



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca; Morelos, a cuatro de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva sobre el juicio de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** en los autos del expediente número **28/2021**, promovido en la vía **SUMARIA CIVIL**, por ***** en contra de ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , radicado en la Segunda Secretaría y;

RESULTANDOS:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado el veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos; compareció ***** demandando en la **VÍA SUMARIA CIVIL** a ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como *****; textualmente las siguientes pretensiones:

“...a) El otorgamiento y firma a mi favor del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA de fecha ***** , en la cual intervino como VENDEDORA LA C. ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, TAMBIÉN CONOCIDA COMO ***** , y por otra parte como COMPRADORA la suscrita, respecto del ***** , EL PORCENTAJE ANTES REFERIDO TIENE UNA SUPERFICIE DE ***** , IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CLAVE CATASTRAL ***** CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

AL NORTE EN: *****CON PROPIEDAD PARTICULAR.

AL SUR EN *****CON FRACCIÓN I.

AL ORIENTE EN: *****CON FRACCIÓN IV Y SERVIDUMBRE DE PASO.

AL PONIENTE EN *****CON PROPIEDAD PARTICULAR.

Fracción referida que se identifica como ***** DE LAS QUE SE SUBDIVIDIÓ EL PREDIO URBANO MENCIONADO ANTERIORMENTE, MISMA QUE QUEDO APROBADA MEDIANTE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO URBANO NUMERO ***** , EN LA CALLE DEL RASTRO EN ***** , MEDIANTE OFICIO NUMERO ***** , EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE FECHA ***** ...

Manifestó los hechos que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió las documentales descritas en la papeleta de recibo, expedida por la oficialía de partes en cita, e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2. Admisión de la demanda y emplazamientos. Por auto de tres de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en sus términos, ordenándose correr traslado y emplazar a ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** para que en el plazo legal de cinco días diera contestación a la demandada incoada en su contra, emplazamiento que fue realizado a ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como

*****, el veintinueve de abril de dos mil veintiuno, según se advierte de actuaciones.

3. Declaración de rebeldía. Por auto de once de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial correspondiente, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** al no haber contestado la demanda entablada en su contra, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, ordenándose efectuar las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal por medio del Boletín Judicial; asimismo se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

4. Audiencia de conciliación y depuración. El nueve de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración en el presente asunto, haciendo constar la secretaria de acuerdos, la incomparecencia de la parte actora ***** , sin embargo comparece su abogada patrono; asimismo, se hace constar la incomparecencia de la parte demandada ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** ni persona alguna que legalmente la representara, a pesar de encontrarse legalmente notificada, como se advierte de actuaciones; y, encontrándose la suscrita imposibilitada para exhortar a las partes a un acuerdo conciliatorio en virtud de la incomparecencia de la parte demandada, se procedió a la depuración del procedimiento, examinando la regularidad de la demanda formulada por la parte actora, no existiendo excepciones de previo y especial pronunciamiento y toda vez que la legitimación procesal activa de la parte actora, así como la legitimación procesal pasiva de la parte demandada ha quedado debidamente acreditada con el documento base de la acción, se procedió a abrir el juicio a prueba por el termino de **cinco días** común para ambas partes.

5. Admisión de pruebas. Mediante acuerdo de doce de agosto de dos mil veintiuno, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la **parte actora** en el presente asunto; admitiéndose: **La Confesional** a cargo de ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como *****; **La Testimonial** a cargo de *****; **La Documental** marcada con el numero **2)**; **La Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su Doble Aspecto**, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

Por cuanto a la parte demandada, no opuso defensa ni excepción, ni ofreció probanza alguna.

6. Audiencia de pruebas y alegatos. El diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual la secretaria de acuerdos correspondiente hizo constar la comparecencia la parte actora ***** , así como su abogada patrono y sus testigos ofrecidos,



PODER JUDICIAL

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

asimismo hizo constar que no comparece la demandada *****
EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*****, también conocida
como ***** ni persona alguna que legalmente lo represente,
no obstante de estar debidamente notificados; se hace constar
que no existe prueba alguna pendiente de desahogo, se pasó a la
etapa de alegatos, teniendo por formulados los de la parte actora
y por precluido el derecho de la demandada para formular sus
alegatos, dado a su incomparecencia; y, una vez concluida ésta,
se ordenó poner los autos a la vista de la suscrita, para resolver en
definitiva lo que a derecho corresponda, la que ahora se dicta al
tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Competencia, jurisdicción 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 fracciones II y IV
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: II.- El del lugar que el
demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de
pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En
ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento
del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera
otras pretensiones conexas.*

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

Este juzgado resulta indefectiblemente competente pues el
interés jurídico preponderante en el presente asunto es
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 ***** como comprador y ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** en su carácter de vendedor, en la **cláusula séptima** se advierte estipulación expresa que las partes se sometan a esta jurisdicción de los tribunales de Cuernavaca, 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 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."



PODER JUDICIAL

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

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 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 de la suscrita 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: "...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...". 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 diez de febrero de dos mil seis, por ***** en su carácter de compradora y ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , en su carácter de vendedora; respecto del bien inmueble **ubicado Calle ***** , Morelos, con clave catastral *******; 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 ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparece como vendedora respecto del bien inmueble en cita.

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:

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

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



PODER JUDICIAL

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

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

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, que en su rubro y texto reza:

“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.”

III. Marco Jurídico aplicable al presente asunto.

Al efecto, el artículo 1729 del Código Civil en vigor, establece:

“La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a 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:

“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:

“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 pretensiones reclamadas, consistentes en:

"...a) El otorgamiento y firma a mi favor del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA de fecha *****, en la cual intervino como VENDEDORA LA C. ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, TAMBIÉN CONOCIDA COMO *****, y por otra parte como COMPRADORA la suscrita, respecto del *****, EL PORCENTAJE ANTES REFERIDO TIENE UNA SUPERFICIE DE *****, IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CLAVE CATASTRAL *****

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

AL NORTE EN: *****CON PROPIEDAD PARTICULAR.

AL SUR EN *****CON FRACCIÓN I.

AL ORIENTE EN: *****CON FRACCIÓN IV Y SERVIDUMBRE DE PASO.

AL PONIENTE EN *****CON PROPIEDAD PARTICULAR.

Fracción referida que se identifica como ***** DE LAS QUE SE SUBDIVIDIÓ EL PREDIO URBANO MENCIONADO ANTERIORMENTE, MISMA QUE QUEDO APROBADA MEDIANTE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO URBANO NUMERO *****, EN LA CALLE DEL RASTRO EN *****, MEDIANTE OFICIO NUMERO *****, EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE FECHA *****..."

Así, en el presente asunto se determinará primero si el documento base de la acción resulta legalmente auténtico 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, que a la letra dice:



PODER JUDICIAL

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

"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 y un estado de hecho contrario a ese derecho (causa petendi), y finalmente el objeto, que es el efecto a 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 en el Distrito Federal, dispone que cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa y provengan de una misma persona, 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 propuso 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 actor 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, si aparecen comprendidos evidentemente en su punto de vista, por mayoría de razón, tanto más, cuanto que en una interpretación estrictamente gramatical del citado precepto, resultaría profundamente trastornadora del ordenamiento procesal, en alguno de sus 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 mismo ordenamiento procesal civil, establecen que la competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado, el territorio, y que la jurisdicción por razón de territorio, es la única que se puede prorrogar, lo que significa que la competencia por razón de 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 que los negocios cuya cuantía no excede de doscientos pesos, tienen lugar generalmente entre personas 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 su sentencia a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse a las reglas sobre estimación de las pruebas, sino apreciando los hechos en conciencia."

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 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.”*



PODER JUDICIAL

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

Estas reglas reflejan, sin duda alguna, los principios dispositivo 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.

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, conmutativo, 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 informal 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



PODER JUDICIAL

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

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 válido 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 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:

"Con fecha 10 de febrero del 2006, la C. ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , como parte vendedora y la suscrita como parte COMPRADORA, celebramos CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, respecto del ***** el porcentaje antes referido tiene una superficie de ***** , IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CLAVE CATASTRAL ***** CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

- AL NORTE EN: *****CON PROPIEDAD PARTICULAR.
 - AL SUR EN*****CON FRACCIÓN I.
 - AL ORIENTE EN: *****CON FRACCIÓN IV Y SERVIDUMBRE DE PASO.
 - AL PONIENTE EN*****CON PROPIEDAD PARTICULAR.
- Fracción referida que se identifica como ***** DE LAS QUE SE SUBDIVIDIÓ EL PREDIO URBANO MENCIONADO ANTERIORMENTE. Lo cual quedo asentada en la cláusula Primera del contrato de compraventa citado.

Que en la declaración 1.- del contrato privado de compraventa la parte vendedora MANIFIESTA SER ALBACEA DE LA C***** TAMBIÉN CONOCIDA COMO ***** , QUE CUENTA CON LAS FACULTADES SUFICIENTES PARA CELEBRAR EL PRESENTE ACTO JURÍDICO, ACREDITANDO SU PERSONALIDAD CON LA COPIA DE LA RESOLUCIÓN DE FECHA 30 DE AGOSTO DEL 2000 EN LA CUAL EN SU RESOLUTIVO SEGUNDO SE LE DESIGNA COMO ALBACEA DE LA SUCESION A BIENES DE ***** Y ***** Y QUIEN ACREDITA LA PROPIEDAD CON EL CERTIFICADO DE LIBERTAD O GRAVÁMENES CON NUMERO DE FOLIO REAL ***** , EN EL CUAL APARECE COMO PROPIETARIA LA C***** , RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE CON DIRECCIÓN PREDIO URBANO Y CONSTRUCCIONES EN CALLE ***** .

Que en la cláusula Segunda del multicitado contrato, se PACTO COMO PRECIO DE OPERACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, LA CANTIDAD DE \$***** , CANTIDAD QUE LA PARTE COMPRADORA CUBRE EN EFECTIVO EN ESTE ACTO Y ENTREGA EN MANOS DE LA PARTE VENDEDORA, OTORGAMIENTO MEDIANTE EL PRESENTE, EL RECIBO MAS AMPLIO Y EFICAZ QUE EN DERECHO PROCEDA POR DICHA SUMA.

Que en la cláusula tercera del referido contrato se estipulo que la posesión real, legal y material del inmueble materia del presente juicio la parte vendedora C. ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C***** , TAMBIÉN CONOCIDA COMO ******* , la otorgo a la parte compradora la C. ***** , al momento de la firma del multireferido contrato privado de compraventa.

Que en la cláusula cuarta del multicitado contrato LA PARTE VENDEDORA SE OBLIGA CON LA PARTE COMPRADORA A FIRMAR LA ESCRITURA PUBLICA RESPECTO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA, A SU FAVOR, ANTE LA NOTARIA PUBLICA ELECCIÓN DEL COMPRADOR, DENTRO DE UN PLAZO NO MAYOR A SEIS MESES, A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, SIN PREVIO REQUERIMIENTO, situación que no ha acontecido, ya que a la fecha no me ha firmado la escritura de compraventa, respectiva, a pesar de que se comprometió a ello y que la suscrita le ha cubierto en su totalidad el valor de operación pactado en el contrato de compraventa privado, documento base de la acción...

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 dejaron 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:

"La parte vendedora se obliga con la parte compradora a firmar la escritura pública respecto de la presente compraventa, a su favor, ante la notaria publica 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.



PODER JUDICIAL

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

En ese contexto, la actora para acreditar el ejercicio de su acción ofreció como medios de prueba: la confesional a cargo de la demandada ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , misma que se desahogó en diligencia de diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, y a quien atendiendo a su incomparecencia injustificada, se le declaró confeso de las posiciones previamente calificadas de legales, desprendiéndose que confesó **fictamente**:

“... Que conoce a la C. ***** , con fecha diez de febrero de dos mil seis, la C. ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , celebro contrato privado de compraventa, que reconoce que celebro el contrato privado de compraventa con la C. ***** , que reconoce que en contrato antes citado intervino como vendedora, que reconoce que en el contrato antes citado la C. ***** , intervino como compradora, que reconoce que el inmueble materia de la compraventa antes citada fue respecto del ***** , que reconoce que la superficie del inmueble antes citado es de ***** que corresponde al 13.58 % predio urbano y construcciones en calle del ***** , que reconoce que en el contrato privado de compraventa manifestó ser albacea de la sucesión de ***** también conocida como ***** , que reconoce que tuvo facultades suficientes para haber celebrado el acto jurídico consistente en el contrato privado de compraventa, que reconoce que el precio de operación del contrato privado de compraventa fue la cantidad de doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional, que reconoce que la cantidad antes citada le fue cubierta en efectivo a usted en su totalidad por la C. ***** , que reconoce que entrego la posesión real, legal y material del inmueble antes referido a la C. ***** , el día de la firma del contrato privado de compraventa, que reconoce que se obligó con la C. ***** , a firmar la escritura pública de compraventa en un plazo máximo de seis meses, que reconoce que se comprometió con la C. ***** , a firmar la escritura pública de compraventa ante la notaria pública de elección de la primera, que reconoce que el contrato privado de compraventa existió buena fe, sin dolo, sin error y sin lesión, que reconoce que las partes contratantes en el contrato privado de compraventa se sometieron a las leyes y tribunales competentes de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, haciendo expresa renuncia el fuero de sus domicilios que les pudiera corresponder, que reconoce que a la fecha ha omitido cumplir con su obligación pactada en el contrato de compraventa el de otorgar y firmar a favor de la C. ***** , la escritura traslativa del bien inmueble antes referido, y que reconoce que la C. ***** , le ha requerido en múltiples ocasiones de cumplimentar a la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa sin que haya cumplido....”

Prueba que valorada conforme al artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil invocada, se le concede valor probatorio, toda vez que su desahogo cumplió con las formalidades y requisitos por la Ley, desprendiéndose de la misma que de manera substancial la demandada acepto la relación contractual de compraventa respecto del bien inmueble referido que le une al actor, asimismo que la operación de compraventa fue por la cantidad de \$***** , cantidad que ha sido cubierta por el actor a la parte demandada y que no se ha elevado a escritura pública el contrato de compraventa, no obstante

que fue pactado en dichos términos, inclusive a pesar de los requerimientos extrajudiciales que ha hecho la parte actora.

Cobra aplicación a lo anterior, el criterio Jurisprudencial sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil, consultable en el Tomo XXIX, Mayo de 2009, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Novena Época, Registro: 167289, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, la cual en su rubro y texto sostiene:

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

La existencia de la relación contractual de ***** en su carácter de compradora y ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , como vendedora que atañe a la presente controversia, se encuentra sustentada esto en términos de la documental privada, consistente en el contrato de compra-venta respecto del bien inmueble **ubicado Calle del ***** , identificado bajo el folio electrónico inmobiliario ******* , el cual al momento de celebrarse el multicitado contrato éste pertenecía a ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C******* , también conocida como ***** , sin revestirle gravamen alguno, tal y como se acredita con el certificado de libertad de gravamen del cinco de abril de dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, esto nos lleva a concluir que al momento de efectuarse el acto jurídico de compraventa realizado por las partes respecto del bien inmueble mutireferido el mismo se encontraba en idoneidad para ser adquirido por parte del actor ***** , y como consecuencia de dicha venta, la parte demandada ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C******* , también conocida como ***** , se encuentra obligado a otorgar la firma de la escritura pública de dicho contrato, tal y como convino en la cláusula cuarta del presente contrato, documentales que se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, al no haber sido impugnadas, teniéndose por admitido su contenido y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, más aún cuando el segundo de los



PODER JUDICIAL

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

citados, fue expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones.

En el mismo sentido se encuentran las testimoniales de ***** , las cuales también fueron desahogadas en la audiencia de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, sin que sea necesaria la transcripción de las respuestas dadas, sin embargo, es de otorgarles valor probatorio en términos de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haber reunido los requisitos exigidos para su admisión y desahogo cobrando eficacia con el presente asunto ya que fueron claros y uniformes en lo que manifestaron, pues de las respuestas dadas a la pregunta marcada con el numeral 1 y 3 se advierte que ambos conocen a ambas partes, asimismo, de las respuestas dadas a la pregunta marcada con el numeral 7, 8 y 9 se desprende que ambos reconocen que ambas partes celebraron contrato privado de compraventa, de igual forma de las respuestas dadas a la pregunta marcada con el numeral 12 refirieron que ambos conocen el porcentaje a lo que el inmueble materia del contrato lo fue por el trece punto cincuenta y ocho por ciento y así también de las respuestas dadas a la pregunta marcada con el numeral 13 y 14, iniciaron que ambos conocen el precio del bien inmueble y que fue cubierto por la parte actora y por ultimo de las respuestas dadas a la pregunta marcada con el numeral 16 y 17, acredita que ambos atestes saben el termino en el que se comprometió la C. ***** a firmar la escritura correspondientes, así como saben que la C. ***** , le ha requerido en diversas ocasiones la firma de la escritura antes mencionada, testimonios que como se ha dicho son factibles de considerar, en virtud de que se acredito que se celebró el contrato de compraventa del bien inmueble ubicado **Calle del ***** , identificado bajo el folio electrónico inmobiliario ******* , por parte de la C. ***** , la cual no dio cumplimiento al mismo en el sentido de firmar la escritura pública ante la Notaria Publica a elección del comprador, atestes a las cuales este autoridad judicial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 221 del Código Penal en vigor los protesto para que se condujeran con verdad en lo que fueran a manifestar, máxime que este Juzgado es de buena fe, pues robustecen lo relatado en los hechos de la demanda y confesional ficta a cargo del demandado.

Analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la parte actora en las que sustenta su pretensión; toda vez que, del desahogo tanto de las pruebas testimoniales como de la confesional, se advierte que la posesión que se detenta reúne los extremos que al caso prevé el artículo 1237 de la Ley sustantiva civil; confiriéndoles por tanto a dichas probanzas valor probatorio, en términos de lo previsto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

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 se desprenden presunciones legales y humanas por parte de la suscrita Juzgadora 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, valoradas una a una las pruebas ofrecidas, se llega a la firme convicción, que los medios de pruebas aportados por la parte actora, son suficientes para acreditar la acción que hizo valer toda vez que demostró fehacientemente la **relación contractual (pacto sun servanda)** de compraventa que celebró con el demandado, respecto del **13.58% (trece punto cincuenta y ocho por ciento)** del bien inmueble ubicado en **Calle del *******, **identificado bajo el folio electrónico inmobiliario *******; que la parte compradora hoy actor, cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por el bien inmueble objeto de dicha compraventa, ello, es así, en términos de la cláusula **segunda** del contrato de compra venta múlticitado, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en Vigor, la parte demandada se encuentra obligada a otorgarle a la parte actora los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada por la actora, por lo que **SE DECLARA PROCEDENTE LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.**

En ese tenor, se **CONDENA** a la parte demandada ********* **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como *********, al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el diez de febrero de dos mil seis; **CONDENÁNDOSE** a la parte demandada ********* **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como *********, al **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** respecto del **13.58% (trece punto cincuenta y ocho por ciento)** bien inmueble *DEL PREDIO URBANO Y CONSTRUCCIONES EN CALLE DEL ******, *EL PORCENTAJE ANTES REFERIDO TIENE UNA SUPERFICIE DE ******, *IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CLAVE CATASTRAL ****** *CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE EN: *****CON PROPIEDAD PARTICULAR, AL SUR EN*****CON FRACCIÓN, AL ORIENTE EN: *****CON FRACCIÓN Y SERVIDUMBRE DE PASO, AL PONIENTE EN*****CON PROPIEDAD PARTICULAR*, fracción referida que se identifica como



PODER JUDICIAL

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

la ***** de las que se subdividió el predio urbano de la **Calle del Rastro ******* a favor de la actora ***** , ante el Notario Público que al efecto designe la parte actora; **CONCEDIÉNDOLE** para tal efecto un plazo de **cinco días**, para que dé cumplimiento voluntario, en el entendido de que en el caso de que no ocurra a firmar la escritura correspondiente dentro del término señalado, contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, la suscrita juez otorgara la firma correspondiente en su rebeldía; lo anterior conforme a lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693, 694 y 698 fracción V, del Código Procesal Civil en vigor.

En consecuencia de lo anterior, de conformidad con el artículo 1812 del Código Civil se ordena cancelar toda inscripción y gravamen a nombre de la parte demandada ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , respecto del bien inmueble materia de la presente Litis; por lo tanto, y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, **gírese** el oficio de estilo al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para efecto de realizar la cancelación de inscripción a nombre de ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , del bien inmueble ubicado en **Calle del *******, **identificado bajo el folio electrónico inmobiliario *******; quedando a cargo de la parte actora la tramitación del oficio señalado ante la Secretaria de Acuerdos respectiva.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 426 fracción I, 436, 442, 444, 449, 490, 491, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se.

RESUELVE:

PRIMERO. Este juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer 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 actora ***** , probó la acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, que ejerció en contra de ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , quien no compareció al presente juicio, siguiéndose el miso en su rebeldía, en consecuencia.

TERCERO. Se condena a la parte demandada ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , al otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, respecto del inmueble ubicado **Calle del *******, **identificado bajo el folio electrónico inmobiliario *******, con las medidas y colindancias siguientes: Al Norte en: ***** con propiedad particular, Al Sur en ***** con fracción I, Al Oriente en: ***** con fracción IV y servidumbre de paso, al poniente en ***** con propiedad particular fracción referida que se identifica como la ***** de las que se subdividió el

predio urbano de la **Calle del ******* a favor de *****; ante el Notario Público que para tal efecto designe la parte actora, concediéndole para tal efecto a la parte demandada un plazo voluntario de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la resolución que hoy se emite, apercibido que en el caso de que no ocurran a firmar la escritura correspondiente dentro del plazo legal concedido para ello, la suscrita juez otorgara la firma correspondiente en su rebeldía.

CUARTO. Se ordena cancelar toda inscripción y gravamen a nombre de la demandada ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , respecto del bien inmueble materia de la presente Litis; gírese atento oficio de estilo al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, para efecto de realizar la cancelación de inscripción a nombre de ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA C*******, también conocida como ***** , del bien inmueble ubicado en **Calle del *******, **identificado bajo el folio electrónico inmobiliario *******, quedando a cargo de la parte actora la tramitación del oficio señalado ante la Secretaría de Acuerdos respectiva.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, definitivamente, lo resolvió y firma la **Licenciada ANA GABRIELA ROGEL OLVERA**, Juez Quinto Familiar del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante el Segundo Secretario de Acuerdos **Licenciado JOSÉ ROBERTO ROJAS ROBLES**, con quien legalmente actúa y quien da fe.