



**PODER JUDICIAL**

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

**Cuernavaca, Morelos, a veinte de abril de dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **379/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado; y,

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

**1. Demanda.** El veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , comparecieron ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, el que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, demandando por su propio derecho y en la vía Sumaria Civil de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , las prestaciones enumeradas en su escrito de demanda. Manifestando como hechos los precisados en la demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo, exhibieron los documentos que se detallan en el sello fechador e invocaron las disposiciones legales que consideraron aplicables al caso concreto.

**2.- Admisión.** Por auto de veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose con las copias simples y demás documentos exhibidos debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar al demandado \*\*\*\*\* también

conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , para que dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS**, diera contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibido que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado. Se tuvo por señalado como domicilio procesal de la parte actora el que indicó en su escrito inicial de demanda, y por designado como su abogado patrono al profesionista propuesto.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha once de noviembre de dos mil veintiuno, mediante cedula personal y previo a citatorio se emplazó a la parte demandada \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , por conducto de \*\*\*\*\* , quien dijo ser empleado del demandado.

**4.- Rebeldía y fijación de la litis.** Mediante auto de veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial y a petición de la parte actora, se acusó la rebeldía en que incurrió la parte demandada al no dar contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, teniéndole por presuntamente confesa de los hechos que dejó de contestar; por otra parte y en virtud de no haber señalado el demandado domicilio procesal, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal. Por otra parte y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos se señaló día



**PODER JUDICIAL**

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

y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor, ordenando notificar al demandado en términos de lo dispuesto por el artículo 594 del Código Procesal Civil en vigor.

**5.- Audiencia de Conciliación y Depuración.** El día quince de diciembre de dos mil veintiuno, se desahogó la citada diligencia a la que compareció únicamente el abogado patrono de la parte actor, no así la parte demandada, ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de haber sido debida y legalmente notificado, por lo que no fue posible el desahogo de la citada audiencia; en tal virtud, se procedió a la depuración del presente juicio, acreditando la legitimación activa y pasiva con los documentos anexos al escrito inicial de demanda, a los cuales se les concedió valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; por otra parte, al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento que depurar, se declaró cerrada la etapa de depuración, en consecuencia, atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de **cinco días** para ambas partes.

**6.- Admisión del caudal probatorio.** Por acuerdo de catorce de enero de dos mil veintidós, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada a la parte actora, ofreciendo en tiempo y forma las pruebas que a su parte correspondían; por tanto, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia a que se refiere el numeral 400 del Código Procesal Civil en vigor; teniendo por admitidas como pruebas de su parte,

las siguientes: la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*; las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** marcadas con los números 3, 5 y 6 del escrito inicial de demanda, sin que fuera el caso con su contenido dar vista a la contraria, toda vez que con las mismas se le corrió traslado al momento de ser emplazado a juicio. Asimismo, se admitió la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quedando a cargo del oferente la presentación de los mismos, apercibido que de no cumplir con dicha carga procesal se declararía desierta dicha probanza por falta de interés para su desahogo. De igual manera se admitieron la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

**7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El tres de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la referida audiencia, prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, donde la Secretaria de Acuerdos hizo constar la comparecencia de la parte actora \*\*\*\*\* asistió de su abogado patrono y los atestes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de la actora \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* . De igual modo, se hizo constar la incomparecencia del demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , o persona alguna que legalmente lo representara, a pesar de encontrarse debidamente notificado, en tal virtud se procedió a la búsqueda minuciosa tanto en la Oficialía de Partes de este Juzgado como en el archivo del mismo a efecto de verificar si existía documento alguno con el cual se pudiera



**PODER JUDICIAL**

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

justificar dicha incomparecencia, pero no se encontró justificante alguno para tal efecto; enseguida se procedió al desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , a quien debido a su incomparecencia injustificada, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, declarándolo **confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales. Enseguida se procedió al desahogo de la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora, misma fue desahogada en términos del interrogatorio presentado; finalmente y no habiendo más pruebas que desahogar se declaró cerrada la etapa de pruebas y acorde a lo previsto por el numeral 500 y 501 del Código Procesal Civil, se procedió a la etapa de alegatos; acto continuo, atendiendo a la etapa procesal del presente asunto, la parte actora por conducto de su abogado patrono realizó las alegaciones que a su parte correspondían, las que se tuvieron por formuladas para los efectos legales correspondientes; mientras que la parte demandada tuvo por perdido el derecho que pudo hacer valer respecto a sus alegatos, toda vez que los mismos no fueron formulados en la etapa procesal correspondiente; ordenándose turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la cual se hace al tenor siguiente:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia.** En primer lugar, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado, al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece:

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

Asimismo, el artículo 19 de la citada legislación, señala que:

*“Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”.*

El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa:

*“Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores”.*

El artículo 34 de la ley en comento prescribe:

*“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 el convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas...”*

En consecuencia, tomando en cuenta que en la cláusula **sexta** del contrato privado de compraventa de fecha **diez de noviembre de dos mil cuatro**, exhibido por la parte actora, se precisó que en caso de existir controversia judicial alguna se someterían a la jurisdicción y competencia de los tribunales correspondientes a la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, lugar donde éste



**PODER JUDICIAL**

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

Juzgado ejerce su jurisdicción, por tanto, es competente para resolver el presente juicio.

**II.- Examen de la vía planteada.-** Ahora bien, previo a entrar al estudio de fondo del juicio que nos ocupa, debemos analizar la vía que rige su procedimiento; en ese tenor, es conveniente anotar que el numeral 604 fracción II del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, establece:

**"ARTICULO \*604.-** *Cuándo procede el juicio sumario. 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; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley..."*

Ahora bien, cabe precisar que la parte actor reclama las siguientes prestaciones:

**"1. El OTORGAMIENTO Y FIRMA** de escritura pública a nuestro favor sobre el contrato privado de compraventa de fecha 10 de noviembre de 2004, en la cual intervino como **VENDEDOR** el C. \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y por otra parte como **COMPRADORES** los suscritos **CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** también conocida como \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , el cual consta con una superficie de terreno de 289.00 metros cuadrados, y construcciones en el existentes, con antecedentes registrales, registro \*\*\*\*\* , actualmente con folio real electrónico \*\*\*\*\* , con número de cuenta predial \*\*\*\*\* , lo anterior de acuerdo a la **CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN** de fecha 06 de julio de 2021 y en caso de que no firme el demandado, le solicito a su señoría firme usted en su rebeldía.

**2. LA CANCELACIÓN** del gravamen de prescripción, que se encuentra en el folio real electrónico \*\*\*\*\* , materia del presente juicio, que aparece como hipoteca con \*\*\*\*\* , por la cantidad de \$2,760,000, viejos pesos, moneda nacional, con fecha de inscripción 20 de abril de 1970, que en la actualidad ya se encuentra prescrita en virtud de que han transcurrido 51 años.

3. LA CANCELACIÓN del gravamen de prescripción, que se encuentra en el folio real electrónico \*\*\*\*\*; materia del presente juicio, que aparece como hipoteca \*\*\*\*\*; por la cantidad de \$59,640, con fecha de inscripción 21 de abril de 1971, que en la actualidad ya se encuentra prescrita en virtud de que han transcurrido 50 años.

4. En su oportunidad y previo trámites de ley, remita los presentes autos a la notaría pública de mi elección, para la escrituración correspondiente y en caso de negativa por parte de los demandados, su señoría firme en rebeldía.

5. El pago de gastos y costas que originen el presente juicio.”

En el caso concreto, se infiere que la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*; reclaman el **otorgamiento y firma de la escritura pública** relativa al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; cuya superficie de terreno es de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados (289.00m<sup>2</sup>) y construcciones en el existentes, debidamente registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro \*\*\*\*\*; actualmente con folio real electrónico \*\*\*\*\*; con número de cuenta predial \*\*\*\*\*; lo anterior, en virtud del contrato privado de compraventa que celebraron el diez de noviembre de dos mil cuatro, con el ahora demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*; en razón de que éste último es quien aparece como propietario del referido inmueble, como consta en la Certificado De Libertad o De Gravamen de seis de julio de dos mil veintiuno, que exhibió la parte actora como documento base de la acción; y en caso de que el demandado omitiera otorgar la firma reclamada, solicita que la suscrita Juzgadora firme en rebeldía del demandado; por lo que la vía es la correcta, en términos del artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil vigente en la entidad, ya que la acción principal, versa





**PODER JUDICIAL**

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

sobre la firma de una escritura, es decir, **la elevación del contrato privado referido a instrumento público en la forma prescrita por la Ley.**

En otro orden de ideas, los actores reclaman en las prestaciones marcadas con los números **2** y **3** del escrito inicial de demanda, la **CANCELACIÓN** de los gravámenes hipotecarios que se constituyeron a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en el que fijaron como garantía el bien inmueble que solicitan sea otorgada la firma de la escritura pública respectiva, bajo el argumento que han prescrito las citadas hipotecas en razón de que han transcurrido más de cincuenta años de la constitución de las mismas; no obstante lo anterior, para que proceda la prescripción de las hipotecas que afectan el bien inmueble motivo del presente juicio, es necesaria la declaración judicial de prescripción de la hipoteca y su registro, en términos de la fracción VII del artículo 2423 del Código Civil para el Estado de Morelos, que prevé como causa de extinción de aquélla la prescripción de la acción relativa, por lo que la vía procedente para ejercer esta acción es la especial hipotecaria, pues el artículo 623 del código adjetivo civil invocado, expresamente dispone que debe tramitarse en esa vía todo juicio que tenga por objeto, entre otros, la extinción de una hipoteca y su cancelación, sin que distinga la causa en que se fundamenta, de modo que cualquiera que sea el motivo legal que sustente la pretensión, el juicio deberá satisfacer los requisitos y formalidades establecidas para la vía especial hipotecaria; lo anterior, se sustenta en la Tesis I.12o.C.65 C, emitido por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de registro digital 2017852, correspondiente a la Décima Época, publicado

en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 58, Septiembre de 2018, Tomo III, página 2586, que es del tenor siguiente:

**“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. ES LA PROCEDENTE PARA RECLAMAR LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA, CONFORME AL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.** El cómputo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria inicia una vez que la obligación garantizada se incumple, y su efecto consiste en extinguir la obligación correlativa del derecho real de hipoteca, así como el derecho para pedir judicialmente su cumplimiento. Así, el deudor hipotecario podrá hacer valer dicha prescripción por la vía de acción o de excepción. En el primer supuesto, el juicio tendrá por objeto la extinción de la hipoteca y su registro, en términos de la fracción VII del artículo 2941 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, que prevé como causa de extinción de aquélla la prescripción de la acción relativa. Por tanto, la vía procedente para ejercer esta acción es la especial hipotecaria, pues el artículo 468 del código adjetivo invocado, expresamente prescribe que debe tramitarse en esa vía todo juicio que tenga por objeto, entre otros, la extinción de una hipoteca y su cancelación registral, sin que distinga la causa en que se fundamenta, de modo que cualquiera que sea el motivo legal que sustente la pretensión, el juicio deberá tramitarse conforme a los requisitos y formalidades que el legislador estableció para la vía especial hipotecaria, sin necesidad de previa declaración judicial de prescripción de la acción en un juicio ordinario.”

*Amparo directo 813/2017. Isidro Tomás Reynoso Mendieta, su sucesión. 16 de marzo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Hugo Alfonso Carreón Muñoz.*

En vista de lo anterior, es de concluirse que la parte actora pretende la cancelación de las hipotecas que afectan el inmueble motivo del presente sumario, sin embargo, ante la omisión de los elementos indispensables y exigidos por el arábigo 624 de la Ley Adjetiva Civil,



**PODER JUDICIAL**

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

indudablemente la vía elegida no es la correcta, acorde con lo dispuesto por el artículo 623 del Código Procesal Civil en vigor, por lo que no menester profundizar en el examen de las prestaciones marcadas con los numerales 2 y 3 de su escrito inicial de demanda, por no ser posible la cancelación de las hipotecas como consecuencia del otorgamiento y firma de la escritura reclamada, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

**III.- Legitimación.** De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación por ser una obligación del Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

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

Así mismo, solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la fracción I del artículo 180 las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos

civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En este orden de ideas debe decirse que la legitimación *ad causam* es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación *ad procesum* que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio.

En este contexto tenemos que comparecieron a juicio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, por su propio derecho, demandando en la vía Sumaria Civil, el otorgamiento y firma de la escritura del contrato privado de compraventa de fecha diez de noviembre de dos mil cuatro, respecto del inmueble identificado como:

*Vivienda ubicada en \*\*\*\*\*; con una superficie de terreno de 289.00 m2 (doscientos ochenta y nueve metros cuadrados) y construcciones en el existentes con número de clave catastral \*\*\*\*\*; bien inmueble con antecedentes registrales, registro \*\*\*\*\*; cuyas medidas y colindancias son las siguientes:*

***Al Norte:*** En 17.00 metros con área común y lote 10

***Al Sur:*** En 17.00 metros con cerrada de Las Magnolias.

***Al Oriente:*** En 17.00 metros con lote 10.

***Al Poniente:*** En 17.00 metros con lote 8.

Exhibiendo para tal efecto la siguiente documental: el contrato de compraventa que celebró \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, el diez de noviembre de dos mil cuatro, con \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***; un Certificado de Libertad o de Gravamen con folio real electrónico número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*; expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los



**PODER JUDICIAL**

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

que indica que el citado inmueble se encuentran a nombre de \*\*\*\*\*.

Documentales a las que en términos del artículo 442 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, se les concede eficacia probatoria para acreditar la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, máxime que las misma no fueron objetadas por la contraria, luego entonces, se tienen por admitidas y surtirían efectos como si hubiesen sido reconocidas expresamente, sin que ello implique la procedencia de su acción; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, lo anterior lo robustecen las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA.** *En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84”.*

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a 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. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia*

favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279”.

**III.- Estudio de las pretensiones.** Enseguida, previo a entrar de fondo al estudio de la cuestión litigiosa que se ventila en este juicio, resulta importante analizar los elementos del contrato de compraventa y no existiendo excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de la prestación marcada con el número 1 del escrito inicial de demanda, siendo ésta las siguientes:

“1. El **OTORGAMIENTO Y FIRMA** de escritura pública a nuestro favor sobre el contrato privado de compraventa de fecha 10 de noviembre del año 2004, en la cual intervino como **VENDEDOR** el C. \*\*\*\*\* **TAMBIÉN CONOCIDO COMO** \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y por la otra parte como **COMPRADORES** los suscritos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* **también conocida como** \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, el cual consta con una superficie de terreno de 289.00 metros cuadrados y construcciones en el existentes, con antecedentes registrales, registro \*\*\*\*\*, actualmente con folio real electrónico \*\*\*\*\* con número cuenta predial \*\*\*\*\*, lo anterior de acuerdo a la **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN** de fecha 06 de julio de 2021 y en caso de que no firme el demandado, le solicito a su señoría firme usted en su rebeldía.”

En este sentido el Código Sustantivo Civil establece, en su artículo 1669 que:



**PODER JUDICIAL**

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

*“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”.*

A su vez el artículo 1670 del mismo ordenamiento legal dice:

*“...Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicara las reglas de este Título.- A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son aplicables todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se oponga a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos...”.*

De igual modo, el artículo 1671 del Código en cita refiere:

*“...Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley...”.*

Así mismo el artículo 1672 del Código Sustantivo Civil indica:

*“...La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes...”.*

Y el artículo 1673 de la citada legislación dicta:

*“El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de los hechos o de los actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente...”.*

El artículo 1687 del Código en cita señala:

*“...El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga a la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente...”*

Por su parte el artículo 1688 del mismo ordenamiento legal refiere:

*“Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes”*

El artículo 1689 de la ley sustantiva civil indica:

*“El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas, desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.”*

A su vez el artículo 1690 del citado Código refiere:

*“Son contratos consensuales aquellos que para su validez no requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ni suponen la previa entrega de la cosa para su constitución.”*

Asimismo el artículo 1691 del mismo ordenamiento legal establece:

*“Se llaman contratos de tracto sucesivo aquellos cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo. Los contratos son instantáneos cuando las prestaciones se realizan inmediatamente”*

De igual modo el artículo 1701 del Código referido indica:

*“Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.”*





**PODER JUDICIAL**

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

En tanto el artículo **1702** del mismo cuerpo de leyes dicta

*“Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.*

El ordinal **1704** del Código en cita refiere:

*“Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato”.*

El artículo **1714** del Código Sustantivo, señala:

*“Los elementos o características esenciales de un contrato, no pueden ser modificados por voluntad de las partes”.*

A su vez el numeral **1715** del mismo Código dicta:

*“Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios”.*

El artículo **1717**, establece:

*“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde”.*

El artículo **1718** del mismo ordenamiento legal dice:

*“Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado”.*

El artículo **1719** del Código en cita señala:

*“El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido”.*

De los artículos antes reseñados, cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, así como los hechos en que los demandados fundan sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, sin pasar por alto que en la especie que el demandado \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, no produjo contestación a la demanda entablada en su contra, ni opuso defensas, ni excepciones que desvirtuara los argumentos vertidos por la parte actora, ello, pese a que fue emplazado personal y legalmente a juicio, en fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, por lo que en términos de lo dispuesto por el último párrafo del numeral 368 del Código Procesal Civil, se les tuvo por presuntamente confesa de los hechos que dejó de contestar, por lo que al efecto se analizan las pruebas aportadas por la parte actora en el presente juicio.

De autos se desprende el desahogo de la prueba **confesional** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, misma que tuvo verificativo el tres de marzo de dos mil veintidós, donde el demandado ante su incomparecencia injustificada, fue declarado confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente que conocen a \*\*\*\*\* **y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, que con fecha diez de noviembre de dos mil cuatro, en su carácter de vendedor, celebró contrato de compraventa con la articulante en su calidad de compradora respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* y demás construcciones e instalaciones, el cual cuenta con una



**PODER JUDICIAL**

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

superficie de 289.00 metros cuadrados, es cierto que el inmueble cuenta con los antecedentes registrales registro \*\*\*\*\* , con número de predial \*\*\*\*\* , que el precio de la operación fue la cantidad de \$260,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que dicho precio fue cubierto en tiempo y forma, que el absolvente otorgó a la parte actora la posesión real y material del citado bien inmueble a la firma del contrato privado de compraventa, que en la cláusula cuarta del citado contrato se comprometió a otorgar todas las facilidades para otorgar la escritura pública respectiva, es cierto que el demandado ha omitido firmar la escritura pública traslativa de dominio, respecto del contrato privado de compraventa que es objeto del presente juicio.

Probanza que no tiene prueba en contrario y se robustece con el contrato privado de compraventa base de la presente acción, mismo que ha sido valorado en líneas precedentes, por lo que es apta para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente prueba y demanda, otorgándole pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable a la articulante y contraria al absolvente que debe ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretenden probar en el presente juicio; sirve de apoyo a lo anterior la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta, Tomo XXIX, mayo de 2009, Página 949, Registro 167289, correspondiente a la Novena época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

**“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”.

A mayor abundamiento el criterio federal pronunciado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo y Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Junio de 2003, Página 685, registro 184191, que a la letra dice:

**“CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO.** La confesión ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos, y además que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tengan valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente, y no respecto de cuestiones que no le puedan constar al que confiesa”.

De igual modo, se desahogó la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes indicaron que conoce a sus



**PODER JUDICIAL**

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

presentantes así como al demandado \*\*\*\*\* , porque este último les vendió una casa en el \*\*\*\*\* , en el mes de noviembre de dos mil catorce, por la cantidad de \$260,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que el demandado les dio posesión del inmueble a partir de la firma del contrato en noviembre de dos mil catorce y se comprometió a otorgar la escritura.

En esas condiciones es menester señalar, que con la confesional ficta de la demandada, las testimoniales así como, el contrato privado de compraventa de diez de noviembre de dos mil cuatro y el Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha \*\*\*\*\* , expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y demás documentales exhibidas, entrelazadas unas con otras de manera congruente, lógica y natural las cuales ya fueron previamente descritas y valoradas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, otorgan a esta Juzgadora plena convicción para tener por acreditados cada uno de los hechos en que la parte actora basa su demanda, en consecuencia se acredita la validez y existencia legal del contrato de compraventa de fecha diez de noviembre de dos mil cuatro, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* y demás construcciones e instalaciones, el cual cuenta con una superficie de 289.00 metros cuadrados, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** , según se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos,

documentales que obra en autos y a la que en términos del artículo 437 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor probatorio, toda vez que además de que fue expedido por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades y formalidades prescritas por la ley, de la misma se desprende la identificación plena del bien objeto del presente juicio y que es precisamente respecto del cual se pretende el otorgamiento y firma de la escritura.

Por tanto, resulta fundada la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* **también conocida como** \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* **también conocido como** \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , por consiguiente, se condena a ésta última al otorgamiento y firma de la misma, respecto del inmueble señalado con antelación, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* **también conocido como** \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , según se advierte del referido certificado, en el entendido de que los gravamen inscritos a ese inmueble no ser cancelados, de conformidad con el artículo 2360 del Código Civil vigente en la entidad; por tanto, requiérase a la demandada en el domicilio en que fue legalmente emplazada, para que comparezca dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibida que en caso omiso, la suscrita la firmará en su rebeldía; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 689, 690,



**PODER JUDICIAL**

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

691, 692, 693, 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**IV.-** Con relación a la prestación sobre pago de gastos y costas que reclama la parte actora, en términos de lo previsto por los numerales 156 y 158 del Código Procesal Civil en relación directa con el ordinal 1519 del Código Civil, es procedente condenar al demandado \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 96, fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 502, 503, 505, 607 y 618 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente Juicio.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, probó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, no compareció a juicio, a pesar de encontrarse debidamente notificado, siguiéndose el mismo en rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, al otorgamiento y firma de la escritura, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* y demás construcciones e instalaciones, el cual cuenta con una superficie de 289.00m<sup>2</sup> (DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS

CUADRADOS), inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\*; en consecuencia, **requiérase al demandado en el domicilio en que fue legalmente emplazado** para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, comparezca ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibida que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía.

**CUARTO.-** En lo que respecta a las prestaciones marcadas con los números 2 y 3 del escrito inicial de demanda, es improcedente la vía sumaria civil promovida por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, en consecuencia, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, en función de los razonamientos vertidos en el cuerpo del presente fallo.

**QUINTO.-** Con relación a la prestación sobre pago de gastos y costas que reclama la parte actora, en términos de lo previsto por los numerales 156 y 158 del Código Procesal Civil en relación directa con el ordinal 1519 del Código Civil, es procedente condenar al demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.** Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado





**PODER JUDICIAL**

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

de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos,  
Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con  
quien actúa y da fe.