



Yautepec de Zaragoza, Morelos; a ocho de julio de dos

**PODER JUDICIAL** mil veintidós.

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

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente 406/2021, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

#### RESULTANDO

1. **Presentación de demanda.** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el **tres de agosto de dos mil veintiuno**, el que por razón de turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado Libre y Soberano de Morelos, compareció la parte actora \*\*\*\*\* demandando de \*\*\*\*\* , en la vía **sumaria civil el otorgamiento y firma de escritura pública** el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

*“...El OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA del CONTRATO PRIVADO DE COMPRA- VENTA DE FECHA \*\*\*\*\* , celebrado por \*\*\*\*\* , como VENDEDORA, y \*\*\*\*\* como COMPRADOR, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* .  
(LA FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRA- VENTA DE FECHA \*\*\*\*\*).”*

Manifestando como hechos, los que se encuentran plasmados en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí

se dan por íntegramente por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos de derecho que consideró aplicables al presente asunto, anexando los documentos fundatorios de su acción.

**2. Admisión de demanda.** Por auto de **cinco de agosto de dos mil veintiuno**, se admitió en la vía **SUMARIA CIVIL** la demanda incoada en contra de la persona moral \*\*\*\*\*

**3. Emplazamiento de la parte demandada \*\*\*\*\***  
Mediante cédula de emplazamiento de fecha **diecisiete de agosto de dos mil veintiuno**, se emplazó y corrió traslado a la parte demandada \*\*\*\*\* , previo citatorio.

**4. Rebeldía.** Por auto del **seis de septiembre de dos mil veintiuno**, se declaró la rebeldía de las demandada, señalando día y hora para que tuviera lugar la audiencia de conciliación y depuración.

**5. Audiencia de Conciliación y Depuración.** El día **veintidós de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración**, aperturándose el juicio a prueba por un plazo común de **cinco días** para ambas partes.

**6. Admisión de pruebas.** En auto de **uno de diciembre de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, proveyéndose respecto de las pruebas ofertadas por la parte actora **admitiéndose** las **documentales** marcadas con los números consecutivos del **1 al 68**, así como las marcadas con los incisos **E y F** y la



**PODER JUDICIAL**

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

presuncional en su doble aspecto legal y humano y la instrumental de actuaciones.

7. **Acuerdo.** Por proveído de **dieciséis de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo a la parte actora ofreciendo como prueba superveniente, respecto del original de la circular 315/1989, ordenándose dar vista a la contraria.

8. **Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El **veinticinco de marzo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos y toda vez que no se había dado cumplimiento al auto de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintidós, se ordenó que éste auto se notificará personalmente, señalándose nueva fecha para que tuviera verificativo la audiencia de mérito.

9. **Acuerdo.** Por proveído de **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, ordenó estarse al auto dieciséis de marzo del año en curso.

10. **Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El **uno de junio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, y toda vez que no se encontraban pruebas pendientes por desahogar se ordenó turnar los presentes autos para resolver en definitiva lo que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

**CONSIDERANDO**

**I. Competencia.** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos,

es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente juicio de conformidad con el artículo 26 fracción I y 34 fracciones I, II y IV del Código Procesal Civil en vigor, el cual señala:

*“...ARTÍCULO 26. SUMISIÓN TÁCITA. Se entienden sometidos tácitamente:*

*I. El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda...”*

*“...ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa...*

*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...”*

Lo anterior es así, toda vez que las partes litigantes se sometieron expresamente a la competencia de este juzgado, ello en atención a lo pactado en la **CLÁUSULA QUINTA** respecto del contrato de compraventa celebrado como “VENDEDORA”, **\*\*\*\*\***, representada por los señores **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*** y como “COMPRADORA” **\*\*\*\*\***, aunado a que la actora eligió la jurisdicción de éste Juzgado, asociado a ello de que la acción incoada es una pretensión personal.

**II. Procedencia de la vía.** Por cuanto a la vía la promovida por el actor **sumaria civil** es la correcta en términos del artículo 604 fracción II del Código Procesal mencionado, que señala:

*“...ARTÍCULO 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*



**PODER JUDICIAL**

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 406/2021  
\*\*\*\*\*

VS.  
\*\*\*\*\*

SUMARIO CIVIL (OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA)  
PRIMERA SECRETARÍA

*y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley..."*

**III. Análisis de la legitimación.** Antes de entrar al estudio del fondo del juicio, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la *legitimación procesal activa*, se debe entender como 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, en tanto que *legitimación pasiva* es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada al tenor del contrato privado de compra-venta de fecha \*\*\*\*\* , celebrado por una parte como VENDEDORA \*\*\*\*\* , representada por los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y por la otra parte como COMPRADOR \*\*\*\*\* , respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , y los siguientes linderos y medidas: al NORTE, en \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\*; AL SUR en \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\*; AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* con calle \*\*\*\*\*; documental privada que no fue objetada o impugnada por la parte demandada, por lo que de conformidad con los artículos 391, 437 y 444 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede pleno valor probatorio; por lo que, al haber sido presentada ante este Juzgado en vía de prueba y como base de la acción, surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente; por lo tanto, la legitimación de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de acción principal que se analizará en los considerandos siguientes.

Siendo aplicables al caso concreto, los criterios jurisprudenciales sustentados por el máximo Tribunal de nuestro País, cuyos rubros rezan:

*Novena Época*

*Instancia: Segunda Sala*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo: VII, Enero de 1998*

*Tesis: 2a./J. 75/97*

*Página: 351*

**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 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.*

*Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.*

*Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.*

*Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.*

*Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.*

**Otra:**

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo,*

*Página: 350,*

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

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas, NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.*

**IV. Marco jurídico.** En sentido, es prudente hacer mención que en la presente resulta aplicable el artículo 1669 del Código Civil vigente en la Entidad, que a la letra dice:

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

Por su parte, el artículo 1671, señala:

*"...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..."*

Asimismo, el artículo 1729, dispone:

*"...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 ésta última al pago de un precio cierto y en dinero..."*

Por otro lado, el artículo 1730 de la ley en cita, señala:

*“...Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio...”*

Ahora bien, el numeral 1736, establece:

*“...El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa...”*

Y, los artículos 1804, 1805 y 1807 del ordenamiento legal invocado, respectivamente, señalan:

*“...ARTÍCULO 1804. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble....”*

*“...ARTÍCULO 1805. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra....”*

*“...ARTÍCULO 1807. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública...”*

Al respecto el artículo 35 de la legislación invocada, señala:

*“...EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURÍDICOS. Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico,*





**PODER JUDICIAL**

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 406/2021

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

SUMARIO CIVIL (OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA)  
PRIMERA SECRETARÍA

*mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó..."*

Así las cosas, tenemos que la acción de otorgamiento y firma de escritura procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiera realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción se debe acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al mismo la forma requerida por la ley. **De tal suerte para que proceda dicha acción debe acreditarse por la parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública,** la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, tal como lo sostiene el siguiente criterio jurisprudencial:

**"...ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).-** *La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública." Novena Época. Registro: 172112. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis*

*Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVI, Julio de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.26 C. Página: 2446.*

**V. Estudio de la acción principal.** Toda vez que no hay cuestión previa que analizar, se procede al estudio de la acción intentada por \*\*\*\*\*, quien demandó de \*\*\*\*\*, las prestaciones transcritas en el resultando primero de esta sentencia, mismas que aquí se dan por íntegramente por reproducidas como si a la letra se transcribieran en obvio de innecesarias repeticiones.

En el caso a estudio la parte actora \*\*\*\*\*, demandó de \*\*\*\*\* el otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble materia del presente juicio.

En el presente caso, \*\*\*\*\*, como ya se puntualizó, reclamó el otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble materia del presente juicio respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; sin embargo, previamente a examinar la procedencia de la acción es necesario analizar la identidad del inmueble con las características y requisitos previstos por la ley, de lo anterior, se advierten imprecisiones en la identidad del inmueble materia de la Litis, lo anterior es así tomando en consideración lo siguiente:

Como se advierte del contrato base de la acción consistente en el **contrato privado de compraventa** de fecha \*\*\*\*\*, celebrado por una parte como VENDEDORA, \*\*\*\*\*, representada por los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y por la otra parte como COMPRADOR \*\*\*\*\*, **el mismo suscrito en la Ciudad de Yautepec, Morelos, Estado de Morelos.**

**PODER JUDICIAL**

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

De igual forma, no pasa por alto que en el contrato privado de compra-venta de fecha **\*\*\*\*\***, materia del presente asunto, en el apartado de “ANTECEDENTES”, refiere “una fracción de terreno ubicada en el Distrito Federal”, que es materia de la lotificación a que se refiere el antecedente II y III que viene a ser materia del lote objeto de la compraventa (antecedente V) a que se refiere el contrato basal.

En ese contexto en la **cláusula PRIMERA** del contrato basal, se pactó:

*“...PRIMERA.- “\*\*\*\*\* por conducto de sus representantes, VENDE a \*\*\*\*\* , quien COMPRA Y ADQUIERE, libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente en el pago de sus contribuciones el \*\*\*\*\* en esta ciudad...”.*

En efecto, la actora adjuntó a su escrito inicial un **contrato privado de compraventa** de fecha **\*\*\*\*\***, celebrado por una parte como VENDEDORA, **\*\*\*\*\***, representada por los señores **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** y por la otra parte como COMPRADOR **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***; documental privada a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil Vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por la parte contraria; de la que se advierte que efectivamente la actora adquirió de la demandada **\*\*\*\*\***, el inmueble antes detallado, tal como se desprende de la cláusula **PRIMERA** ya descrita del citado contrato.

Asimismo, la actora exhibe el **certificado de libertad o de gravamen** expedido por el Instituto de Servicios Registrales

y Catastrales del Estado de Morelos el veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, en el que se hace constar que bajo el folio real \*\*\*\*\*, se encuentra registrado el inmueble identificado como \*\*\*\*\*; documental pública que goza de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, en relación con el numeral 24 de la Ley del referido instituto, que establece la validez de la certificación electrónica.

De las documentales anteriores, queda en evidencia la **notoria falta de identidad** existente entre el inmueble adquirido por la actora y que pretende el otorgamiento y firma de la escritura pública, lo anterior es así, toda vez que como el accionante solicita el otorgamiento y firma de la escritura pública del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, y del contrato base de la acción se desprende en la cláusula primera de éste que el inmueble materia de dicho consenso, lo fue el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, de igual manera de dicho contrato se desprende que el mismo **se suscribió en esta Ciudad de Yautepec, Estado de Morelos**, de lo anterior se colige la **imprecisión en la Entidad donde se ubica el inmueble** en cuestión, ello en atención a que la petitoria inicial refiere que éste se ubica en el \*\*\*\*\*y del contrato se desprende que el inmueble se encuentra **en esta Ciudad**, refiriéndose al lugar donde suscribió (YAUTEPEC, MORELOS).

Lo anterior, máxime que de las pruebas ofrecidas por la actora no se advierte tal identidad, pues de las **documentales públicas** ofertadas como pruebas por la parte actora consistentes en los recibos de pagos de impuesto predial, pues

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

no son aptas para acreditar la posesión **ni la identidad** del inmueble que pretende se otorgue la escrituración correspondiente; por tanto, de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, no es de concederles valor ni eficacia probatoria.

Aunado a lo anterior, la parte actora no acreditó tener la posesión del inmueble motivo de la presente Litis, pues no ofertó mayores elementos de prueba.

En las anotadas consideraciones, del conjunto de las probanzas que han sido analizadas no se acredita fehacientemente **la identidad** del inmueble materia del contrato base de la acción que se pretende **protocolizar**, pues como ya se puntualizó al valorar cada probanza, pues incluso la oferente no precisa en su capítulo de hechos de su demanda la circunstancia de la **ubicación del inmueble en cuestión**, ello atendiendo a que en la **cláusula primera** del contrato basal se estableció que el inmueble se ubicaba en ésta Ciudad, es decir, en el lugar donde fue suscrito el mismo, que lo fue precisamente en la Ciudad de Yautepec, Morelos, no así que el inmueble se ubicara en el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México; de lo anterior, se colige que independientemente de la aclaración respectiva que omitió realizar la parte actora por cuanto a la **ubicación del inmueble**, tampoco ofertó la prueba idónea para que acreditar la identidad de un inmueble, como lo es la agrimensura, lo que en el presente asunto no aconteció, lo anterior tiene sustento en la siguiente tesis jurisprudencial que es del tenor siguiente:

*Registro digital: 190377*

*Instancia:* Tribunales Colegiados de Circuito

*Novena Época*

*Materia(s):* Civil

*Tesis:* VI.1o.C. J/13

*Fuente:* Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XIII, Enero de 2001, página 1606

*Tipo:* Jurisprudencia

**PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.**

*Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

*Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuítl Rojas.*

*Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.*

*Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.*

*Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.*

*Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, diciembre de 1994, tesis II.1o.C.T.204 C, de rubro: **"IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA."***

De lo antes expuesto, es evidente que la acción ejercitada por la actora en el presente juicio **\*\*\*\*\***, no puede prosperar, pues no se tiene la certeza de que el inmueble que pretende **protocolizar**, pues como ya se puntualizó no preciso en su capítulo de hechos donde se ubicaba el inmueble, ni muchos menos ofreció mayores elementos de prueba entre ellas la prueba pericial referida; por tanto, ante la falta de identidad de la fracción del inmueble al no tenerse la certeza donde se ubica el mismo, a efecto de protocolizar el contrato



**PODER JUDICIAL**

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

basal y elevarlo a escritura pública. Lo anterior sin soslayar que en términos de lo previsto por el artículo 662 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala en la parte medular que: “...El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la pretensión contradictoria a que se refiere el artículo anterior, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión...”.

En las relatadas consideraciones, se arriba a la conclusión de que la actora \*\*\*\*\* , no acreditó la acción ejercita en el presente juicio y por tanto, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la actora.

En consecuencia, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

En observancia de lo dispuesto en el artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 504 y 662 del Código Procesal Civil, es de resolverse y se;

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente juicio en términos del considerando I de esta resolución.

**SEGUNDO.** La actora **\*\*\*\*\***, no acreditó la acción ejercitada contra **\*\*\*\*\***, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose en su rebeldía, consecuentemente;

**TERCERO.-** Se absuelve a la demandada **\*\*\*\*\***, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la actora en el presente juicio.

**CUARTO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

**QUINTO.-** No se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. A S Í,** lo resolvió en **definitiva** y firma el Maestro en Derecho **ADRIÁN MAYA MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ARACELI SALGADO ESPINOZA**, quien autoriza y da fe.

AMM/Melr.





**PODER JUDICIAL**

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

EXPEDIENTE NÚMERO: **406/2021**

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

SUMARIO CIVIL (OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA)  
PRIMERA SECRETARÍA

En el “Boletín Judicial” numero \_\_\_\_\_,  
correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de  
2022, se hizo la publicación de ley. Conste.

En fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de  
2022, a las doce del día surtió sus efectos la notificación a  
que alude la razón anterior. Conste.





EXPEDIENTE NÚMERO: **406/2021**

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

SUMARIO CIVIL (OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA)  
PRIMERA SECRETARÍA

**PODER JUDICIAL**

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