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos quien se encontraba con licencia.

Lo anterior de acuerdo a los artículos 2494 y 2495 del código 2495 del Código Civil del Estado de Morelos, en relación con los 37 y 38 de la Ley del Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, que establecen:

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MORELOS

ART. 2494.- PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCION O ANOTACION. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de

<sup>40</sup> En un sentido más amplio: compensación en dinero o en cualquier valor que recibe el acreedor en forma accesoria al cumplimiento de una obligación.

<sup>41</sup> 9% anual en derecho común, artículo 1518, del Código Civil vigente en la Entidad, y se aplica cuando no haya pacto sobre ellos, o habiéndolo, éstos sean usurarios.

la Propiedad, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Efectuado el registro, serán devueltos los documentos a quien los presente, con la anotación de la hora, día, mes, año y demás datos de su registro. No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público de la Propiedad.

ART. 2495.- REQUISITOS PREVIOS PARA LA ANOTACION O INSCRIPCION DEL TITULO SUJETO A REGISTRO. Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el 320 derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

LEY DEL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS.

ART. 37. PRODUCCIÓN DE EFECTOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES. Los asientos del Registro Público de la Propiedad, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial contraria. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que esta anotación los produjo.

ART. 38. PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el fedatario que haya autorizado el instrumento de que se trate. No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público de la Propiedad

b).- En consecuencia de la pretensión que antecede, la adjudicación y registro de traslado de la propiedad y dominio en mi favor del bien inmueble referido en el inciso anterior libre de gravamen de acuerdo al artículo 235 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

La misma es de declararse procedente, toda vez de que la naturaleza jurídica de la acción de otorgamiento de escritura, y finalidad de la acción ejercitada (*pro forma*) es dar formalidad a un contrato de compraventa, y como consecuencia de ello, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad, susceptible de inscribirse (*previo pago de los derechos por la inscripción relativa*) en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (*en el registro ya existente del bien inmueble materia del presente juicio*), con el objeto de dar publicidad al acto jurídico en mención que requiere surtir efectos contra tercero<sup>42</sup>. En consecuencia:

---

<sup>42</sup> normatividad administrativa, se deberán cumplir los siguientes requisitos: 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del juez. 2.- Certificado de libertad o de gravamen. 3.- Declaración y pago de ISABI 4.- Plano Catastral 5.- Pago de derechos Con fundamento en los artículos 59, 62 y 77 fracción II de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, artículo 67 fracciones I, IV, VIII y XVIII de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, artículo 24 fracciones I, IV y VIII del Reglamento de la ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos.



**PODER JUDICIAL**

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

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

Se ordena al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efectuar la anotación marginal e inscripción en el registro número [REDACTED] SERIE A CUERNAVACA, MOR. De fecha 3 de Enero de 1986 mil novecientos ochenta y seis, folio real 463506 del LOTE NÚMERO [REDACTED] EN LA COLONIA [REDACTED]. Con superficie de 168.40 metros cuadrados, a nombre de [REDACTED], como propiedad de la parte actora [REDACTED], atento a los razonamientos vertidos con antelación.

Consecuentemente, improcedente la pretensión que la actora demanda del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, que hace consistir en:

*c).- La cancelación de cualquier registro y/o anotación marginal que obre sobre el bien inmueble objeto del contrato base de la acción.*

La misma es de declararse improcedente, en virtud de que la acción principal ejercitada por la parte actora es dar formalidad a un contrato de compraventa, mediante el otorgamiento de la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad ya efectuado por la parte demandada a la actora, amén de que la adjudicación (*Es, una resolución judicial cuyo efecto traslativo de dominio queda estrechamente ligado con el concepto de pago. Tratándose de bienes inmuebles es necesario que, además de la declaración judicial, se observen las formalidades de ley como son el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el*

*Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos Registro Público de la Propiedad*), esto es la declaración de que una cosa corresponde a una persona, o conferírsela en satisfacción de algún derecho; no es competencia del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; toda vez que la adjudicación (*acto por medio del cual se declara que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasa al patrimonio de una persona*) es, también, una forma de adquirir la propiedad de las cosas en herencias, particiones o subastas (*tiene lugar en los remates de acuerdo a lo estipulado por el Código de Procedimientos Civiles; en los juicios sucesorios; una vez aprobado el proyecto de partición de la herencia; en los juicios de quiebra; y en los juicios de concurso*<sup>43</sup>). Aunado a ello, cabe precisar que ya se le declaró en la presente resolución propietaria absoluta del bien inmueble en controversia, así mismo se condenó en líneas precedentes al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a la inscripción de la anotación marginal correspondiente a favor de la parte actora. En consecuencia: Se absuelve al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la prestación demandada bajo el inciso **c**), atento a los razonamientos vertidos con antelación.

**IX.** En ese tenor, por cuanto al pago de los gastos y costas<sup>44</sup> solicitados en este juicio por la parte actora,

---

<sup>43</sup> Diccionario Jurídico Mexicano de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. BIBLIOGRAFIA: Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto, Derecho procesal. mexicano, México, Porrúa, 1976; Ibarrola, Antonio de, Cosas y sucesiones; 4ª edición, México, Porrúa, 1977; Rodríguez y Rodríguez, Joaquín, Derecho mercantil; 13ª edición, México, Porrúa, 1978; Serra Rojas, Andrés, Derecho administrativo; 9ª edición, México, Porrúa, 1979. Alicia Elena Pérez Duarte y N.

<sup>44</sup> Siendo de explorado derecho que las costas procesales son los gastos necesarios que eroga cada una de las partes para iniciar, tramitar y concluir un juicio que deberán tener una relación directa con la controversia de que se trate, de tal manera que sin dichos gastos no es posible concluirla debiendo ser excluidos, en consecuencia, los gastos innecesarios, superfluos, contrarios a la ley, a la ética personal y profesional; las costas son un derecho de naturaleza procesal, que se integran con los gastos y erogaciones





PODER JUDICIAL

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

bajo las pretensiones marcadas con los incisos **7)** y **d)** respectivamente, consistentes en:

**7).-** *El pago de Gastos y Costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos en relación con el artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado.*

**d).-** *El Pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 Código Civil del Estado de Morelos en relación al artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado.*

Toda vez que en el presente asunto, no se acreditaron todas las pretensiones<sup>45</sup> demandadas por la actora, en contra de la parte demandada [REDACTED] e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, respectivamente, en consecuencia resultan improcedentes las pretensiones de mérito, absolviendo por lo tanto a la citada parte demandada de dichas

---

(entre ellos honorarios de abogados) que las partes tienen que hacer con motivo de su intervención en el proceso, y no con motivo de la relación sustancial generada por el acto jurídico que les vincula; aunado a que para la condena al pago de costas se requiere que el juzgador así lo establezca en una resolución, para lo cual debe verificar que se satisfagan las condiciones jurídicas necesarias para ello, es claro, entonces, que el derecho a percibir costas no puede considerarse como un derecho adquirido, sino hasta que así se establezca en la sentencia o resolución en la que el juzgador determine que se ha configurado alguno de los supuestos relativos a que se refiere la legislación aplicable, y mientras ello no ocurra, quienes se ven en necesidad de ejercer una acción para obtener la satisfacción de alguna o algunas prestaciones a que estimen tener derecho, lo más que tienen, en torno a las costas, es una mera expectativa de derecho, esto es, una esperanza de que si se configuran ciertas circunstancias fácticas, previstas en el ordenamiento aplicable, ello traerá como consecuencia que adquieran, el derecho a su pago. La condena en costas tiene la naturaleza de una prestación accesoria a la principal, aducida en una controversia judicial, admitiendo en este rubro la doctrina mexicana 03 tres sistemas, que son: 1) El del vencimiento puro, consistente en que una controversia judicial es por sí causa generadora y suficiente de una pena adicional para la parte vencida; 2) El de la compensación o indemnización que responde al propósito de restituir, a quien injustamente ha sido llevado a un tribunal, de las erogaciones, gastos y pagos que hubiere realizado por razones del procedimiento; y, 3) El sistema sancionador de temeridad o mala fe del litigante, consistente en aplicar una pena a quien sabiendo que carece de derecho, acude al tribunal provocando la actividad jurisdiccional, la de su contraria y la de terceros que se apersonan en el proceso.

<sup>45</sup> PRETENSION. I. Esta voz, como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda.- La incorporación a la lexicología procesal de dicho sustantivo es relativamente reciente y su concepto reviste destacada importancia, si bien no hay consenso unánime en cuanto a su contenido y determinación científica.. III. Pero la distinción aparece ostensible con sólo recordar que la acción es un derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, derecho correlativo de la obligación de aquél de resolver con fuerza obligatoria los conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y, por tanto, no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción. Además, con toda razón se ha dicho reiteradamente que la pretensión no es un derecho sino un acto, una manifestación de voluntad mediante la cual el pretensor afirma ser titular de un derecho y reclama su realización. De esa suerte se trata de afectar el interés jurídico de otro sujeto de derecho o, como lo postuló magistralmente Francesco Carnelutti, la pretensión es “la exigencia de subordinación de un interés ajeno a un interés propio”. La tendencia a identificar la pretensión con el derecho subjetivo material ha permitido que se trate de restringir su finalidad a la de obtener de aquel contra quien se dirige, el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer alguna cosa. El mismo tratadista italiano insiste en afirmar que la pretensión no solamente no es un derecho, sino que ni siquiera lo supone, toda vez que puede haber y hay de hecho en la realidad, pretensiones sin derecho y derechos sin pretensión. La existencia o no existencia del derecho afirmado por el pretensor sólo llega a concretarse hasta el momento en que el juzgador emite su sentencia. La pretensión puede tender hacia la subordinación del interés ajeno al de quien la hace valer, de distintos modos y puede ser satisfecha, ya sea extrajudicialmente por acto voluntario de aquel contra quien se dirige, o bien por resolución del tribunal y aún hay algunas que necesariamente requieren la intervención de éste y del pronunciamiento favorable para alcanzar satisfacción, sin que por ello se desvirtúe en modo alguno su naturaleza, según el criterio que acabamos de exponer... DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ignacio, Medina Lima.

pretensiones. Aplicable en lo conducente el siguiente criterio de jurisprudencia:

**“GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.),<sup>(1)</sup> de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que siempre será condenado al pago de gastos y costas, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, el litigante que no obtuviere resolución favorable, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren; se considera que dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo. Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso -condena parcial- no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio.<sup>46</sup>

A lo anterior es aplicable el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE.** Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el

<sup>46</sup> Tesis: VII.1o.C.24 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2010389 Tribunales Colegiados de Circuito Libro 24, Nov/2015, Tomo IV Pág. 3527 Tesis Aislada Civil



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

*pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.”<sup>47</sup>*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor; se,

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.** La parte actora [REDACTED] [REDACTED], probó la acción de otorgamiento y firma de escritura que ejercitó, seguido el juicio en rebeldía de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y la parte demandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, no acreditó sus defensas y excepciones; en consecuencia:

<sup>47</sup> Época: Novena Época. Registro: 176546. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Diciembre de 2005. Materia(s): Común. Tesis: 1a./J. 139/2005. Página: 162 Contradicción de tesis 133/2004-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito. 31 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos. Tesis de jurisprudencia 139/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiocho de septiembre de dos mil cinco.

**TERCERO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al cumplimiento y otorgamiento de la escritura pública del contrato privado de compraventa base de la presente acción, de fecha 27 veintisiete de julio de 2017 dos mil diecisiete, relativo al bien inmueble identificado como: lote de terreno con el número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la colonia [REDACTED] [REDACTED] en esta ciudad (hoy conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] de la colonia San Cristóbal, de Cuernavaca, Morelos) Identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED], cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, motivo del presente juicio, ante el Notario Público que designe la parte actora; en la inteligencia de que el citado bien inmueble, pasara a la parte actora, con todos y cada uno de los gravámenes que ésta tenga inscritos en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, hasta antes de que se otorgue la escritura pública correspondiente; esto con la finalidad de no vulnerar derecho adquiridos por terceros.

**CUARTO.** Requiérase a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que se constituyan a la Notaria Pública que elija la parte actora, a otorgar y firmar la escritura pública correspondiente, concediendo para ello, un plazo de **cinco (5) días**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, con el apercibimiento que en caso de que no lo hagan así, la suscrita Juzgadora lo hará en su



**PODER JUDICIAL**

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

“2021. Año de La Independencia”

Juicio: Sumario Civil  
Expediente N°. 315/2020-3  
Sentencia

rebeldía. De igual forma, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora para la protocolización correspondiente.

**QUINTO.** Se ordena al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efectuar la anotación marginal e inscripción en el registro [REDACTED] CUERNAVACA, MOR. De fecha 3 de Enero de 1986 mil novecientos ochenta y seis, folio real [REDACTED] del LOTE NÚMERO 29 DEL [REDACTED] EN LA COLONIA [REDACTED]. Con superficie de 168.40 metros cuadrados, como propiedad de la parte actora [REDACTED].

**SEXTO.** Se declara improcedente el pago de gastos y costas, en consecuencia se absuelve a la parte demandada [REDACTED] e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, del pago de dicha pretensión, por lo expuesto en el Considerando que antecede.

**SÉPTIMO.** Se absuelve a la parte demandada [REDACTED], de las pretensiones demandadas bajo los incisos **5)** y **6)** en términos del Considerando **VII** (siete romano), de la presente resolución.

**OCTAVO.** Se absuelve al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la pretensión demandada bajo el inciso **c)**, en términos del Considerando **VIII** (ocho romano), del presente fallo.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así en definitiva lo resolvió y firma, la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCÍA ÁLVAREZ GARCÍA**, quien certifica y da fe.

**MTBT**/*asls\*mlb*