

Cuernavaca, Morelos, a quince de febrero de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente **179/2015** radicado en la Primera Secretaria, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\*; y

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en fecha \*\*\*\*\* , compareció \*\*\*\*\* , demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** del \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

**a).**- Se declare judicialmente la prelación de los avisos preventivo y definitivo, de fechas \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\* , respectivamente, de la Escritura Pública \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público número Tres de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, en el que consta que el suscrito adquirí mi derecho de propiedad el día \*\*\*\*\* , de la legítima propietaria \*\*\*\*\* , respecto del inmueble \*\*\*\*\* , identificado actualmente como \*\*\*\*\* , con las construcciones existentes y con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

**b)** Se cancele el embargo ordenado por el Juez \*\*\*\*\* Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, derivado de los exhortos \*\*\*\*\* , relacionado con el Expediente No. \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil del Distrito Federal, referente al Juicio Ordinario Civil promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* .

**c)** Se proceda a la inscripción de la Escritura Pública No. \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público No. 3 de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, que contiene el Contrato de Compraventa, respecto del bien que ya ha sido mencionado en el inciso a) de este Capítulo, celebrado entre \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* como vendedora y comprador respectivamente, respecto del inmueble, identificado bajo los siguientes datos de registro: \*\*\*\*\* .

**d)** El pago de gastos y costas originados con motivo de la presente instancia. “

**2.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se admitió la demanda planteada en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra; asimismo se ordenó llamar a juicio al Licenciado FRANCISCO RUBÍ BECERRIL, Notario Público número Tres de la Primera Demarcación Notarial, ordenando emplazar y correr traslado a los mismos para que dentro del término de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra. En el mismo auto se ordenó realizar la anotación marginal en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, de que el inmueble materia del presente juicio se encontraba sujeto a litigio.

**3.-** En auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por recibido el oficio número \*\*\*\*\*, suscrito por la Licenciada FABIOLA ALONSO TELLEZ, en su carácter de Certificadora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, informando que se realizó la anotación solicitada quedando bajo el folio \*\*\*\*\* del Sistema Integral de Gestión Registral.

**4.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al Licenciado \*\*\*\*\*, apoderado legal del \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda entablada contra su representada y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, las que serían tomadas en cuenta en su momento procesal oportuno, ordenándose dar vista a la actora para que manifestara lo que a sus derechos correspondiera.

**5.-** Por auto de \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al Licenciado \*\*\*\*\*, contestando la demanda entablada en su contra, ordenándose dar vista a la actora y demandada para que manifestaran lo que a sus derechos correspondiera.

**6.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al demandado \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda entablada en su contra y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, las que serían tomadas en cuenta en su momento procesal oportuno, ordenándose dar vista a la actora para que manifestara lo que a sus derechos correspondiera.

**7.-** En fecha \*\*\*\*\*, se celebró I audiencia conciliación y depuración, en la que una vez depurado el procedimiento se ordenó abrir el juicio a pruebas por el plazo legal de OCHO DÍAS.

**8.-** Por diversos autos de fechas \*\*\*\*\*, se admitieron a la parte actora las siguientes pruebas: Confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*, informe de autoridad a cargo del \*\*\*\*\*, respecto del tercero llamado a juicio \*\*\*\*\*, se admitió el informe de autoridad a cargo del \*\*\*\*\*; y en relación al codemandado \*\*\*\*\*, se le admitieron las siguientes: Confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*, la declaración de parte a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*; las documentales públicas marcadas con los números de la seis a la doce; instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana.

**9.-** Por auto de \*\*\*\*\*, se ordenó regularizar el presente procedimiento y admitieron al demandado la confesional y declaración de parte a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*.

**10.-** Por auto de \*\*\*\*\*, se ordenó llamar a juicio a \*\*\*\*\*, a efecto de que le de parará perjuicio la sentencia, ordenando emplazar a la misma para que dentro del término de diez días contestara la demanda incoada en su contra.

**11.-** El \*\*\*\*\*, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogaron diversas probanzas.

**12.-** Por auto de \*\*\*\*\*, se ordenó regularizar el presente procedimiento y se dejó sin efecto la declaratoria de desiertas de las pruebas consistentes en confesiones y declaraciones de parte a cargo de la parte actora y tercero llamado a juicio, y se ordenó su desahogo y fue declarado confeso a \*\*\*\*\*, de la confesional a su cargo; asimismo respecto de la prueba de declaración de parte a cargo del actor, se le hizo efectiva la multa decretada por auto de veintidós de enero de dos mil dieciséis, y para el desahogo de la confesional y declaración de parte a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*, se señaló nuevo día y hora a efecto de que tuviera lugar la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**13.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\* el abogado patrono de la parte actora interpuso recurso de Revocación en contra del auto de fecha \*\*\*\*\*, mismo que se admitió con vista a la parte contraria para

que dentro del plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

**14.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por interpuesto recurso de apelación contra la diligencia de fecha \*\*\*\*\*, mismo que se le admitió en el efecto devolutivo y se ordenó remitir copia certificada de los autos para la substanciación del recurso hecho valer y se requirió a las partes para que en el plazo de diez días comparecieran al tribunal de alzada con la expresión de los agravios.

**15.-** Mediante interlocutoria de fecha \*\*\*\*\*, fue resuelto el recurso de revocación hecho valer por la parte actora en contra del auto dictado con fecha \*\*\*\*\*, mediante la cual se declara desierto dicho recurso y se declara firme el auto recurrido.

**16.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos en la cual se desahogó la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\* así como de igual forma fue desahogada la prueba de Declaración de parte a cargo del mismo, de igual manera se desahogó la prueba de declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*, así como la declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* y se señaló nueva fecha para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**17.-** En auto de fecha \*\*\*\*\*, se ordenó girar de nueva cuenta oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para que rindiera el informe solicitado.

**18.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte demandada, exhibiendo exhorto girado al Juzgado \*\*\*\*\*, dirigido a este Juzgado, mediante el cual se hizo del conocimiento del estado procesal del expediente número \*\*\*\*\*, el cual se mandó agregar para los efectos legales procedentes.

**19.-** Mediante auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo al abogado patrono de la parte demandada ofreciendo como pruebas supervenientes, la documental pública consistente en la \*\*\*\*\*en relación al inmueble materia de la presente Litis, con la que se ordenó dar vista a la parte contraria; de igual forma se admitió el informe de autoridad a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**20.-** Mediante auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al Licenciado JUAN JOSÉ H. DÍAZ GÓMEZ, en su carácter de encargado del despacho de la dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, rindiendo el informe solicitado mediante oficio número \*\*\*\*\*, el cual se mandó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

**21.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al Magistrado Presidente de la Tercera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, Licenciado Manuel Díaz Carbajal, remitiendo testimonio del expediente en el que se actúa y testimonio de la resolución dictada con fecha \*\*\*\*\*y en la cual se confirmó el auto de fecha \*\*\*\*\*.

**22.-** Con fecha \*\*\*\*\*, a petición del abogado patrono de la parte demandada, se tuvo por acusada la rebeldía a la tercero llamada a juicio \*\*\*\*\*, al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndosele por perdido el derecho para tal efecto, y se le ordenaron las notificaciones por medio del boletín.

**23.-** Mediante escrito de \*\*\*\*\*, el Licenciado \*\*\*\*\*, se desistió de la prueba de informe a cargo del \*\*\*\*\*, por lo que se ordenó ratificar ante la presencia judicial dicho desistimiento.

**24.-** Por diligencia de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo al abogado patrono de la parte demandada por desistido de la prueba de informe de autoridad a cargo \*\*\*\*\*.

**25.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración y al no comparecer la tercera llamada a juicio se abrió el juicio a prueba por el término de ocho días.

**26.-** En auto de fecha \*\*\*\*\*, se admitieron a la parte demandada, las pruebas de su parte consistentes en: Confesional y Declaración de parte a cargo de la tercera llamada a juicio \*\*\*\*\*, Documental Pública, Presuncional legal y Humana e Instrumental de Actuaciones, por lo que se señaló día y hora para su desahogo.

**27.-** En diligencia de fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos en la cual se llevó a cabo el desahogo de la prueba confesional a cargo de la tercera llamada a juicio en la que se declaró

confesa a \*\*\*\*\*, de igual forma se tuvo al demandado por conducto de su abogado patrono por desistido de la prueba de declaración de parte a cargo de la misma tercera llamada a juicio, se pasó a la etapa de alegatos, teniéndoseles por formulados los mismos a la parte actora y demandada respectivamente y se turnaron los autos para resolver en definitiva el presente juicio.

**28.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se dictó auto regulatorio, donde se declaró nulo lo actuado en el procedimiento a partir del emplazamiento realizado a la tercera llamada a juicio \*\*\*\*\*de fecha \*\*\*\*\*, ordenando reponer el mismo.

**29.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo a la tercera llamada a juicio \*\*\*\*\*, en tiempo produciendo contestación a la demanda entablada en su contra con la que se dio vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondía; en el mismo auto, se ordenó que las notificaciones por medio del Boletín Judicial.

**30.-** En auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte actora, dando cumplimiento a la vista ordenada por auto de fecha \*\*\*\*\* para los efectos legales.

**31.-** Con fecha \*\*\*\*\*, encontrándose fijada la Litis se señaló día y hora para la audiencia de Conciliación y depuración y dado que el domicilio de la tercera llamada a juicio se encontraba fuera de la jurisdicción, se ordenó girar exhorto al Juez Penal del



Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, donde dicha tercera se encontraba reclusa.

**32.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\*, se señaló nueva fecha para la audiencia de conciliación y depuración y se ordenó notificar a las partes y terceros llamados a juicio en la forma ordenada en autos.

**33.-** Mediante escrito presentado en fecha \*\*\*\*\*, el abogado patrono de la parte actora, exhibió la documental pública consistente en \*\*\*\*\*, que contiene contrato de compraventa ad corpus, celebrado entre \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

**34.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración y al no llegar a un arreglo conciliatorio, se mandó abrir el juicio a prueba únicamente por lo concerniente a la parte actora, demandada y que conciernan a la tercero llamada a juicio \*\*\*\*\*, por un plazo de ocho días.

**35.-** En auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte actora, ofreciendo las pruebas de su parte, admitiéndosele la Confesional a cargo de la tercera llamada a juicio \*\*\*\*\* y la documental pública.

**36.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte demandada ofreciendo las pruebas que a su representado correspondían, siendo estas las siguientes: Confesional y Declaración de Parte a cargo de \*\*\*\*\* y Documentales Públicas, Presuncional Lega y Humana, así como la Instrumental de actuaciones.

**37.-** Mediante diligencia de fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos en la cual se llevó a cabo la confesional ofrecida por la parte actora y a cargo de \*\*\*\*\*, en la cual se declaró confesa a la misma, por cuanto a la confesional ofrecida por la parte demandada y a cargo de la misma tercera llamada a juicio de igual manera fue declarada confesa y por cuanto a la declaración de parte se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y se señaló día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos. Por lo que en fecha \*\*\*\*\*, ante las diversas razones actuariales de falta de notificación, se ordenó notificar al demandado por medio de boletín judicial.

**38.-** En diligencia de fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos en la cual para el desahogo de la prueba de declaración de parte ofrecida por la parte demandada y a cargo de la tercera llamada a juicio, se le hizo a la parte demandada efectivo el apercibimiento decretado en diligencia de \*\*\*\*\* y le fue declarado desierto dicho medio probatorio y se turnaron los autos para resolver en definitiva el presente juicio.

**39.-** El \*\*\*\*\*, se dictó auto regulatorio, en el que se dejó sin efecto la citación para resolver dictada en diligencia de fecha \*\*\*\*\*, y se ordenó de nueva cuenta el desahogo de la prueba confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\* y se requirió al \*\*\*\*\*L, para que en un plazo de tres días manifestara su deseo de desistirse de la prueba de Informe a cargo de \*\*\*\*\* o si era su deseo de continuar con el desahogo de dicha

prueba; por lo que, en fecha \*\*\*\*\*, compareció \*\*\*\*\* a ratificar su escrito de desistimiento de la prueba de informe de autoridad.

**40.-** En fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo el desahogo de la prueba Confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\*, en la que fue declarado confeso, declarándose igualmente por concluida la recepción de pruebas, teniendo por formulados los alegatos de la parte actora, declarando precluido el derecho del demandado de formular los propios; acto seguido, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva.

**41.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\*, se hizo del conocimiento de las partes el cambio de titular y se ordenó notificar personalmente a las partes.

**42.-** Mediante auto de fecha \*\*\*\*\* y toda vez que quedaron debidamente notificadas las partes se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva los presentes autos.

Ahora bien, atendiendo al acuerdo 023/2020, de veintitrés de diciembre de dos mil veinte, emitido por el pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así como el de las circulares RJD/JUNTAADMON/061/2020,yRJD/JUNTAADMON/004/2021, que contienen el acuerdo general de la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos, en las cuales se decretó la suspensión de labores del veinticuatro de diciembre de dos mil veinte al día catorce de febrero de dos mil veintiuno, dentro de los cuales no corrieron plazos ni términos, reanudándose las actividades de manera ordinaria de acuerdo al comunicado de prensa de trece

de febrero de dos mil veintiuno, a partir del quince del mismo mes y año, esto dado el cambio de semáforo de riesgo sanitario en el Estado de Morelos a color naranja; es por lo que, hasta ahora se pronuncia la presente resolución al tenor siguiente, y :

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

**I.- Competencia y vía.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 26 29, 34 fracción IV**, del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; lo anterior es así ya que por lo que se refiere a la competencia por materia, este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción ordinaria civil sobre la prelación de los avisos preventivos y definitivos de fecha \*\*\*\*\* y cancelación de embargo. Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por el artículo 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 34 fracciones IV y XVI del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que establece que en

tratándose de pretensiones personales, será competente el de domicilio del demandado, y que si fueren diversos demandados con diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor; hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues la prelación se solicita del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, quien reside en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, donde esta autoridad ejerce jurisdicción; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo las hipótesis legales, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia, y el demandado se sometió tácitamente a la competencia de este Juzgado, al haber comparecido a dar contestación a la demanda entablada en su contra. De igual manera la vía ordinaria civil en la que se substanció el juicio es la procedente de conformidad con lo previsto por el artículo **349** de la ley adjetiva civil.

**II.- Legitimación.-** Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser su estudio aun oficioso una obligación del Juzgador, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

**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 substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: "...Habrán legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...". Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: XI, Mayo de 1993  
Página: 350

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En este orden de ideas, al momento de la presentación del presente procedimiento, la legitimación procesal de la parte actora\*\*\*\*\* y demandada \*\*\*\*\* , quedó debidamente acreditada con el escrito inicial de demanda, en donde la parte actora refiere que adquirió de \*\*\*\*\* , el inmueble \*\*\*\*\* , identificado actualmente como \*\*\*\*\* ; sin embargo, no obstante la inscripción del primer aviso preventivo, al presentar el Notario Público la Escritura para su inscripción, la misma fue devuelta sin inscribir por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del

Estado de Morelos, esto debido a la existencia de la inscripción de un embargo en favor de \*\*\*\*\*.

Robustece lo anterior las documentales públicas consistentes en escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Titular encargado de la Notaría Pública número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene contrato de compraventa Ad Corpus, que celebran \*\*\*\*\*A como vendedora y como comprador \*\*\*\*\*, respecto del predio antes descrito; así como resolución de procedimiento administrativo registral, de fecha \*\*\*\*\*, dictado por el Licenciado \*\*\*\*\*, Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en donde se confirma la calificación del registrador de negar la inscripción de la escritura pública \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, al existir anotación de embargo vigente sobre el predio de la inscripción; documentales públicas a las que se les concede pleno valor probatorio para los efectos del presente apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al tratarse de documentales públicas.

Por otra parte, la legitimación pasiva de la demandada se encuentra acreditada de igual forma con el escrito inicial de demanda y escrito de contestación a la misma, adminiculado con la documental al antes valorada, consistente en \*\*\*\*\*, dictado por el Licenciado ALFREDO GARCÍA REYNOSO, Director General del Instituto de Servicios Registrales y



Catastrales del Estado de Morelos, en donde se confirma la calificación del registrador de negar la inscripción de la escritura pública \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*; en esa tesitura, de lo anterior, se colige la existencia en ese entonces, de la inscripción de embargo en el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* que corresponde al \*\*\*\*\* , Morelos, en favor de \*\*\*\*\* , inscripción de embargo que fue ordenado dentro del expediente número \*\*\*\*\* , del índice del \*\*\*\*\*; por lo que, con lo anterior queda acreditada la legitimación pasiva del demandado \*\*\*\*\*; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa y que se analizará en los considerandos siguientes.

**III.-** Enseguida, se procede al estudio de la **acción ejercitada** por \*\*\*\*\* quien solicitó en la vía ordinaria civil de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , el cumplimiento las siguientes pretensiones:

**“a).-** Se declare judicialmente la prelación de los avisos preventivo y definitivo, de fechas \*\*\*\*\* , respectivamente de la Escritura Pública \*\*\*\*\* , en el que consta que el suscrito adquirí mi derecho de propiedad el día \*\*\*\*\* , de la legítima propietaria \*\*\*\*\* , respecto del inmueble \*\*\*\*\* , identificado actualmente como \*\*\*\*\* , con las construcciones existentes y con una superficie \*\*\*\*\* .

**b)** Se cancele el embargo ordenado por \*\*\*\*\* , derivado de los \*\*\*\*\* , referente al Juicio Ordinario Civil promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* .

**c)** Se proceda a la inscripción de la Escritura Pública No. \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público No. 3 de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, que contiene el Contrato de Compraventa, respecto del bien que ya ha sido

mencionado en el inciso a) de este Capítulo, celebrado entre la \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\* como vendedora y comprador respectivamente, respecto del inmueble, identificado bajo los siguientes datos de registro: partida \*\*\*\*\* , foja \*\*\*\*\* , libro \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* , actualmente folio inmobiliario \*\*\*\*\* .

**d)** El pago de gastos y costas originados con motivo de la presente instancia. “

Lo anterior bajo el argumento de que en fecha \*\*\*\*\* , ante el Notario Público Número 3 de esta Ciudad, adquirió de \*\*\*\*\* , el inmueble \*\*\*\*\* , del Poblado de \*\*\*\*\* , identificado actualmente como \*\*\*\*\* ; que en fecha \*\*\*\*\* , fue expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el certificado de libertad o de gravamen, del que se desprende que el referido bien no presentaba gravamen alguno, únicamente el aviso preventivo del acto jurídico de compraventa, solicitándose posteriormente en fecha \*\*\*\*\* , el segundo aviso preventivo; por lo que, el \*\*\*\*\* , el Notario Público Número Tres, ante quien se celebró el acto jurídico de compraventa, presentó para su inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la escritura pública antes referida, la cual fue rechazada mediante boleta de rechazo, por existir anotación de embargo vigente en favor de \*\*\*\*\* , que afectaba el predio objeto de compraventa y adquirido por el aquí actor \*\*\*\*\* ; situación que lo confirmó la resolución de procedimiento administrativo registral, de fecha \*\*\*\*\* , dictado por el Licenciado ALFREDO GARCÍA REYNOSO, en su carácter de Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del

Estado de Morelos, en donde confirma la calificación del registrador de negar la inscripción de la escritura pública \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , al existir anotación de embargo vigente sobre el predio de la inscripción.

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra, en esencia argumentó la improcedencia de las pretensiones reclamadas por el actor, dada la resolución de improcedencia de la calificación registral, lo que trajo como consecuencia la preclusión de los avisos preventivos; asimismo, refiere que la inscripción del embargo se encuentra apegada a la normatividad del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y que la celebración del contrato de compraventa fue llevada a cabo con posterioridad a la traba del embargo, aunado a que la cancelación de inscripción de embargo solo puede ser ordenada por la misma autoridad que lo ordenó; y que no es procedente la inscripción de la escritura pública número \*\*\*\*\* , ya que el vendedor ni comprador aceptaron reconocer que el inmueble materia de la compraventa se encontraba gravada.

A fin de acreditar sus pretensiones, la parte actora, al momento de la presentación de la demanda exhibió escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , página \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público Titular encargado de la Notaría Pública número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene contrato de compraventa Ad Corpus, que celebran \*\*\*\*\* como vendedora y como comprador \*\*\*\*\* , respecto del

inmueble \*\*\*\*\*, identificado actualmente como\*\*\*\*\*, sin que se desprenda que la misma haya sido inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; documental que cuenta como anexos, el certificado de libertad o de gravamen del predio antes citado, de fecha \*\*\*\*\*, así como el aviso preventivo de \*\*\*\*\*, suscrito por el Notario Público Número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y oficio número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, al que se adjunta resolución de procedimiento administrativo registral con número de expediente \*\*\*\*\*, suscritos por el Licenciado ALFREDO GARCÍA REYNOSO, Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en donde se confirma la calificación del registrador de negar la inscripción de la escritura pública \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*.

Ahora bien, no obstante lo anterior, y una vez realizada una revisión exhaustiva de las constancias que obran en autos, tenemos que en el cuaderno tomo II del expediente principal en el que se actúa, **mediante escrito registrado con el número de cuenta \*\*\*\*\* presentado ante este Juzgado con fecha \*\*\*\*\***, el \*\*\*\*\*, en su carácter de abogado patrono de la parte actora \*\*\*\*\*, hace del conocimiento de este Juzgado que de conformidad en lo dispuesto por los artículos 56 fracción segunda, 57 fracción tercera y 60 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, y al haber caducado la inscripción de embargo por el transcurso del tiempo sin haber solicitado reinscripción, la cual pesaba sobre el inmueble objeto de compra, **solicitó ante el Instituto de**

**Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la cancelación de su inscripción, misma que le fue concedida;** por lo que en fecha \*\*\*\*\*, y en virtud de que ya estaba cancelado el embargo, se presentó para su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Titular encargado de la Notaría Pública número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene contrato de compraventa Ad Corpus, que celebraron \*\*\*\*\* como vendedora y como comprador \*\*\*\*\*, respecto del inmueble \*\*\*\*\*, del Poblado de \*\*\*\*\*, y que dicho testimonio fue debidamente inscrito en dicha institución.

Adjunto al escrito antes citado, la parte actora, exhibió original del primer testimonio y segundo en su orden de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Titular encargado de la Notaría Pública número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene contrato de compraventa Ad Corpus, que celebran \*\*\*\*\* como vendedora y como comprador \*\*\*\*\*, en relación al inmueble \*\*\*\*\*, identificado actualmente como \*\*\*\*\*. Escritura pública que **se encuentra debidamente inscrita** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*, lo que se acredita con la **boleta de inscripción** expedida por el Registrador y por el Director

General de la institución antes citada de fecha \*\*\*\*\*. Documentales a las que se les concede pleno valor probatorio para los efectos del presente apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al tratarse de documentales públicas, las cuales si bien, en fecha \*\*\*\*\* fueron objetadas por el demandado por cuanto a su alcance y valor probatorio ya que refirió que el Juez \*\*\*\*\* ordenó el embargo del inmueble; sin embargo, al no haber sido impugnadas en términos de ley, ni desvirtuadas, se reitera, se les concede pleno valor probatorio.

En esa tesitura, y de lo narrado en el escrito antes citado, así como de las documentales antes valoradas, se llega a la conclusión de que si bien es cierto, que la parte actora \*\*\*\*\*, promovió el presente procedimiento al no poder inscribir la escritura pública que contiene la celebración del contrato de compraventa que realizó con \*\*\*\*\*, solicitando de este Juzgado se declarara la prelación de los avisos preventivos que fueron girados en razón de su acto jurídico de compraventa, además se cancelara el embargo trabado en el inmueble objeto de su compraventa que existía a nombre de \*\*\*\*\* así como la inscripción de la referida escritura; sin embargo, con lo manifestado en el escrito registrado con el número de cuenta \*\*\*\*\*, y de las documentales que exhibió, consistentes en escritura pública número \*\*\*\*\* y boleta de inscripción, se tiene que en el presente procedimiento **sobrevino una falta de legitimación en la causa** de la parte actora \*\*\*\*\*, pues de las citadas documentales se aprecia que en fecha \*\*\*\*\*, ya

consta inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el acto jurídico del cual a través del presente procedimiento solicitaba su inscripción, previo el reconocimiento de prelación y cancelación de embargo que pesaba sobre el inmueble en favor del aquí demandado \*\*\*\*\*

Lo anterior se considera así, pues se entiende que sobrevino un hecho superveniente que **deja sin legitimación activa en la causa de pedir a \*\*\*\*\***, **y por lo tanto de igual forma respecto de la parte demandada \*\*\*\*\***; pues si bien, de conformidad con las manifestaciones y documentales exhibidas por el actor, al momento de la fijación de la Litis en el presente procedimiento gozaba de legitimación; sin embargo, a la presente fecha, no cuenta con ella, pues con la documental exhibida en fecha \*\*\*\*\* , demuestra haber formalizado y registrado la escritura pública número \*\*\*\*\* , que contiene el acto jurídico de compraventa del cual precisamente solicitaba su inscripción, previa declaratoria de prelación de sus avisos preventivos y de la cancelación del gravamen que pesaba sobre el inmueble; sin embargo, de las documentales exhibidas, se tiene que a la fecha logró la inscripción de su acto jurídico, presumiéndose por tanto, que éste lo pudo llevar a cabo ante la inexistencia de gravamen alguno en el asiento registral del inmueble; lo anterior, se deduce de las manifestaciones vertidas en escrito antes citado, así como con la boleta de inscripción en el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , además con lo descrito en el antecedente III del testimonio notarial, que refiere que el inmueble objeto de la compraventa, es decir el inmueble

\*\*\*\*\*identificado actualmente como\*\*\*\*\*, se encuentra libre de gravamen.

Atento a lo anterior, de **declara la falta de legitimación en la causa de pedir de la parte actora\*\*\*\*\***, así como la **falta de legitimación de la parte demandada \*\*\*\*\***; por lo que, resulta innecesario el análisis de las pretensiones reclamadas por la parte actora, de las excepciones opuestas por el demandado, y por lo tanto de las probanzas ofrecidas y desahogadas en autos por ambas partes; así como del análisis de los efectos de la decisión en los terceros llamados a juicio \*\*\*\*\*; en consecuencia, se **absuelve** de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas a los demandados \*\*\*\*\*; así mismo, se absuelve a las partes del pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, esto de conformidad en lo dispuesto por los artículos 158 y 159 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Sirviendo de apoyo la anterior el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

**Registro digital: 222797**  
**Jurisprudencia**  
**Materias(s): Común**  
**Octava Época**  
**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**  
**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**  
**Tomo: Tomo VII, Mayo de 1991**  
**Tesis: VII.2o. J/3**  
**Página: 112**

#### **PRUEBA PRESUNCIONAL. EN QUE CONSISTE.**

La prueba presuncional no constituye una prueba especial sino una artificial que se establece por medio de las consecuencias que sucesivamente se deduzcan de los hechos por medio de los indicios, de manera que por su



íntima relación llevan al conocimiento de un hecho diverso al través de una conclusión muy natural, todo lo cual implica que es necesaria la existencia de dos hechos, uno comprobado y el otro no manifiesto aún que se trata de demostrar.

## SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 1374/88. Ferrocarriles Nacionales de México. 30 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretario: Manuel Francisco Reynaud Carus.

Amparo directo 1076/88. Ferrocarriles Nacionales de México. 23 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto González Bozziere. Secretario: Vicente Morales Cabrera.

Amparo directo 1382/87. Antonio Balanzar Cárdenas y otro. 12 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretaria: Leticia Amelia López Vives.

Amparo directo 386/89. Darío Hernández Sánchez. 18 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretaria: Leticia Amelia López Vives.

Amparo directo 1972/88. Angel Villegas Argueta. 16 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretario: Lucio Marín Rodríguez.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505, 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.**-Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el considerando primero de ésta resolución.

**SEGUNDO.**- Al haber sobrevenido un hecho superveniente, se declara que el actor \*\*\*\*\*carece

de legitimación activa en la causa de pedir, y por lo tanto de igual forma el demandado \*\*\*\*\*, carece de legitimación pasiva en la causa; esto en términos de lo analizado en la parte considerativa de la presente resolución; consecuentemente,

**TERCERO.-** Se **absuelve** de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas a los demandados Ciudadanos \*\*\*\*\*; así mismo, se **absuelve** a las partes del pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió y firma, la Ciudadana Juez Cuarto Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, **M. en D. SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, quien autoriza y da fe.