

**\*\*\*\*\***, Morelos a diecinueve de mayo de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **220/2019**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la **Tercera Secretaria**; y,

#### **RESULTANDOS:**

1. Mediante escrito presentado el veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común de éste Cuarto Distrito Judicial, y que por turno le correspondió conocer a éste Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, compareció **\*\*\*\*\***, demandó en la vía **SUMARIA CIVIL** de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

*a) "El otorgamiento en Escritura Pública del Contrato Privado de Cesión de Derechos respecto de una fracción de un predio urbano reconocido como **\*\*\*\*\***, ubicado (sic) el cual se identifica con las medidas y colindancias que más adelante especificaré."*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral **10<sup>1</sup>** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso y exhibió los documentos

---

1

**ARTICULO 10o.-** Principio de economía procesal. El Juzgador y sus auxiliares tomarán los acuerdos pertinentes para lograr la mayor economía en la marcha pronta del proceso.

descritos en el sello fechador de la Oficialía de Partes de este Juzgado.

2. Por auto de veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se mandó correr traslado y emplazar al demandado para que dentro del término de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra. Emplazamiento que fue efectuado el tres de junio de dos mil diecinueve, directamente con el demandado \*\*\*\*\*.

3. Por auto de veintiséis de junio de dos mil diecinueve, atento a la certificación secretarial hecha, se declaró la rebeldía en que incurrió \*\*\*\*\*, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de **Conciliación y Depuración**.

4. Mediante auto de ocho de julio del dos mil diecinueve, se tuvo al actor exhibiendo el certificado de libertad de Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*.

5. El veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración**, diligencia en la que no fue posible exhortar a las partes a una conciliación en virtud de su incomparecencia, por lo que, se procedió a la etapa de depuración, y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se mandó a abrir el juicio a prueba por el término de cinco días, común para las partes.

6. Mediante acuerdo de dos de septiembre de dos mil diecinueve, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, y se admitieron como pruebas del actor: la **Confesional y Declaración de Parte** a cargo del demandado \*\*\*\*\* , las documentales públicas y privadas exhibidas por la actora, la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , así como la **Presuncional** en su doble aspecto **Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones**.

7. El diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora \*\*\*\*\* , acompañada de su abogado patrono, no así de del demandado \*\*\*\*\* , a pesar de encontrarse debidamente notificado; asimismo a petición de la parte actora se tuvo por sustituido los testigos \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por los ateste \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* . En ese tenor, se procedió al desahogo de la prueba **Confesional**, a cargo de la parte demandada y ante su incomparecencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y **se le declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales. Asimismo se tuvo a la parte actora, por desistido a su más entero perjuicio de la prueba de Declaración de Parte a cargo del demandado \*\*\*\*\* , se continuó con la **Testimonial** ofrecida por el actor a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , éstos en sustitución de los testigos mencionados en su escrito de ofrecimiento de pruebas. Así también, se declaró cerrado el periodo probatorio, procediéndose a la etapa de alegatos, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, formulando los que a sus patrocinados correspondían; y por precluído el derecho de la parte demandada para formularlos. De igual forma se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

8. Por auto regulatorio de treinta y uno de octubre del dos mil diecinueve, se dejó sin efectos la citación turnada para resolver, así como el periodo de alegatos de la audiencia celebrada el diecisiete de octubre de la misma anualidad, en virtud de que ésta Autoridad fue omisa en pronunciarse respecto la prueba de Inspección Judicial en el inmueble motivo del presente juicio, que ofreció la parte actora en escrito 6111 presentado ante éste Juzgado. Por lo que, en ese acto, se tuvo por admitida dicha probanza, señalándose fecha para su desahogo, la cual tuvo verificativo el veintitrés de abril de dos mil veintiuno, la **inspección judicial** practicada por la fedataria adscrita a este Juzgado,

9. El seis de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora **\*\*\*\*\***, acompañada de su abogado patrono, no así de del demandado **\*\*\*\*\***, a pesar de encontrarse debidamente notificado. En ese tenor y toda vez que no existían pruebas pendientes por desahogar, se declaró cerrado el periodo probatorio, procediéndose a la etapa de alegatos, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, formulando los que a sus patrocinados correspondían; y por precluído el derecho de la parte demandada para formularlos, por lo que en su parte in fine se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor lo siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo

dispuesto por los artículos **18**<sup>2</sup> y **34** fracción **IV**<sup>3</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que el domicilio de la parte demandada se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*, así mismo, el inmueble base de la acción **predio urbano reconocido como lote \*\*\*\*\***, los cuales se sitúan dentro del territorio donde esta Juzgadora ejerce jurisdicción.

Asimismo, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el precepto **604** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, que establece que *se ventilarán en juicio sumario: II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento*. Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del escrito inicial de demanda, la pretensión principal de la parte actora tiene por objeto el otorgamiento y firma de escritura.

**II.-** Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106**<sup>4</sup> del Código

---

<sup>2</sup> **ARTICULO 18.-** Demanda ante órgano competente. Toda demanda 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.

<sup>3</sup> **ARTICULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

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

<sup>4</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.

**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

Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes que es un presupuesto procesal que debe de ser estudiado por el Juzgador en cualquier momento dentro del desarrollo del proceso, razón por la cual previamente a realizar el estudio de fondo de la acción principal, se procede a verificar si existe o no legitimación activa de la parte actora y pasiva de la demandada, respectivamente, lo anterior para que este Órgano Jurisdiccional se encuentre en condiciones de resolver la controversia que le ha sido planteada.

En ese tenor, en primer lugar se estudia la legitimación ad procesum, para poder promover en este juicio la acción que nos ocupa, lo anterior en virtud de que la legitimación es un presupuesto sustantivo para poder pronunciar sentencia, ya que constituye la condición necesaria para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva, en la inteligencia de que la

---

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 reconvencción, 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.

acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo, esto acorde al siguiente criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Julio de 2001, Página: 1000, que establece:

**“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 Código Adjetivo Civil en vigor, establece;

*“Que solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”.*

Por su parte el dispositivo **191** del precepto legal en cita, establece que:

*“habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”*

En ese tenor, es menester en primer término, establecer la diferencia entre la legitimación en el

proceso y la legitimación en la causa; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza 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 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 aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcusos 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; así también, tenemos que la legitimación en el proceso, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. Por cuanto a la **legitimación en la causa**, ésta debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los

interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde; ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos transcrito en líneas precedentes. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia registrada bajo el número 169271, visible en la página 1600, del Tomo XXVIII, Julio de 2008, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época, la cual cita:

**“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.”.*

En ese tenor, y por cuanto hace a la **legitimación procesal de las partes** en el presente asunto, se encuentra debidamente acreditada con el contrato de cesión de derechos celebrado el \*\*\*\*\*, entre \*\*\*\*\*, en su carácter de cedente y \*\*\*\*\*, en su carácter de cesionaria, respecto del bien inmueble identificado como fracción de terreno marcado como Lote \*\*\*\*\*; con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: 45.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*.

AL SURESTE: 14.57 metros y colinda **con** \*\*\*\*\*.

AL NOROESTE: 3.73, 15.59, 14.80 y 10.55 y colinda con \*\*\*\*\*.

AL SUROESTE: 16.56 metros y colinda con el C. \*\*\*\*\*.

Con una superficie total de 625 metros cuadrados.

Documental privada que al no ser desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **442**, **444** y **490**<sup>5</sup> del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; toda vez, que con la misma se acredita el derecho de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien

---

<sup>5</sup> **ARTICULO 442.-** De los documentos privados. Documento privado es el que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437. El documento privado será considerado como auténtico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la fe pública que tenga competencia para hacer esta certificación.

**ARTICULO 443.-** De los requisitos para el reconocimiento de los documentos. Puede exigirse el reconocimiento expreso de los documentos presentados como prueba, si el que los presenta así lo pidiere. Con ese objeto, se mostrarán los originales a quien deba reconocerlos, se les dejará verlos en su integridad y no sólo la firma. En el reconocimiento de documentos se observarán en lo conducente, las reglas previstas en el Capítulo VI de la confesional judicial. Sólo puede reconocer un documento privado el que lo firmó, el que lo manda extender o el legítimo representante de ellos con poder o cláusula especial. Se exceptúan los casos del testamento cerrado o cuando no pudieren comparecer el notario, la mayoría de los testigos o ninguno de ellos.

**ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

inmueble materia del presente asunto, en virtud de la relación contractual que lo une a la parte demandada; 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 de la acción misma.

Asimismo, la **legitimación pasiva** de la parte demandada **\*\*\*\*\***, se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparece como cedente **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble citado y que es materia de la presente controversia Judicial.

**III.-** Ahora bien, no existiendo cuestión previa que resolver en virtud de la contumacia en que incurrió la parte demandada **\*\*\*\*\***, tal y como se advierte de actuaciones, es procedente entrar al estudio de la acción principal, planteada por **\*\*\*\*\***, quien demandó en la vía **SUMARIA CIVIL** de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

- a) *“El otorgamiento en Escritura Pública del Contrato Privado de Cesión de Derechos respecto de una fracción de un predio urbano reconocido como **\*\*\*\*\***, ubicado (sic) el cual se identifica con las medidas y colindancias que más adelante especificaré.”*

Al respecto, cabe hacer mención que el artículo **1446** del Código Civil para el Estado vigente, establece: *“DISPOSICIONES APLICABLES PARA LA TRANSMISION DE DERECHOS REALES PERSONALES POSIBILIDAD DE SU CESION. La transmisión de los derechos personales se sujetará a lo dispuesto en este Capítulo. Para los derechos reales se aplicarán las reglas del mismo en lo conducente, salvo disposición expresa en contrario, o que tal cosa se desprenda de la naturaleza de los*

*derechos reales. Por regla general, el acreedor puede ceder sus derechos, salvo disposición en contrario. Exceptuando los derechos reales de uso y habitación, los demás pueden cederse a título oneroso o gratuito, pero en las servidumbres, por ser inseparables del predio dominante, la cesión de las mismas sólo podrá hacerse cuando se enajene el predio."*

Ahora bien, para acreditar su acción, la actora \*\*\*\*\* , **exhibió** el contrato de cesión de derechos celebrado el \*\*\*\*\* , entre \*\*\*\*\* , en su carácter de cedente y \*\*\*\*\* , en su carácter de cesionaria, respecto del bien inmueble identificado como fracción de terreno marcado como Lote \*\*\*\*\*; con las siguientes medidas y colindancias, descritas en el mismo; cesión de derechos que ya fue debidamente valorada en el considerando que antecede y que aquí se reproduce su valoración, documental que es eficaz para acreditar la causa eficiente de la relación contraída entre la parte actora y la parte demandada.

Ahora bien, partiendo de lo anterior y, tomando en consideración que en el contrato celebrado cada una de las partes se obligó expresamente a cumplir íntegramente en los términos pactados en todas y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo y, atendiendo a lo previsto por el artículo **1764**<sup>6</sup> del Código Civil del Estado de Morelos, que establece como

---

<sup>6</sup> **ARTICULO 1764.-** 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; y
- VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

obligaciones del vendedor, el transmitir el dominio del bien enajenado y a otorgar al comprador los documentos necesarios para acreditar el traslado de dominio, así como al hecho de que la documental anexada por la parte actora no fue objetada ni impugnada y si expresamente reconocida por la parte demandada así como la relación contractual.

*Sirve de apoyo de lo anterior la siguiente jurisprudencia por analogía jurídica:*

*Tesis Registro digital: 168188 CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión. Contradicción de tesis 48/2007-PS. Entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados Sexto y Séptimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito.*

21 de mayo de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Mariana Mureddu Gilabert. Tesis de jurisprudencia 89/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

En tal virtud, la parte actora para acreditar los hechos en que funda su pretensión, ofreció como prueba la **Confesional** a cargo de la parte demandada **\*\*\*\*\***, la cual tuvo verificativo en audiencia de Pruebas y Alegatos desahogada el diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, a quien ante su incomparecencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y se le declaró **confeso** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales; confesión ficta a la que ha lugar a otorgarles valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el precepto **490<sup>7</sup>** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, toda vez que no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por la parte demandada, pues **\*\*\*\*\***, reconoció fictamente que:

*“es cierto que el **\*\*\*\*\***, firmó el contrato de cesión de derechos de un predio con **\*\*\*\*\***, que firmó la cesión de derechos en su carácter de Representante Legal de la Colonia **\*\*\*\*\***, y que fue sobre una fracción de terreno de 625 metros cuadrados y se encuentra ubicado en la Colonia **\*\*\*\*\***, que dicho contrato de cesión de derechos recibió la cantidad de **\*\*\*\*\*** pesos, y que el **\*\*\*\*\***, se comprometió de manera verbal al reconocimiento y firma de la escritura pública de la fracción de terreno detallado en líneas que anteceden, que si vendió mediante*

---

<sup>7</sup> **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

*contrato de cesión de derechos a \*\*\*\*\* una porción de terreno conocida como lote \*\*\*\*\* , que si reconoce como suya la firma autógrafa signada en el contrato de cesión de derechos base de la acción del presente juicio, que si se abstuvo de otorgarle a \*\*\*\*\* un recibo por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, que es cierto que \*\*\*\*\* ha estado en posesión del terreno que le fue vendido y que se detalla en líneas que anteceden, desde el \*\*\*\*\* , que desde el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* se encuentra en posesión del predio de manera pacífica, quita y de forma continua.”.*

Prueba que valorada al tenor del artículo **490** del Código Procesal Civil, se le otorga valor probatorio por que el demandado reconoció tácitamente el contrato base de la acción; toda vez que su contenido se encuentra robustecido con el contenido del contrato de cesión de derechos que se encuentra anexo en autos, aunado a la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejaron de contestar.

Sirve de 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.”*



Lo anterior se encuentra adminiculada con la prueba testimonial ofrecida por la actora, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la cual fue debidamente desahogada el día diecisiete de octubre del dos mil diecinueve, quienes al dar respuesta al interrogatorio que les fue formulado, la primera de las atestes \*\*\*\*\*, refirió:

"...Que conoce a \*\*\*\*\*, porque tiene un terreno en la zona \*\*\*\*\*, es hija de unos conocidos del \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, la conoce desde hace más de diez años, que sabe y le consta que \*\*\*\*\* se encuentra en posesión de un predio ubicado en el lote urbano número \*\*\*\*\*materia de la compra venta y que está ubicado en la colonia \*\*\*\*\*y que para mayor precisión está ubicado en el kilómetro \*\*\*\*\*, que si conoce de \*\*\*\*\*, porque era administrador representante de ellos en la zona magisterial y es la persona que firmó las cesiones de derechos de los predios del \*\*\*\*\*, y antes los reunía para darles informes para ahora ya no saben nada de él, que sabe y le consta que el predio cuenta con una superficie de seiscientos metros cuadrados, que desde \*\*\*\*\* tiene la posesión del terreno que nos ocupa y lo sabe y le consta porque desde esa fecha a varios, inclusive ella también le dieron la posesión de un predio cercano al de \*\*\*\*\*, que quien puso en posesión del predio que nos ocupa a \*\*\*\*\* fue el doctor \*\*\*\*\*y le consta porqué lo vio, que \*\*\*\*\* ha poseído el predio motivo del presente asunto de buena fe, de manera ininterrumpida, a título de dueña, de manera cierta, pacífica. **La razón de su dicho** lo es porque iba a la juntas, por eso le consta en qué fecha pusieron en posesión de su predio y que desde esa fecha ha estado en su posesión, porqué también visita el suyo y la ve haciendo limpieza con otras personas. Siendo todo lo que tiene que manifestar."

Por su parte, el segundo de los testigos \*\*\*\*\*, a las mismas preguntas, manifestó:

"...Que conoce a \*\*\*\*\*, porque es compañera de su hermana y son amigas y son conocidos entre ambas familias desde niños,

que sabe y le consta que \*\*\*\*\* se encuentra en posesión de un predio ubicado en el lote urbano número \*\*\*\*\* materia de la compra venta y que está ubicado en la colonia \*\*\*\*\* y que para mayor precisión está ubicado en el kilómetro \*\*\*\*\* y que en ocasiones les ha mostrado el terreno y han ido con ella, que si conoce de \*\*\*\*\* , porque \*\*\*\*\* se lo presentó, que sabe y le consta que el predio cuenta con una superficie de seiscientos metros cuadrados que sabe que son dos terrenos de trescientos metros, lo sabe y le consta porque la han acompañado a sembrar unos árboles allá, que desde \*\*\*\*\* tiene la posesión del terreno que nos ocupa, desde hace más de diez años, que quien puso en posesión del predio que nos ocupa a \*\*\*\*\* fue el médico \*\*\*\*\* , que \*\*\*\*\* ha poseído el predio motivo del presente asunto de buena fe, de manera ininterrumpida, a título de dueña, de manera cierta, pacífica. **La razón de su dicho** lo es porque son amigos desde hace muchos años, y desde hace más de diez años la ha acompañado, él y su hermana a plantar árboles y limpiarlos. Siendo todo lo que tiene que manifestar."

Medios de pruebas con la cual la parte actora corrobora el título en que funda sus derechos de propiedad y posesión del bien inmueble en litigio, y además de encontrarse en posesión física del inmueble referido, esto se considera así, porque los atestes, manifestaron que la actora ésta en posesión de dicho inmueble desde que lo adquirió el \*\*\*\*\* , donde manifestaron que la posesión del predio motivo del presente juicio identificado como fracción de terreno marcado como Lote \*\*\*\*\*; lo tiene en posesión \*\*\*\*\* , que dicha posesión la obtuvo de la cesión de derechos y compraventa que realizo con \*\*\*\*\*; amén que dé la razón de su dicho se advierte que conocen por si mismos los hechos y no por voz de terceras personas, desprendiéndose también que en dichos atestes no concurre alguna circunstancia que afecte su credibilidad en relación a la imparcialidad que

debe concurrir en la declaración de testigos, consecuentemente, y toda vez que existe criterio sustentado por el Máximo Tribunal de la Nación en el sentido de que, el requisito de publicidad en la posesión para la prescripción, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba idónea para demostrar lo anterior es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo, al haber quedado debidamente probado la fecha en que la actora entró a poseer el inmueble motivo del presente juicio, por tanto, es de otorgársele valor probatorio de conformidad con el artículo **490** y **491**<sup>8</sup> de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado; donde se desprende que la actora ha estado en posesión pacífica, continua, pública, cierta, y por más de cinco años; esto se acreditó a partir de la celebración del contrato cesión de derechos que celebros con el demandado **\*\*\*\*\***, de manera **continúa** debido a que ha tenido posesión a partir del **\*\*\*\*\***, **y cierta**, esta se deriva del título generador de la causa; de lo que desprende que desde la fecha en que la parte demandada adquirió la posesión a la fecha, han pasado diez años, con la cual la actora **\*\*\*\*\*** se ha ostentado como dueña del predio motivo del presente juicio.

Por otro lado, la parte actora exhibió las siguientes **documentales públicas** consistentes en:

1. *Una notificación de valor catastral de fecha \*\*\*\*\* , a nombre de \*\*\*\*\* , expedida*

---

<sup>8</sup> **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

por el director de Catastro del Municipio de \*\*\*\*\*; respecto del predio con clave catastral \*\*\*\*\*; superficie de seiscientos veinticinco metros cuadrados, con un valor de terreno de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* pesos), Municipio e \*\*\*\*\*.

2. Cinco recibos de pago expedidos por el Ayuntamiento de \*\*\*\*\*; todos por concepto de Impuesto Predial.
  
3. Certificado de Libertad de Gravamen de fecha \*\*\*\*\*; control \*\*\*\*\*; respecto del Predio Urbano Ubicado en el kilómetro \*\*\*\*\*; Municipio de \*\*\*\*\*; en el que se encuentra asentado como propietario: Colonia \*\*\*\*\*.

A las cuales se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **437**<sup>9</sup> de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado, al ser estas, expedidas por funcionarios públicos en uso de sus facultades, y respecto de las constancias existentes en los libros de las dependencias a su cargo, y que por su carácter eminentemente público **hacen prueba plena** y, son a la vez el documento idóneo para que quede demostrado que la actora ha cumplido con su obligación respecto al bien inmueble materia del presente juicio, y que los datos coinciden con los que se encuentran asentados en el contrato de cesión de derechos que celebró con el demandado, dado que los mismo fueron expedidos por la Dirección de Catastro Municipal de \*\*\*\*\*; el cual tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica-económica para fines tanto legales como impositivos, por lo que bajo ese contexto la que se ha ostento

---

<sup>9</sup> **ARTICULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

como dueña del predio en cuestión es la parte actora  
\*\*\*\*\*.

Así también, de autos se aduce que la actora  
\*\*\*\*\*, acompañó al escrito inicial de demanda  
como documentos fundatorios de la acción, las  
**documentales privadas** consistentes en contrato privado  
de cesión de derechos de fecha \*\*\*\*\*, entre  
\*\*\*\*\*, en su carácter de cedente y la actora  
\*\*\*\*\*, en su carácter de cesionaria, respecto del  
bien inmueble identificado con el Lote \*\*\*\*\*.; con las  
siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 45.00  
metros y colinda con \*\*\*\*\*. AL SURESTE: 14.57 metros  
y colinda con \*\*\*\*\*. AL NOROESTE: 3.73, 15.59, 14.80  
y 10.55 y colinda con \*\*\*\*\*. AL SUROESTE: 16.56  
metros y colinda con el C. \*\*\*\*\*. Con una superficie  
total de **625** metros cuadrados; documental privada que  
al no haber sido impugnada ni objetada por la parte  
contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si  
hubiesen sido reconocidas expresamente por la parte  
demandada, otorgándole pleno valor probatorio en  
términos de lo dispuesto por los numerales **442, 444 y 490**  
del Código Procesal Civil vigente para el Estado de  
Morelos, el contrato se perfecciona por el solo  
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 igual forma la actora para acreditar su pretensión  
ofreció la **INSPECCIÓN JUDICIAL**, misma que se  
desahogó el día veintitrés de abril de dos mil veintiuno a  
las nueve horas con cero minutos, por la fedataria  
adscrita a este juzgado Licenciada PATRICIA REYES  
VALLADARES, en el domicilio ubicado en Lote \*\*\*\*\*;  
donde la fedataria judicial hizo constar que en dicho  
domicilio se encuentra como propietaria la actora

\*\*\*\*\* , que con una vecina del lugar de nombre \*\*\*\*\* quien se identificó debidamente, le manifestó conocer a la actora desde que nació, y que desde hace más de treinta y siete años, vive ahí y que sabe que \*\*\*\*\* es dueña del Lote \*\*\*\*\*; Inspección Judicial ordenada en autos a la que es procedente otorgarle y se le otorga valor y eficacia probatorios; por haber sido desahogada con las formalidades que prescribe el Ordenamiento Legal número **467**<sup>10</sup> y **469**<sup>11</sup> de la Codificación antes citada, a la cual no se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor.

De igual forma, ofreció las pruebas **Presuncional** en su doble aspecto **Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones**, a las cuales se les otorga pleno valor probatorio de conformidad con lo que establecen los preceptos **490, 493, 494 y 495** <sup>12</sup>del Código Procesal Civil

---

<sup>10</sup> **ARTICULO 467.-** Práctica personal por el propio Juez de la inspección judicial. Al admitir la prueba del reconocimiento, que se practicará personalmente por el Juez, éste ordenará la práctica de la prueba, siempre previa citación de las partes, y fijará día, hora y lugar, para la celebración de la diligencia que podrá practicarse antes de la audiencia de recepción y desahogo de pruebas o bien durante el desarrollo de ésta.

Las partes, sus representantes o abogados pueden concurrir a la inspección y hacer las observaciones que estimen oportunas.

También podrán concurrir a ellas los testigos o peritos que fueren necesarios.

<sup>11</sup> **ARTICULO 469.-** Colaboración para la práctica de la inspección directa judicial. Las partes y los terceros tendrán el deber de prestar la máxima colaboración para la efectiva y adecuada realización del reconocimiento judicial. En caso de rehusarse a ello de manera injustificada, el Tribunal adoptará las medidas de apremio previstas en el Artículo 75 de este Ordenamiento y, si correspondiese, testimonio de lo actuado para el seguimiento de la responsabilidad penal de los infractores.

<sup>12</sup> **ARTICULO 493.-** Presunciones legal y humana. Presunción es la consecuencia que la Ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, la primera se llama legal y la segunda humana.

**ARTICULO 494.-** Hipótesis de presunciones legal y humana. Hay presunción legal cuando expresamente es establecida por la Ley o cuando nace como consecuencia inmediata y directa de ella, hay

vigente en la Entidad, pues dichas probanzas son consideradas como la consecuencia que la ley deduce de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, en concordancia además con la naturaleza de los hechos, el enlace que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando en justicia el valor de las presunciones humanas.

Bajo ese contexto es de precisar 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; atendiendo a lo antes expuesto del documento base de la acción se desprende la manifestación de la voluntad de las partes y la compraventa se encuentra perfeccionada, en términos de lo dispuesto por el artículo **1730**<sup>13</sup> 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.

---

presunción humana cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél.

**ARTICULO 495.-** Carga de la prueba en la presunción legal y humana. El que tiene a su favor una presunción legal o humana, sólo tiene la carga de probar la existencia de la Ley o el hecho en que se funda la presunción, ya sea durante el plazo probatorio o al alegar.

<sup>13</sup> **ARTICULO 1730.-** PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. 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.

En mérito de lo anterior, tomando en cuenta que el contrato de cesión de derechos que las partes celebraron, se perfecciona como contrato de compraventa y que el mismo reúne los requisitos a que se refieren los artículos **1669**, **1670** y **1671**<sup>14</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>15</sup> y **1730**<sup>16</sup> de la ley antes mencionada; si bien es cierto, en el documento basal que es el contrato de cesión de derechos, no se desprende la cantidad pactada por el precio de la

---

<sup>14</sup> **ARTICULO 1669.-** NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

**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.

**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>15</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.

<sup>16</sup> **ARTICULO 1730.-** PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.



operación por la cual la actora recibió la posesión del predio **predio urbano reconocido como lote \*\*\*\*\***; sin embargo la actora en su hecho número tres lo menciona y al no haber prueba alguna que desvirtúe tal situación, se deduce que la actora ha demostrado que cumplió con el pago del precio de la cosa vendida, pues ello se advierte que el precio de la operación lo era la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.)**, misma que recibió el hoy demandado, en su carácter de vendedor, a su entera satisfacción al momento de la firma del contrato base de la acción tal como la manifiesta la actora en el capítulo de hechos en su escrito inicial de demanda, corroborando con ello que la actora cumplió con su obligación contractual de acuerdo a lo pactado y que la parte demandada no ha cumplido con sus obligaciones contractuales en virtud de no haber otorgado la escritura pública correspondiente.

En consecuencia, debe condenarse a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al cumplimiento del contrato; es decir, al otorgamiento y firma de la escritura correspondiente al contrato de compraventa celebrado por ambas partes el doce de mayo de dos mil diecinueve. En tal virtud y conforme a lo dispuesto por el artículo **1764**<sup>17</sup> fracción **VII** de la misma Ley en comento, le asiste el derecho al actor para exigir a la demandada cumplir con el otorgamiento de la escritura respectiva por haber pagado lo convenido en el documento fundatorio de la acción ejercitada.

---

<sup>17</sup> **ARTICULO 1764.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.** El vendedor está obligado:

VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

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”.*

En consecuencia, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, a otorgar y firmar la Escritura Pública correspondiente ante el Notario Público que tenga a bien designar la actora **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble identificado con el Lote **\*\*\*\*\***; con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 45.00 metros y colinda con **\*\*\*\*\***. AL SURESTE: 14.57 metros y colinda con **\*\*\*\*\***. AL NOROESTE: 3.73, 15.59, 14.80 y 10.55 y colinda con **\*\*\*\*\***. AL SUROESTE: 16.56 metros y colinda con el C. **\*\*\*\*\***. Con una superficie total de **625** metros cuadrados.

Por lo tanto, se concede al demandado para dicho efecto, el plazo de **cinco 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. Debiendo para tal efecto remitir los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora para la protocolización correspondiente.

Por último, no pasa desapercibido para la suscrita Juzgadora, que si bien es cierto, mediante escrito de ofrecimiento de pruebas recaído con el número 6111 presentado el veintinueve de agosto de dos mil diecinueve, la actora **\*\*\*\*\***, ofreció como prueba la Pericial a cargo de un perito en Topografía, del que se advierte que no se especificó los puntos sobre los cuales versaría su dictamen. No obstante lo anterior, ésta Autoridad fue omisa en pronunciarse al respecto a dicha probanza, sin embargo, la actora, tampoco insistió en su desahogo, por consiguiente se advierte su desinterés en el desahogo de dicha probanza; por otro lado, se advierte que la prueba mencionada, no es la idónea para acreditar el dicho de la promovente, es decir, el otorgamiento y firma de escritura; por lo tanto, se desestima la misma, aunado a que no se le está afectando ninguna garantía de audiencia; además de que el artículo **386<sup>18</sup>** del Código Procesal Civil en vigor establece, que las partes asumirán la carga de la prueba; lo que infiere el carácter dispositivo de todo

---

<sup>18</sup> **ARTICULO 386.-** Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

juicio civil, lo cual se traduce en la obligación de las partes de impulsar el procedimiento; por tanto, conforme a dicho principio dispositivo que rige en los juicios civiles, las partes tienen la carga procesal de vigilar e impulsar el correcto y oportuno desahogo de sus pruebas aportadas, solicitando al Juez la expedición de oficios o exhortos o cualquier otro elemento necesario para el desahogo de sus probanzas, que el propio juzgador haya omitido ordenar al admitir dichas pruebas; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal dentro de los plazos que fija la ley para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen.

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;

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida En que se ejercitó es la correcta.

**SEGUNDO.-** La actora **\*\*\*\*\***, probó la acción de otorgamiento y firma de escritura que ejercitó; y la parte demandada **\*\*\*\*\***; no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía, en consecuencia,

**TERCERO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se condena a parte la demandada

\*\*\*\*\*, a otorgar y firmar la Escritura Pública ante el Notario Público que tenga a bien designar la actora \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble identificado con el Lote \*\*\*\*\*.; con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: 45.00 metros y colinda con \*\*\*\*\*. AL SURESTE: 14.57 metros y colinda con \*\*\*\*\*. AL NOROESTE: 3.73, 15.59, 14.80 y 10.55 y colinda con \*\*\*\*\*. AL SUROESTE: 16.56 metros y colinda con el C. \*\*\*\*\*. Con una superficie total de **625** metros cuadrados; para cuyo efecto se concede un plazo de **cinco 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.

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, lo resolvió y firma la Licenciada en Derecho **ANA LETICIA ESTRADA PÉREZ**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERENICE CONTRERAS OSORIO**, con quien legalmente actúa y da fe.

**\*\*\*\*\***, Morelos a diecinueve de mayo de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **220/2019**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la **Tercera Secretaria**; y, de los que se advierte que mediante auto dictado en Audiencia de seis de mayo del dos mil veintiuno, se turnaron los mismos para resolver en interlocutoria el incidente que nos ocupa, auto que fue publicado en el Boletín Judicial número **7725**, de fecha siete de mayo del dos mil veintiuno, el cual surtió sus efectos el día diez del mismo mes y año, con base en lo anterior y en atención a la excesiva carga de trabajo que reporta el área de proyectos de este Juzgado, para el efecto de cumplir lo que disponen los artículos **105, 106, 490, 491, 493 y 494, 605** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos y atendiendo para ello a las facultades consagradas en el artículo 17 fracción III y VII de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, y a que el precepto legal **102** del mismo ordenamiento legal permite un plazo de tolerancia para el efecto dictar la resolución correspondiente, luego entonces, en función de lo anterior, esta autoridad se apega a lo establecido en dicha disposición que permite la **PRÓRROGA** para dictar la resolución de mérito, acogiénose a la misma y por término señalado.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así, lo acordó y firma la ciudadana Licenciada **ANA LETICIA ESTRADA PÉREZ**, Juez Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito

Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERENICE CONTRERAS OSORIO**, con quien actúa y da fe.