



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

1

Jiutepec, Morelos a cinco de septiembre de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver sobre el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la vía **SUMARIA CIVIL**, dentro de los autos del expediente número [REDACTED] / [REDACTED], radicado en la Primera Secretaría, y ;

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

1. Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], demandado en la vía **SUMARIA CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las siguientes prestaciones:

“...1.- El otorgamiento y firma de escritura a mi favor del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de fecha [REDACTED]

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





**PODER JUDICIAL**

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

mencionada, la cancelación de traslado de dominio y/o inscripción a su nombre...”

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó el derecho que consideró aplicable al caso y anexó los documentos base de su acción.

2. Por auto de treinta y uno de agosto de dos mil veinte, se tuvo por admitida en la vía y forma la demanda propuesta por [REDACTED], se ordenó emplazar a la demandada, para que el plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda incoada en su contra, Emplazamiento realizado el veintinueve de septiembre de dos mil veinte, mismos que por auto quince de septiembre de dos mil veintiuno, se declaró la nulidad del emplazamiento, declarándose nulo todo lo actuado, ordenándose reponer el procedimiento desde la diligencia declarada nula.

3. El nueve de marzo de dos mil veintidós, se emplazó a la parte demandada [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

4. Por auto veintiocho de marzo de dos mil veintidós, previa certificación, se tuvo a la parte actora acusando la

rebeldía en que incurrieron los codemandados al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, le surtieran efectos mediante el Boletín Judicial; finalmente, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

5. El veintidós de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual la Secretaria de Acuerdos hizo constar la incomparecencia de la parte actora y de la parte demandada, y toda vez que no existieron excepciones de previo y especial pronunciamiento, se abrió el juicio a prueba por un término común de cinco días para ambas partes.

6. Por auto de veintinueve de junio de dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora, ofreciendo las pruebas a su cargo, admitiéndose las siguientes:

- **LA CONFESIONAL** a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
- **LA DOCUMENTAL PÚBLICA Y PRIVADA**
- **LA TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
- **LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS.**



**PODER JUDICIAL**

- LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL y HUMANA.

7. El ocho de agosto de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual la Secretaria de Acuerdos hizo constar la comparecencia del actor y su abogado patrono, también la comparecencia de los atestes ofrecidos, y la incomparecencia de la parte demandada; audiencia que se desahogó en los términos de ley, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar a resolver lo que en derecho proceda, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

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

**I. COMPETENCIA Y VÍA.** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos; que señala:

“Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

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

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

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 y 34 fracción III del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dicen:

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

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio”

Este juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

7

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

eminentemente civil, así mismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 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 eminentemente en Primera Instancia, asimismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: “Sumisión expresa”. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez, que del documento presentado como base de la acción consistente contrato de compraventa, en el cual consta el acto jurídico, celebrado entre [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] como vendedora y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como compradora, en la **Cláusula Séptima** se advierte estipulación expresa que las partes se sometan a esta jurisdicción de los **Tribunales competentes de la Ciudad de Jiutepec, Morelos**, por consiguiente existe sumisión expresa de las partes para someterse a la jurisdicción de este Juzgado.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis pronunciada Tribunal Colegiado en Materia del Trabajo del Segundo Circuito Judicial, pagina 2320, XXVIII, octubre de 2008, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de rubro y texto:

**“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.** La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.”

Asimismo tiene aplicación la siguiente tesis emitida por la Segunda Sala nuestro Máximo Tribunal del País, visible a





**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

9

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

página 381, XXIX, Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice;

“**COMPETENCIA.** La competencia de las autoridades, es materia de interés público, por lo cual, esas mismas autoridades, aun de oficio, deben ocuparse del estudio de esa cuestión, de manera principal y preferente.”

En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su prestación, así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: “Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...”; y como se desprende del libelo inicial de demanda la prestación principal del impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis pronunciada por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal del País, tomo XXI, abril de 2005, página 576, publicada en el Diario Oficial de la Federación y su Gaceta de rubro y texto:

“**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional

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



**PODER JUDICIAL**

seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”

**II. DE LA LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES.** A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva ad procesum y ad causam, de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación del suscrito Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...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...”. Al respecto, se alude que legitimación ad procesum se entiende como tal, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del Juicio o de una instancia; mientras que la legitimación ad causam implica tener la

titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada; esto es, con el **contrato privado de compraventa** celebrado el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de comprador; respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]; documental privada a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **444** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; toda vez que con la misma se acredita el derecho de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble descrito en líneas que anteceden, en virtud de la relación contractual que la une a la parte actora y demandada.

Asimismo, la **legitimación pasiva** ad procesum de la demandada [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

13

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

[REDACTED], se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparece como vendedora respecto del bien inmueble en cita.

Por cuanto a la **legitimación pasiva** ad procesum de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], esta se encuentra acreditada en atención que la propiedad antes referida se encuentra registrada en la Dirección de Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos a nombre del antes citado, con la clave catastral número 1100-33-033-013.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales, sustentados por el Máximo Tribunal de Justicia de la Nación, que en su rubro y texto son del tenor siguiente:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**<sup>1</sup> Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud

<sup>1</sup> Novena Época, Registro: 196956, Segunda Sala, Jurisprudencia, Tomo VII, Enero de 1998, Materia Común, Tesis: 2a./J. 75/97, Página: 351, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.”<sup>2</sup>** 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

---

<sup>2</sup> Novena Época, Registro: 169271, Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Materia: Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, Página: 1600, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta



**PODER JUDICIAL**

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.”

**III. MARCO JURÍDICO APLICABLE.** Al efecto, el artículo 1729 del Código Civil en vigor, establece:

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

Por su parte, el artículo 1764 del Código Civil vigente en el Estado, establece:

“**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”.

Así también, el artículo 1775 de la Ley Sustantiva Civil invocada, establece:

“**OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.** El comprador está obligado:

- I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y,
- II.- Al recibir la cosa”.

Asimismo, el artículo **604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“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...”.

**IV. ANÁLISIS DE LA ACCIÓN.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de las prestaciones 1.- y 2.- reclamadas, al estar relacionadas entre sí y por ser una, consecuencia de la otra, consistentes en:

**“...1.- EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** celebrado el día diez de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, en la ciudad de Jiutepec, Morelos por la ahora demandada [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en su carácter de vendedora y el suscrito en mi carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], cuya





**PODER JUDICIAL**

superficie es de [REDACTED] metros, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, en [REDACTED] metros con resto de la propiedad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]: Al norte, en [REDACTED] [REDACTED] con propiedad particular; Al suroeste, en [REDACTED] metros con calle Iztaccihuatl; Al sureste, en [REDACTED] metros con el lote [REDACTED] y; Al noroeste en [REDACTED] metros, con el lote [REDACTED]...” (Sic)

“...2.- Demando al C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en virtud de que, bajo protesta de decir verdad, que la propiedad antes referida se encuentra en la Dirección de Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos a nombre del antes citado, con la clave catastral número 1100-33-033-013, por lo que debe de cancelarse dicho registro, y ponerse la propiedad a nombre del suscrito, debiendo ordenarse ante la Dirección de Catastro antes mencionada, la cancelación de traslado de dominio y/o inscripción a su nombre...”

Así, en el presente asunto se determinará primero si el documento base de la acción resulta legalmente autentico para luego ordenar en su caso el cumplimiento del contrato privado de compraventa que celebraron las partes y como consecuencia, el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente al referido acto traslativo de dominio.

Como génesis del presente asunto, es conveniente realizar algunas consideraciones teóricas de la acción en términos generales, para posteriormente analizar particularmente, la acción de otorgamiento de escritura también conocida como “proforma”.

Así, la acción, en términos generales, aceptados por la doctrina especializada, es un derecho subjetivo procesal, distinto del derecho sustancial hecho valer, consistente en la facultad de pedir de los órganos jurisdiccionales su intervención para la aplicación vinculativa de una norma abstracta al caso concreto; pudiendo afirmar que la acción es un medio que da la ley para obtener el reconocimiento de un derecho violado, o de uno desconocido, cuyo ejercicio está supeditado a la voluntad de la parte a quien corresponde, y sujeta al resultado de las defensas opuestas por el demandado.

De la misma manera, a partir del concepto de la acción, podemos establecer su integración esencialmente por tres elementos: los sujetos, la causa eficiente y el objeto. Sobre el particular, la extinta Tercera Sala del Máximo Tribunal del País, al resolver el amparo directo civil 3372/36 sostuvo la tesis que aparece publicada en las páginas 739 a 741 del Semanario Judicial de la Federación, Tomo LVII, de la Quinta Época, Registro 356475, que a la letra dice:



**PODER JUDICIAL**

**"ACCIONES, ELEMENTOS DE LAS.** Las acciones constan de tres elementos: las personas o sujetos, es decir, el sujeto activo al que corresponde el poder de obrar y el pasivo frente al cual se da ese poder; la causa eficiente de la acción, que viene a ser un interés que sirve de fundamento a la acción correspondiente y que de ordinario tiene a su vez dos elementos: un derecho o un estado de hecho contrario a ese derecho (causa petendi); y finalmente el objeto, que es el efecto al que tiende el poder de exigir lo que se pide en la demanda (petitum), y como lo que inmediatamente se pide es la actuación de la ley, el objeto a cuya consecución tiende esa actuación, se denomina propiamente objeto mediato de la acción. El artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles, vigente el Distrito Federal, dispone que cuando haya varias acciones contra una misma persona respecto de una misma cosa y provenga de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda; agregando que por el ejercicio de una o más, quedan extinguidas las otras. La mente del legislador, al dictar esta disposición, fue indudablemente evitar la multiplicación indefinida de los juicios, que de otra manera acarrearía un estado de incertidumbre en cuanto a las resoluciones jurídicas, a la vez que obtener el planteamiento íntegro de las cuestiones o dificultades surgidas entre dos o más particulares, originadas por un mismo acto jurídico y relacionadas con una misma cosa. Esta finalidad que se propone alcanzar el legislador, con el precepto que se estudia, es indudable que la consideró de interés público, puesto que la sancionó con la pérdida de las acciones que no se ejercitaran en los términos indicados, y si esto sucede

tratándose de diversas acciones, con mayor razón debe aplicarse la disposición citada, en los casos en que el acto divide el objeto de la acción, deduciéndola en dos juicios, y aun cuando pudiera decirse que tratándose de un precepto que establece una sanción, no cabe la aplicación del mismo por analogía, debe tenerse en cuenta que esta interpretación del repetido artículo 31, no es propiamente analógica y que aun cuando la interpretación restrictiva de un precepto no excluye la referencia al fin propuesto por el legislador, en relación con casos que si no los prevé expresamente, sí aparecen comprendidos evidentemente en su punto de vista, por mayoría de razón, tanto más, cuanto que una interpretación estrictamente gramática del citado precepto, resultaría profundamente trastornadora del ordenamiento procesal en alguno de los aspectos, que se reputan por el legislador, de interés público, como son los relativos a la competencia y a las formas del juicio. Los artículos 144 y 149 del ordenamiento procesal civil, establecen que la competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, y que la jurisdicción por razón del territorio es la única que se puede prorrogar, lo que significa que la competencia por razón de la cuantía, no puede quedar al arbitrio de las partes, pues de ser así, el actor podría dividir el objeto de su acción, de acuerdo con su conveniencia, hasta el grado de hacer que un negocio del que debiera conocer un Juez de primera instancia, lo fallara uno de paz, cosa contraria a la naturaleza de estos juicios, cuyas características se fundan en lo que los negocios cuya cuantía no exceden de doscientos pesos, tiene lugar generalmente entre personas



**PODER JUDICIAL**

de pocas posibilidades y que por lo regular desconocen la técnica del derecho, circunstancia por la que se autoriza a los Jueces de Paz para que dicten sus sentencias a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse a la regla sobre estimación de las pruebas, sino apreciando los hechos en conciencia.

Amparo civil directo 3372/36. Fernández Vicente. 23 de julio de 1938. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Sabino M. Olea no intervino en la votación de este asunto por las razones que constan en el acta del día."

En lo que interesa al presente estudio, de la tesis supratranscrita se deriva que, los sujetos son el actor y demandado, personas que, respectivamente, representan a quien ejerce la acción y en contra de quien se ejerce; la causa es un estado de hecho y de derecho, que es la razón por la cual corresponde la acción, y, el objeto es la pretensión del demandante tanto en su aspecto genérico como específico, esto es, la obtención de la intervención del Estado a fin de alcanzar la actuación de la ley, así como la finalidad concreta que se persigue en cada caso en particular.

En ese sentido, el artículo **386** del Código Procesal Civil en vigor del Estado establece:

"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.”

En cuanto a los hechos constitutivos, debe decirse, que encuadran precisamente en el elemento de la acción identificado como la causa; ciertamente, si la causa de la acción es un estado de hecho y de derecho, que es la razón por la cual corresponde su ejercicio, de esta forma el elemento que nos ocupa se traduce en los hechos constitutivos de la acción, es decir, los hechos o negocios jurídicos que le dan nacimiento, por ejemplo la celebración de un contrato, el otorgamiento de un poder, la posesión de un predio, etcétera; de esta forma, la carga de la prueba por parte del actor respecto de los hechos constitutivos de la acción que ejercita resulta congruente, pues son el fundamento de tal medio de defensa, es decir, los hechos invocados como base de la demanda. Por esta razón, la doctrina define precisamente la causa de la acción como el título o motivo de la acción, es decir, el hecho que la genera.

En esta tesitura, los hechos cuya prueba está a cargo del actor como requisito indispensable para que prospere su acción, dependerá en cada caso de la causa eficiente en que se funde; además, deben observarse en la distribución de la



**PODER JUDICIAL**

carga de la prueba, las reglas establecidas al respecto, en ese tenor, al igual que la generalidad de las legislaciones del País, el Código Procesal Civil del Estado, en su artículo 387 establece lo siguiente:

“Excepciones al principio de la carga de la prueba. El que niega sólo tendrá la carga de la prueba:

- I.- Cuando la negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación expresa de un hecho; aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una defensa;
- II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante;
- III.- Cuando se desconozca la capacidad procesal; y,
- IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.”

Estas reglas reflejan, sin duda alguna, los principios dispositivos del proceso civil y de igualdad de las partes conforme a los cuales, el ejercicio de la acción, su desarrollo a través del proceso, los límites de la acción y la propia actividad del Juez, se regulan por la voluntad de las partes contendientes, con las limitaciones impuestas por la legislación, y, que no obstante que el actor y el demandado ostenten intereses distintos, ambos tienen el mismo derecho de pedir justicia y por tanto de afirmar y probar los hechos que les interese demostrar al juzgador a fin de obtener resolución favorable.

En este sentido, la carga de afirmar y probar debe distribuirse entre ambas partes, según los hechos que quieran sean conocidos por el Juez con el objeto de demostrar la validez de sus pretensiones. Así, por regla general, el actor deberá probar los hechos constitutivos de su acción, y el demandado los impeditivos o extintivos de aquéllos, y en caso de que alguno de estos últimos se acredite, debemos convenir en que, al demandante corresponderá probar los hechos que a su juicio convaliden los constitutivos en que funda su acción.

En suma, la carga de la prueba incumbe a quien invoca en su favor una relación de derecho o una situación jurídica, y en la práctica la aplicación de las reglas de la materia.

Habiendo conceptualizado la figura jurídica de la “acción” enseguida, se realizarán una serie de puntualizaciones muy particulares respecto de la acción de otorgamiento de escritura, sobre el particular, conviene señalar que la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la transmisión de la propiedad, ya que existe un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.





**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

25

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

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación. En el caso, el artículo 35 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil vigente en el Estado de Morelos, señala que se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación; y, si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y, en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó; las referidas exigencias de forma, se actualizan en el caso de la compraventa de inmuebles, ya que los artículos 1804 a 1808 del Código Civil para el Estado, establecen la forma en que debe constar la compraventa de los inmuebles en atención al valor de la operación, a la calidad del enajenante, o al procedimiento bajo el cual se adquirió el inmueble. De ese modo, cuando la compraventa de inmuebles se realiza sin observar las formalidades establecidas en los preceptos legales citados con anterioridad, pero la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente; entonces, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma

requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente, a lo que se le conoce como la acción de otorgamiento de escritura o “proforma”.

Así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma; consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible; por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, tiene como materia un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

Asimismo, es de precisarse que la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, no busca indagar sobre quién es el propietario, ya que tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso,



**PODER JUDICIAL**

comutativo, consensual y formal; efectivamente, la acción de otorgamiento de escrituras, que es de carácter personal, tiene como finalidad, como se ha dicho, lograr que se obligue al demandado a otorgar un contrato que aunque existente, adolece del vicio de falta de la forma exigida por la ley; es una acción pues, que la ley directamente concede al interesado a pesar de que el contrato no tenga validez; en el caso el contrato informal de compraventa de inmueble.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son: 1) **La celebración del contrato de compraventa**, y 2) **El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades**, así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa, y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

Efectivamente, la acción de otorgamiento de escrituras, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar la firma ante el Notario Público respectivo a efecto de que se protocolice el acto jurídico que sólo carece de la formalidad de la escritura pero que existe y

es legalmente valido para surgir a la vida jurídica lo que no sucede en el presente asunto dado que aunque existe el contrato privado, adolece el mismo en su integridad de la falta de la forma exigida por la ley; es una acción pues, que la ley directamente concede al interesado a pesar de que el contrato no tenga validez; en el caso el contrato informal de compraventa de inmueble; sobre este criterio, encontramos los siguientes precedentes sustentados por los Tribunales Colegiados de Circuito:

**"ESCRITURAS, ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE.** La acción que se ejercita para exigir el otorgamiento de una escritura, no se refiere a la materialidad de que estando ya inscrita en el protocolo, sólo falte la firma de las partes, sino al hecho de la negativa de uno de los interesados, respecto al otorgamiento de la escritura misma, y para basar la acción basta que el que la ejercita, haya presentado al notario o, en su defecto, al Juez, la minuta firmada por él por aquel a quien demanda." (Tesis aislada, publicada en la página 938 del Tomo XXXVIII del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época)."

De la tesis transcrita, se deriva que los elementos constitutivos de la acción de otorgamiento de contrato son la existencia de la relación jurídica que da nacimiento a la obligación cuyo cumplimiento se demanda, y su exigibilidad; efectivamente, la finalidad de la acción de otorgamiento de escrituras, es únicamente el dar a un contrato la forma exigida por la ley, lo que implica su existencia previa, es decir, se



**PODER JUDICIAL**

pretende exclusivamente colmar un requisito legal para que el contrato, ya existente, adquiera plena validez.

Ahora bien, la parte actora para justificar su acción de manera substancial argumentó que:

“...1. Con fecha diez de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro los señores **INGENIEROS ALBERTO FRANCO SARMIENTOS Y MATEO LÓPEZ HERNÁNDEZ, EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL COLONIA DEL BOSQUE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como parte **VENDEDORA** y el que suscribe como parte **COMPRADORA**, celebramos **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA**, respecto del bien inmueble identificado

[REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], cuya superficie es de [REDACTED] metros, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, en [REDACTED] metros con resto de la propiedad de [REDACTED] [REDACTED] S. de RL de CV, [REDACTED] y [REDACTED]: Al norte, en [REDACTED] con propiedad particular; Al suroeste, en [REDACTED] metros con calle Iztaccihuatl; Al sureste, en [REDACTED] metros con el lote [REDACTED] y; Al noroeste en [REDACTED] metros, con el lote [REDACTED].

Situación que quedo asentada en la clausula primera del contrato de compraventa citado.

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

Que en la declaración "I" del contrato privado de compraventa la parte vendedora, es decir, los señores **INGENIEROS ALBERTO FRANCO SARMIENTOS Y MATEO LÓPEZ HERNÁNDEZ, EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL COLONIA DEL BOSQUE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, manifestaron contar con facultades suficientes para celebrar el acto jurídico, lo cual, declararon que se acreditaba con la escritura publica numero diez mil trescientos dos, de veintitrés de agosto de mil novecientos cincuenta y siete, otorgada por el señor Licenciado IGNACIO VELAZQUEZ JUNIOR, Notario Público número noventa y uno del Distrito Federal, por la que se constituyo la persona moral denominada COLONIA DEL BOSQUE, SOCIEDAD ANONIMA, en la que se le otorgan poderes amplios como mandatarios generales para pleitos y cobranzas, administración de bienes y ejercer actos d dominio. De este modo, manifestaron bajo protesta de decir verdad que tales poderes no les ha sido revocados ni modificados de forma alguna al momento de la firma del contrato hoy documento base de la acción.

En la declaración "II" expusieron que mediante escritura publica numero catorce mil doscientos noventa y tres de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos sesenta, otorgada ante la fe del señor LICENCIADO IGNACIO VELAZQUEZ JUNIOR, Notario Público número noventa y uno del Distrito Federal e inscrita el treinta de noviembre de mil novecientos sesenta, bajo el numero ciento ocho, a fojas doscientos cincuenta y dos al doscientos cincuenta y cinco del tomo numero cuarenta y tres, volumen número uno de la sección primera, serie "A", del Registro Público de la



**PODER JUDICIAL**

Propiedad de Cuernavaca, Estado de Morelos, hoy Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que su representada adquirido por conducto de una compraventa, del señor LICENCIADO RAFAEL MURILLO VIDAL, el predio materia de la compraventa, el cual, fue porción de la cuarta fracción del antes denominado "Rancho Tonintana", en la Jurisdicción de Cuernavaca, Morelos.

En la clausula segunda del multicitado contrato, se pacto como precios de operación la cantidad de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 m.n.) la cual, el que suscribe (la parte compradora) lo cubrí a la parte vendedora en efectivo, al momento de la firma del contrato, extendiéndome aquella un recibo de pago.

En la clausula tercera se estipuló que la posesión real, material y legal del predio materia de este contrato de compraventa, la entregaba la parte vendedora a la parte compradora en el momento de la firma del presente contrato.

En la clausula cuarta del documento base de la presente acción, la parte vendedora se obligo a firmar la escritura publica respecto de la compraventa, a favor del que suscribe, ante la Notaria Publica de mi elección, dentro de un plazo no mayor a seis meses, a partir de la firma del acto jurídico, sin necesidad de requerimiento previo, situación que no aconteció, motivo por le cual, me veo obligado a ejercitar la presente acción para la adecuada formalización de la compraventa. (...)

II.- Es el importante enfatizar que, en el contrato detallado en el hecho anterior, [REDACTED], funge como adquirente y como vendedor la [REDACTED].

III.- Es el caso y como consta en las cláusulas SEGUNDA Y TERCERA del contrato privado de compra venta, el cual fue debidamente descrito en el hecho que antecede, ambas partes convenimos como precio de la operación, la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]), los cuales fueron pagados por el suscrito en su totalidad al momento de la firma del multicitado contrato en dicho, tal como consta en dicho instrumento privado y en ese mismo acto se me hizo entrega del inmueble en mi calidad de propietario(...).” Sic

Precisándose que, toda vez que la parte demandada no diera contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que se presumen ciertos los hechos de la demanda que dejó de contestar, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 último párrafo del Código Procesal Civil en vigor.

Ahora bien y toda vez que en el cuerpo del contrato de compraventa en forma específica en sus **Cláusulas Cuarta** se estableció por las partes contratantes lo siguiente:

“...CUARTA. - La parte vendedora se obliga con la parte compradora a firmar la escritura pública respecto de la





**PODER JUDICIAL**

presente compraventa, a su favor, ante la notaría pública elección del comprador, dentro de un plazo no mayor a seis meses, a partir de la firma del presente contrato, sin previo requerimiento...”

Siendo que a la fecha no se ha llevado a cabo tal formalización.

En ese contexto, la actora para acreditar el ejercicio de su acción ofreció como medios de prueba: **las documentales privadas** consistentes en el contrato privado de compraventa, celebrado el [REDACTED], siendo la vendedora [REDACTED], [REDACTED] y como compradora [REDACTED], a través del cual se declaró que la primera de las mencionadas era legítima propietaria del bien inmueble consistente en el [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], se adquirido mediante escritura pública número catorce mil doscientos noventa y tres de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos sesenta, otorgada ante la fe del señor LICENCIADO IGNACIO VELAZQUEZ JUNIOR, Notario Público número noventa y uno del Distrito Federal e inscrita el treinta de noviembre de mil novecientos sesenta, bajo el número ciento ocho, a fojas

doscientos cincuenta y dos al doscientos cincuenta y cinco del tomo número cuarenta y tres, volumen número uno de la sección primera, serie “A”, del Registro Público de la Propiedad de Cuernavaca, Estado de Morelos, hoy Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que su representada adquirido por conducto de una compraventa, del señor LICENCIADO RAFAEL MURILLO VIDAL, el predio materia de la compraventa, el cual, fue porción de la cuarta fracción del antes denominado “Rancho Tonintana”, en la Jurisdicción de Cuernavaca, Morelos, mismo que se adquirido mediante la escritura [REDACTED], Volumen [REDACTED], Página [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Número [REDACTED] de fecha [REDACTED] en la cual consta la lotificación de la sección los Volcanes del Fraccionamiento Colonia del Bosque, ubicado en Jurisdicción del Municipio de Cuernavaca, Morelos, el lote materia del presente juicio, donde consta que la propietaria es la compañía denominada [REDACTED], el cual no se encontraba o afectado por gravamen alguno; en el que dentro de sus cláusulas se expresó el objeto de dicho acto, siendo éste, el inmueble antes mencionado, el cual era vendido a la compradora de forma absoluta y sin reserva alguna, pactando un precio de \$ [REDACTED] ([REDACTED] / [REDACTED]), cantidad que fue entregada por la compradora a la vendedora en ese mismo momento en efectivo, otorgándole la vendedora mediante el presente, el recibo más amplio y eficaz que en derecho



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

35

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

proceda por dicha suma, y poniéndose en esa misma fecha a la vendedora en posesión real, material y jurídica respecto del bien citado, obligándose la vendedora con la parte compradora a firmar la escritura publica respecto de la presente compraventa, a su favor, ante la notaría pública elección del comprador, dentro de un plazo no mayor a seis meses, a partir de la firma del presente contrato, sin previo requerimiento; calzando al calce la firma de las partes intervinientes.

**LA DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el Estado de Cuenta de la Dirección de Recaudación del Impuesto Predial Tesorería Municipal expedido por el Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, el dieciocho de junio de dos mil diecinueve.

Probanzas anteriores, que son valoradas en términos de los artículos 442 y 444 del Código Adjetivo de la Materia, mismos que no fueron objetados por la parte contraria, y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente; los cuales se robustecen con las siguientes pruebas:

**DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en **Copia certificada** de la escritura [REDACTED], Volumen [REDACTED], Página [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Número [REDACTED] de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la cual consta la lotificación de la sección los Volcanes del Fraccionamiento Colonia del Bosque, ubicado en Jurisdicción del Municipio de

Cuernavaca, Morelos, el lote materia del presente juicio, donde consta que la propietaria es la compañía denominada [REDACTED], a la que se le concede valor y eficacia probatoria plena, de conformidad con lo estatuido en los dispositivos 437 y 491 del Código Procesal Civil vigente en nuestra Entidad, pues se trata de documentos autorizados por un funcionario público, dentro de los límites de su competencia, con las solemnidades y formalidades prescritas por la ley.

**LA DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el certificado de libertad de gravamen del veinticuatro de febrero de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; a la que se le concede valor y eficacia probatoria plena, de conformidad con lo estatuido en los dispositivos 437 y 491 del Código Procesal Civil vigente en nuestra Entidad, pues se trata de documentos autorizados por un funcionario público, dentro de los límites de su competencia, con las solemnidades y formalidades prescritas por la ley.

**LA CONFESIONAL** a cargo del Apoderado o Representante Legal de la [REDACTED], quien, al no comparecer a la audiencia, se declaró confeso de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas como legales, por lo que reconoció fictamente:



**PODER JUDICIAL**

“...Que conoce a [REDACTED], que conoce a [REDACTED] también conocido como [REDACTED] que con fecha [REDACTED] celebró contrato de compraventa con el antes mencionado, que intervino como vendedor, que el contrato antes referido firmaron como vendedores los señores ingenieros [REDACTED], que el contrato antes referido intervino como comprador [REDACTED] también conocido como [REDACTED], que el inmueble materia del contrato privado de compraventa, lo fue la totalidad del [REDACTED] de la [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], que el predio antes referido tiene una superficie de 684.40 metros cuadrados; que en el contrato antes referido, manifestó bajo protesta de decir verdad que contaba con poderes amplios como mandatario general para pleitos y cobranzas, administración de bienes y ejercer dominio; que en el contrato antes citado manifestó que el poder que se le otorgo nunca fue rovacado ni modificado en forma alguna; que en el contrato antes referido manifestó que el inmueble materia de la compraventa nunca fue afectado por gravamen alguno; que en el contrato antes referido se pacto como precio de operación la cantidad de [REDACTED], que le consta que la cantidad antes referida le fue entregad en efectivo por el C. [REDACTED]

██████████ ██████████, en el momento de la firma del referido contrato; que le consta que el día en que se firmo el contrato privado de compraventa le entrego la posesión real, material y legal a la parte compradora el C. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ también conocido como ██████████ ██████████ ██████████, que se obligo con la parte compradora en la clausula cuarta del contrato privado de compraventa a firmarle la escritura publica respecto de la compraventa referida ante la notaria de su elección, en un plazo no mayor de seis meses, a partir de la firma del acto jurídico; que lo anterior fue sin necesidad de requerimiento previo; que en el contrato de compraventa referido nunca existió, error, lesión, violencia, dolo, mala fe, ningún vicio de la voluntad; que el contrato multicitado, se estipulo que parala interpretación, decisión, y ejecución de todo lo convenido en el contrato, las partes se sometían a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Jiutepec, estado de Morelos, haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios presentes o futuros que pudieran corresponder; que ha incumplido con la obligación pactada en el contrato de compraventa, documento base de la presente acción, precisamente en la clausula cuarta en la cual se comprometió a otorgar firma a favor del C. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, también conocido como ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, la escritura traslativa del bien en reclamo...”

Probanza a la cual resulta procedente otorgarle valor probatorio por haber sido desahogada conforme a lo marcado por la ley, con la cual se acredita que la parte actora y la parte



**PODER JUDICIAL**

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

demandada celebraron un contrato de compraventa el día [REDACTED] [REDACTED], respecto al bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], y que el precio pactado fue de \$ [REDACTED], [REDACTED] ( [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED].).), mismo que se entregó en el acto; aunado a que de acuerdo a la cláusula cuarta del mencionado contrato, la parte vendedora se obligó con la parte compradora a firmar la escritura pública respecto de la presente compraventa, a su favor, ante la notaría pública elección del comprador, dentro de un plazo no mayor a seis meses, a partir de la firma del presente contrato, sin previo requerimiento, por lo que la probanza antes mencionada acredita la acción de la actora.

**LA CONFESIONAL** a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien, al no comparecer a la audiencia, se declaró confeso de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas como legales, por lo que reconoció fictamente:

“...Que conoce a la persona moral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que conoce a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido

como [REDACTED], que tiene conocimiento que con fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] celebró contrato de compraventa [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], que tiene conocimiento que en el contrato antes referido intervino como vendedora [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], que tiene conocimiento que en el contrato ante referido firmaron como vendedores los señores ingenieros [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en representación de la persona moral [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], que tiene conocimiento que en el contrato antes referido intervino como comprador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], que tiene conocimiento que el inmueble materia del contrato privado de compraventa, lo fue la totalidad del [REDACTED] [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], que tiene conocimiento que el predio antes referido tiene una superficie de [REDACTED] metros cuadrados; que tiene conocimiento se pactó como precio de operación la cantidad de \$ [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]), que tiene conocimiento que la cantidad antes referida le fue entregada en efectivo a colonia del bosque sociedad anónima, por el c. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como





**PODER JUDICIAL**

[REDACTED], en el momento de la firma del referido contrato, que tiene conocimiento que la parte demandada [REDACTED], [REDACTED], se obligo con la parte compradora en la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa a firmarle la escritura pública respecto de la compraventa referida ante la notaría de su elección, en un plazo no mayor de seis meses, a partir de la firma del acto jurídico; que tiene conocimiento lo anterior fue sin necesidad de requerimiento previo; que tiene conocimiento que en el contrato de compraventa referido nunca existió, error, lesión, violencia, dolo, mala fe, ningún vicio de la voluntad; que tiene conocimiento que en el contrato multicitado, se estipulo que para la interpretación, decisión, y ejecución de todo lo convenido en el contrato, las partes se sometían a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Jiutepec, estado de Morelos, haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios presentes o futuros que pudieran corresponder; que tiene conocimiento que la [REDACTED], [REDACTED] ha incumplido con la obligación pactada en el contrato de compraventa, documento base de la presente acción, precisamente en la cláusula cuarta en la cual se comprometió a otorgar firma a favor del C. [REDACTED], también conocido como [REDACTED], la escritura traslativa del bien en reclamado, que tiene conocimiento que el inmueble materia del presente asunto se encuentra a su nombre ante la dirección de catastro del municipio de Cuernavaca, con la clave [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]; que usted se comprometió con [REDACTED]

también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a firmarle cualquier documento traslativo de dominio a su favor y/o escritura publica dentro de un plazo de treinta días naturales, que usted tiene conocimiento que fue un error que el inmueble materia del presente asunto se encontrara a su nombre en catastro, que usted ha omitido cumplir con firmarle la escritura definitiva al c. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del inmueble del presente asunto...”

Probanzas a las cuales resulta procedente otorgarles valor probatorio por haber sido desahogadas conforme a lo marcado por la ley, con la cual se acredita que la parte actora y la parte demandada celebraron un contrato de compraventa el día [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto al bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], y que el precio pactado fue de \$ [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]), mismo que se entregó en el acto; aunado a que de acuerdo a la cláusula cuarta del mencionado contrato, la parte vendedora se obligó con la parte compradora a firmar la escritura pública respecto de la presente compraventa, a su favor, ante la notaría pública elección del comprador, dentro de



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

43

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

un plazo no mayor a seis meses, a partir de la firma del presente contrato, sin previo requerimiento, aunado que [REDACTED] tiene conocimiento de lo antes citado, y que el bien inmueble materia de litis se encuentra a su nombre ante catastro del municipio de Cuernavaca con la clave catastral [REDACTED], por lo que la probanzas antes mencionadas acreditan la acción de la actora.

Valoración anterior, que se sostiene con apoyo en la Jurisprudencia de la Época: Novena, bajo el registro: 173355 de la Primera Sala del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Febrero de 2007; Materia(s): Civil; Tesis: 1a./J. 93/2006; Página: 126, la cual es del tenor siguiente:

**“CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).** De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se

trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis”.

Corroborando lo anterior, **LA TESTIMONIAL** a cargo de

[REDACTED], testigos ofrecidos por la parte actora, quienes mediante audiencia de pruebas y alegatos de ocho de agosto de dos mil veintidos, al interrogatorio formulado y previamente calificado de legal, respectivamente declararon:



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

45

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

“...Que conoce a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que conoce a la persona moral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], que conoce a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que las conoce por que son vecinos, que los conoce desde hace veinte años, que sabe que con fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la persona moral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], representado por los Ingenieros [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], celebros contrato con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que celebraron un contrato de compraventa, que el carácter con el que intervinieron las personas que cita es comprador el Señor [REDACTED] [REDACTED], y vendedor el señor [REDACTED], que sabe que la superficie del bien inmueble es de 684 metros aproximadamente, que sabe que el precio de la compraventa antes referida fue por \$ [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]), que no recuerda cuando se hizo la entrega de posesión real, material y legal del predio materia del contrato, que sabe que la parte vendedora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], se obligó con la parte compradora a firmar la escritura publica del inmueble materia del contrato documento base de acción, dentro de un plazo máximo de seis meses contados a partir de la firma del contrato jurídico, que no sabe que la persona moral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], ha

cumplido con firmarle y otorgarle la escritura pública definitiva a favor del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] en un término de seis meses a partir de la firma del actor jurídico, que sí, sabe que en el contrato de compraventa referido nunca existió error, lesión, violencia, dolo, mala fe, ningún vicio de la voluntad, que si sabe que en el contrato de compraventa referido se pactó que para la interpretación, decisión y ejecución de todo lo convenido en el contrato, las partes se sometieron a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Jiutepec, Morelos haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios presentes o futuros que les pudieran corresponder, que si sabe que la propiedad antes referida se encuentra en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], que si sabe que la propiedad antes referida se encuentra en la Dirección de Catastro del municipio de Cuernavaca, a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que si sabe que la clave catastral numero [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] se encuentra en la Dirección de Catastro del municipio de Cuernavaca, a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que si sabe que la clave antes referida corresponde al inmueble de materia del presente asunto, que si sabe que en el ochenta y cuatro, por esa época [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se comprometió con el C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acudir a realizar las gestiones y trámites necesarios para regularizarle a su nombre el inmueble



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

47

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

materia del presente asunto, que si sabe que de igual forma [redacted] se comprometió con [redacted] también conocido como [redacted] a firmar cualquier documento traslativo de dominio y/o escritura publica dentro del 30 dias naturales a favor del segundo, que si sabe que [redacted] no ha cumplido con lo anterior, que si sabe que el c. [redacted] le manifestó al C. [redacted] también conocido como [redacted], que el registro de la clave catastral a su nombre es un error derivado de algún trámite en virtud de la relación laboral que tuvo con la persona moral [redacted], [redacted], que si sabe que [redacted], reconoció al C. [redacted] también conocido como [redacted], es el [redacted]. [redacted] ; que lo sabe y le consta porque conozco al señor [redacted] hace más de veinte años y somos vecinos ...”

“...Que conoce a [redacted] también conocido como [redacted], que conoce a la persona moral [redacted], [redacted], que conoce a [redacted], que las he visto con frecuencia, que los conoce desde hace veinte años aproximadamente, que

sabe que con fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la persona moral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], representado por los Ingenieros [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], celebro contrato con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que celebraron un contrato de compraventa, que el carácter con el que intervinieron las personas que cita el adquirente era el [REDACTED] [REDACTED], y la persona que vendía era el fraccionamiento la persona representante del fraccionamiento, que sabe que la superficie del bien inmueble es poco más de seiscientos metros aproximadamente, que sabe que el precio de la compraventa antes referida fue por \$ [REDACTED], [REDACTED]. [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]), que fue cuándo se firmó el contrato en el ochenta y cuatro pero no recuerda la fecha cuando se hizo la entrega de posesión real, material y legal del predio materia del contrato, que sabe que la parte vendedora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se obligó con la parte compradora a firmar la escritura pública del inmueble materia del contrato documento base de acción, dentro de un plazo máximo de seis meses contados a partir de la firma del contrato jurídico, que si sabe que la persona moral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], ha cumplido con firmarle y otorgarle la escritura pública definitiva a favor del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en un término de seis meses a partir de





**PODER JUDICIAL**

la firma del actor jurídico, que sí, sabe que en el contrato de compraventa referido nunca existió error, lesión, violencia, dolo, mala fe, ningún vicio de la voluntad, que si sabe que en el contrato de compraventa referido se pactó que para la interpretación, decisión y ejecución de todo lo convenido en el contrato, las partes se sometieron a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Jiutepec, Morelos haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios presentes o futuros que les pudieran corresponder, que si sabe que la propiedad antes referida se encuentra en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de [REDACTED], [REDACTED], que si sabe que la propiedad antes referida se encuentra en la Dirección de Catastro del municipio de Cuernavaca, a nombre de [REDACTED], [REDACTED], que si sabe que la clave catastral numero [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] se encuentra en la Dirección de Catastro del municipio de Cuernavaca, a nombre de [REDACTED], [REDACTED], que si sabe que la clave antes referida corresponde al inmueble de materia del presente asunto, que si sabe que [REDACTED], [REDACTED], se comprometió con el C. [REDACTED], [REDACTED] también conocido como [REDACTED], [REDACTED], acudir a realizar las gestiones y trámites necesarios para regularizarle a su nombre el inmueble materia del presente asunto, que si sabe que de igual forma [REDACTED], [REDACTED] se comprometió con [REDACTED], [REDACTED] también conocido como [REDACTED], [REDACTED] a firmar cualquier documento traslativo





**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

51

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

como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pudiera escriturar el inmueble a su nombre.

De igual manera las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional, en su doble aspecto, legal y humano**, medios convictivos a los cuales ha lugar a conferirles valor y eficacia probatoria plena, de conformidad con lo que establecen los preceptos **490 y 493** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, pues dichas probanzas son consideradas como la consecuencia que la ley o el juez deducen 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, pues de conformidad con las actuaciones que obran en autos no se desprenden presunciones legales y humanas por parte del suscrito Juzgador respecto de la relación contractual existente en el presente asunto, así como la obligación adquirida por las partes.

No es óbice precisar, que, en el caso concreto, la parte demandada no compareció a dar contestación a la demanda incoada en su contra, así como tampoco ofreció medio de prueba alguno que desvirtuara las argumentaciones vertidas por la parte actora, en las que sustenta su acción.

En tales consideraciones, y valoradas una a una las pruebas ofrecidas, se llega a la firme convicción, que los medios de pruebas aportados por la parte actora, y tomando en cuenta lo que establece la fracción VII del artículo 1764, del Código Civil vigente para el Estado de Morelos; y considerando la valoración de los medios de convicción antes reseñados, es de resolverse en el sentido de que la parte actora, acreditó la acción que hizo valer contra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; consecuentemente; se condena a [REDACTED], [REDACTED], por conducto de su representante legal o apoderado legal, a otorgar y firmar ante el Notario Público que designe la actora, la Escritura Pública correspondiente, en favor de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] también conocido como [REDACTED], [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], cuya superficie es de [REDACTED].[REDACTED] metros, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, en [REDACTED] metros con resto de la propiedad de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]: Al **NORTE**, en [REDACTED] metros con propiedad particular; Al **SUROESTE**, en [REDACTED] metros con calle Iztaccihuatl; Al **SURESTE**, en [REDACTED] metros con el lote [REDACTED] y; Al



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

53

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

**NOROESTE** en [REDACTED] metros, con el lote [REDACTED]; concediendo para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS**, mismos que empezarán a transcurrir una vez que le sea notificado el auto en que cause ejecutoria la presente resolución y, del auto en que se tenga por designada la Notaria ante la cual deben comparecer a otorgar y firmar la escritura correspondiente; **apercibido** que de no hacerlo, el titular de este juzgado firmara en su rebeldía.

En ese mismo orden de ideas, atendiendo que la actora acreditó la acción que hizo valer contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se ordena girar atento **oficio** a la **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, para que ordene a quien corresponda proceda a la cancelación del registro a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con número de clave catastral número **1100-33-033-013**, debiendo inscribir la propiedad a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en consecuencia, gírese oficio y dese cumplimiento a lo ordenado en líneas anteriores.

Como la presente resolución le es adversa a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta

instancia, previa liquidación que al efecto formule la actora en ejecución de esta sentencia.

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

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

**PRIMERO.** Este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **COMPETENTE** para conocer y resolver el presente juicio y la **VÍA ELEGIDA** es la procedente.

**SEGUNDO.** La parte actora [REDACTED] [REDACTED], acreditó la acción que hizo valer en contra de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.** Se condena a [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su representante legal o apoderado legal, a otorgar y firmar ante el Notario Público que designe la actora, la Escritura Pública correspondiente, en favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED]



**PODER JUDICIAL**

Expediente 266/2020-1.

55

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

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], con folio electrónico inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] y clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], cuya superficie es de [REDACTED].[REDACTED] metros, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, en [REDACTED] metros con resto de la propiedad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]: Al **NORTE**, en [REDACTED] [REDACTED] con propiedad particular; Al **SUROESTE**, en [REDACTED] metros con calle Iztaccihuatl; Al **SURESTE**, en [REDACTED] metros con el lote [REDACTED] y; Al **NOROESTE** en [REDACTED] metros, con el lote [REDACTED]; concediendo para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS**, mismos que empezarán a transcurrir una vez que le sea notificado el auto en que cause ejecutoria la presente resolución y, del auto en que se tenga por designada la Notaria ante la cual deben comparecer a otorgar y firmar la escritura correspondiente; **apercibido** que de no hacerlo, el titular de este juzgado firmara en su rebeldía.

**CUARTO.** Se ordena girar atento **oficio** a la **DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, para que ordene a quien corresponda proceda a la cancelación del registro a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con número de clave catastral número **1100-33-033-013**, debiendo inscribir la propiedad a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], en consecuencia, gírese oficio y dese cumplimiento a lo ordenado en líneas anteriores.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED], [REDACTED], al pago de los gastos y costas originados en esta instancia, previa liquidación que al efecto formule la actora en ejecución de esta sentencia.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así, lo resuelve y firma el Doctor en Derecho [REDACTED], Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante su Secretaria de Acuerdos, Licenciada en Derecho [REDACTED], con quien actúa y da fe.