



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 veintinueve de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** el otorgamiento y firma de escritura promovido en la **VÍA SUMARIA CIVIL** por *********, en contra de *********, en los autos del expediente número **432/2019** radicado en la Primera Secretaría de Acuerdos de este H. Juzgado y;

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

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, 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 de *********; textualmente las siguientes:

P R E T E N C I O N E S

“... A).- La elevación a escritura pública del contrato de compraventa de fecha el quince de enero de dos mil, celebrado por la C. ********* con el carácter de vendedora y la suscrita con el carácter de compradora, respecto del inmueble identificado como *********, en la esquina que forman las Calles *********, así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble.

B). Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de la escritura pública en la que se establezca que la suscrita tengo el carácter de propietaria

respecto del inmueble indicado en la pretensión que antecede.

C)- Ante la rebeldía de la demandada, que su Señoría firme la escritura pública en la que se establezca que la suscrita tengo el carácter de propietaria respecto del inmueble identificado como *****, en la esquina que forman las Calles *****, así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble.

D) - El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio..."

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que atendiendo al principio de economía procesal, así como a lo dispuesto por el artículo **10** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, 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. Por auto de veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en sus términos, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que en el plazo legal de cinco días diera contestación a la demandada incoada en su contra. Por auto del cinco de febrero del dos mil veinte, atento a los solicitado por el abogado patrono de la parte actora, y tomando en cuenta las razones actuariales que obran en autos y a efecto de mejor proveer se ordenó girar



PODER JUDICIAL

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

oficios al Instituto Mexicano del Seguro Social, al Instituto Nacional Electoral, a la Secretaría de Movilidad y transporte del Estado de Morelos, al Instituto de Seguridad Social al servicio de los Trabajadores al Servicio del Estado, Teléfonos de México, al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y a la Comisión Federal de Electricidad, a efecto de que realizaran una búsqueda en sus registros de domicilio de la demandada ***** atento a los informes por auto del trece de abril de dos mil veintiuno y tomado en cuenta las manifestaciones realizadas por el abogado patrono de la parte actora, previo análisis de las constancias que obran en autos del expediente, así como los informes rendidos por las dependencias esta autoridad considero haber agotado los medios de localización y búsqueda de la ciudadana ***** en consecuencia, como lo solicito la promovente a fin de evitar dilaciones se ordenó emplazar a la demandada por medio de edictos, debiéndose publicar estos por tres veces, de tres veces en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico de mayor circulación en el Estado, advirtiendo a la demandada que debería presentarse ante el juzgado dentro del plazo de treinta días contados a partir de la última publicación, quedando a su disposición las copias de traslado respectivas; por auto del tres de junio de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora exhibiendo tres ejemplares del "Boletín Judicial", así como del periódico "El Regional del Sur", en los cuales aparecen publicados los edictos ordenados en autos.

3. Declaración de rebeldía. Por auto del ocho de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada ***** ordenándose que las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían efectos a través de la publicación por boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado, señalando fecha para la audiencia de conciliación y depuración, ordenando notificar dicho auto por tres veces consecutivas mediante publicación en el Boletín Judicial.

4. Audiencia de conciliación y depuración. El diez de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, haciendo constar la secretaria de acuerdos, la comparecencia de la parte actora, asistida de su abogado patrono, no así la demandada ni persona que legalmente la represente, no obstante de encontrarse debidamente notificada, fue examinada la legitimación de las partes y al no encontrar irregularidad alguna, y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento como lo son litispendencia, conexidad o cosa juzgada, se mandó abrir el juicio a prueba por un plazo común de **cinco días**, para ambas partes.

5. Admisión de pruebas. Mediante acuerdo de veintitrés de noviembre del año dos mil veintiuno, se proveyó respecto de las pruebas aportadas por la parte actora; admitiéndose: **la confesional** a cargo de *****; **la testimonial** a cargo de ***** y ***** de apellidos ***** , **la documental pública y privada**, marcadas con los números 1 y 2 del escrito de cuenta



PODER JUDICIAL

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

8932, se admitió **la documental pública y privada**, marcada con el número 3 del escrito de cuenta 8932, con excepción de las documentales marcadas con los incisos **a) y c)**, por no encontrarse exhibidas; la **documental científica** marcada con el número **6** del escrito de cuenta 8932; **la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto, legal y humana**; 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 diecisiete de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, en la cual la secretaria de acuerdos hizo constar la comparecencia de la parte actora, asistida de su abogado patrono, asimismo se hace constar la incomparecencia de *********, ni persona que legalmente la represente, no obstante de encontrarse debidamente notificada; de igual forma se hizo constar la comparecencia de ********* y ********* ambos de apellidos *********, audiencia que se desahogó en los términos de ley, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar a resolver, lo que ahora se hace al tenor del siguiente;

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 fracción 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:

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



PODER JUDICIAL

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

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 **26** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: "Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente: I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda;..."; II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez, que la parte actora *********, ocurrió ante este órgano jurisdiccional en turno, incoando demanda en contra de *********, quien no diera contestación a la demanda entablada en su contra, y no opusiera incompetencia de este órgano jurisdiccional para conocer del presente asunto; máxime que en la CLAUSULA QUINTA del contrato de fecha quince de enero del año dos mil, las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de este

Estado y señaló como domicilio de la demanda el ubicado en calle *****.

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;



PODER JUDICIAL

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

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

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

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

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas

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



PODER JUDICIAL

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

II. De la legitimación de las partes. A continuación, se procede a examinar la legitimación procesal 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 compra venta**, de quince de enero de dos mil, celebrado por ***** "vendedora" y ***** "compradora", respecto del bien inmueble identificado como ***** en la esquina que forman las calles *****, así como los elementos y partes comunes del mencionado inmueble y construcciones extenientes, mismo que tiene siguientes medidas y colindancias: AL NORTE ***** con área común.- AL SUR ***** con área común.- AL ORIENTE ***** con área común.- AL PONIENTE Mide ***** con área común.- "CON SUPERFICIE TOTAL DE *****", documental privada e instrumental de actuaciones a

las cuales se les 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 admitidas y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocidas 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 une a la parte actora y demandada; acreditándose con lo anterior la legitimación procesal activa y pasiva de las partes.

Asimismo, la **legitimación pasiva** ad procesum la demandada *********, 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



PODER JUDICIAL

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

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.

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 vigente del Estado de Morelos, a la letra dice:

"ARTÍCULO 1729.- La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiera a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero".

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

"OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. El vendedor está obligado: ...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales".

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

"OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y, II.- Al recibir la cosa".

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

“Se ventilarán en juicio sumario: ... II.- Las demandas que tengan por objeto la firma



PODER JUDICIAL

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

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, consistente en:

“... A).- La elevación a escritura pública del contrato de compraventa de fecha el quince de enero de dos mil, celebrado por la C. ***** con el carácter de vendedora y la suscrita con el carácter de compradora, respecto del inmueble identificado como *****, en la esquina que forman las Calles *****, así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble. B). Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de la escritura pública en la que se establezca que la suscrita tengo el carácter de propietaria respecto del inmueble indicado en la pretensión que antecede. D) - El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio...”

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

Como génesis del presente asunto, es conveniente realizar algunas consideraciones teóricas de la acción en términos generales, para

posteriormente analizar particularmente, la acción de otorgamiento de escritura también conocida como "proforma".

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

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

"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



PODER JUDICIAL

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

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



PODER JUDICIAL

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

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.”

Estas reglas reflejan, sin duda alguna, los principios dispositivos del proceso civil y de igualdad de las partes conforme a los cuales, el ejercicio de la acción, su desarrollo a través del proceso, los límites de la acción y la propia actividad del Juez, se regulan por la voluntad de las partes contendientes, con las limitaciones impuestas por la legislación, y, que no obstante que el actor y el demandado ostenten intereses distintos, ambos tienen el mismo derecho de pedir justicia y por



PODER JUDICIAL

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

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



PODER JUDICIAL

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

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 de compraventa**, y 2) **El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades**, así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa, y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

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



PODER JUDICIAL

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

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:

"...1.- Con fecha quince de enero de dos mil celebré contrato privado de compraventa con la demandada ***** con el carácter de vendedora, respecto del inmueble identificado como *****, en la esquina que forman las Calles *****, así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble, mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias actuales:

AL NORTE ***** con área común. AL SUR: ***** con área común. AL ORIENTE ***** con área común. AL PONIENTE Mide ***** con área común. "CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE ***** METROS CUADRADO.

2.- El precio de la compraventa del inmueble referido fue por la cantidad de \$*****, mismos que fueron pagados por la suscrita el quince de enero de dos mil, fecha en la que se firmó el contrato de compraventa, sirviendo el mismo como recibo, cantidad que la ***** recibió a su más entera satisfacción, por lo que una vez pagada la cantidad indicada la demandada me transmitió la propiedad del inmueble materia de la presente acción, pasando a ser propiedad de la suscrita compradora, tal y como se acredita con las cláusulas segunda y tercera del contrato en mención que se anexa al presente escrito..."

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.



PODER JUDICIAL

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

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

"...Ambas partes convienen que los gastos, impuestos incluso el impuesto sobre la renta, y honorarios de la escrituración y registro de la presente operación, correrán por cuenta de la compradora la C. *****, por lo que la C. *****, se obliga a concurrir a la notaria que la compradora elija a otorgar la escritura pública de propiedad a favor de esta última..."

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

En ese contexto, **la actora** para acreditar el ejercicio de su acción ofreció como medios de prueba:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato privado de compra venta, de quince de enero del año dos mil, celebrado por ***** "vendedor" y ***** "comprador", respecto del bien inmueble identificado como *****, en la esquina que forman las Calles *****, así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble; así como **LA DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en el Certificado de Libertad o de Gravamen, con folio real : *****, control: ***** de fecha: *****, respecto del bien inmueble ubicado en lote ***** Manzana ***** con dirección en ***** así como los derechos de

copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes. Ubicado en la esquina que forman las Calles *****; así también **LAS DOCUMENTALES PUBLICAS** consistentes en la notificación del avalúo, con clave catastral ***** , ubicación ***** , a nombre de ***** , de fecha ***** , expedida por el Director General de Catastro y la constancia de reordenamiento de la numeración de predio de la ciudad de Cuernavaca, con número de folio ***** , de la cual se desprende los datos de nuevo número: ***** , a nombre de ***** expedida por el Licenciado *****

Por cuanto a la documental privada y documentales públicas se les concede **pleno valor y eficacia probatoria**, en términos de los artículos 444, 490, y 491 en términos de lo que establece la **fracción II** del numeral **437** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; toda vez que con las mismas 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 demandada; acreditándose con lo anterior los hechos en los cuales la parte actora funda su acción. Finalmente con respecto a la **DOCUMENTAL CIENTÍFICA** consistente en seis fotografías impresas exhibidas en autos, por la promovente, no ha lugar a otorgar valor probatorio alguno a las mismas, ya que a la suscrita juzgadora no le consta que la fachada, escaleras y muebles que se observan pertenezcan al inmueble que nos ocupa, toda vez que no conoce de manera física dicho inmueble.



PODER JUDICIAL

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

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

“1.- Que usted como vendedora celebro con su articulante, como compradora contrato de compraventa el día 15 de enero de 2000, respecto del inmueble identificado como *****, en la esquina que forman las Calles *****, así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble; 2.- Que usted tiene conocimiento que el inmueble descrito en la posición que antecede tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE ***** con área común. AL SUR: ***** con área común. AL ORIENTE ***** con área común, AL PONIENTE Mide ***** con área común; 3.- Que usted tiene conocimiento que el bien inmueble descrito en la posición UNO que antecede tiene una superficie total de ***** metros cuadrados; 4.- Que usted tiene conocimiento que el precio pactado de la compraventa sobre el bien inmueble descrito en la posición UNO que antecede fue por la cantidad de \$*****, 5.- Que usted en la fecha en que se firmó el contrato de compraventa base de la acción, recibió como pago la cantidad de \$*****, sirviendo el contrato como recibo; 6.- Que usted tiene conocimiento que cuando su articulante le pago la cantidad patada como precio por el bien inmueble descrito en la posición UNO que antecede, usted le transmitió la propiedad; 7.- Que usted tiene conocimiento que desde el 15 de enero de 2000, su articulante entro en posesión real, material, y jurídica del inmueble descrito en la posición UNO

que antecede; 8.- Que usted tiene conocimiento que su articulante ha realizado el pago de los servicios del agua, luz, y pago de predial correspondientes al inmueble descrito en la posición UNO que antecede; 9.- Que usted tiene conocimiento que su articulante desde el 15 de enero de 2000 entro inmediatamente a vivir con su familia al bien inmueble descrito en la posición UNO que antecede... "

CONFESIONAL, a la cual resulta procedente otorgarle valor probatorio por haber sido desahogada conforme a lo marcado por la ley para su desahogo, desprendiéndose de la misma que de manera substancial la demandada acepto la relación contractual de compraventa respecto del bien inmueble referido que le une a la actora, asimismo que la operación de compraventa fue por la cantidad de \$*****, cantidad que ha sido cubierta por la actora 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.

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

“CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de



PODER JUDICIAL

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

Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

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

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

LA TESTIMONIAL a cargo de ***** y
*****ambos de apellidos *****, testigos

ofrecidos por la parte actora, quienes mediante audiencia de pruebas y alegatos de diecisiete de marzo de os mil veintidós, al interrogatorio formulado y previamente calificado de legal, quienes al dar contestación al interrogatorio formulado, respectivamente declararon:

“A la PRIMER pregunta contesto: si.- A LA DOS: Si, la conocí.- A LA TRES: Son hermanas y tuvieron una relación compra-venta.- A LA CUATRO: a través de un contrato de compraventa de casa con su hermana *****- A LA CINCO: en aquellos días fueron *****, porque ***** es mi vecina y en su oportunidad me pidió ser testigo del de compra-venta.- A LA SEIS: a mediados de enero del año mil, no recuerdo la fecha exacta.- A SIETE: DESECHADA.- A OCHO: DESECHADA.- A LA NUEVE: *****, solo ella.- A LA DIEZ: desde la fecha de compraventa, a mediados enero del año dos mil.- A LA ONCE: Si, *****.- A LA CATORCE: hasta donde sé de mantenimiento.- A LA DOCE LA RAZÓN DICHO: porque somos vecinos de la señora ***** y en su oportunidad nos pidió ser testigos del contrato compraventa, siendo todo tengo que manifestar...”

“A LA PRIMER pregunta contesto: si.- A LA DOS: si.- A LA TRES: una relación contrato compraventa de un bien inmueble.- A LA CUATRO: por un contrato compraventa con Señora *****- A LA CINCO: en *****, porque mi hermano y yo fuimos testigos del contrato compraventa, somos vecinos la Señora.- A LA SEIS: a inicios enero año mil.- A LA SIETE: DESECHADA. A LA OCHO: DESECHADA.- A LA NUEVE: la Señora *****.- A LA DIEZ: desde el año dos mil.- A LA ONCE: La Señora *****.- A LA CATORCE: si, lo que tiene que ver con el mantenimiento, pintura, impermeabilización.- A LA DOCE LA RAZÓN SU DICHO: justamente porque nos pidió testificar en el contrato de compraventa del



PODER JUDICIAL

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

bien y porque soy vecino de la señora y he visto el mantenimiento que se a llevado acabo, siendo todo lo que tengo que manifestar..."

Prueba testimonial a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, en virtud de que la misma fue desahoga en los términos que marca la ley, misma que resulta eficaz para acreditar los hechos en los que la actora funda su acción, toda vez que ambos testigos manifestaron ser vecinos de la promovente, Máxime que los atestes fueron concordantes al identificar el predio materia del presente juicio, por lo que su testimonio resulta ser acorde con lo narrado en los hechos de la demanda.

De igual manera las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional, en su doble aspecto, legal y humano**, medios convictivos a los cuales ha lugar a conferirles valor y eficacia probatoria plena, de conformidad con lo que establecen los preceptos **490 y 493** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, pues dichas probanzas son consideradas como la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, en concordancia además con la naturaleza de los hechos, el enlace que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando en justicia el valor de las presunciones humanas, pues de conformidad con las actuaciones que obran en autos no se desprenden presunciones legales y humanas por parte 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 la demandada, respecto del bien inmueble identificado como ***** de la Manzana ***** Trigésima Región Catastral, en la esquina que forman las calles ***** , así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble, y Construcciones existentes, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio Estado de Morelos bajo registro No. *****a foja ***** , del Tomo No. ***** Volumen ***** de Sección ***** Seria ***** de fecha ***** y en la dirección general de catastro con la clave catastral ***** , que la parte compradora hoy actora, 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



PODER JUDICIAL

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

multicitado, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en Vigor, al tratarse de una acción proforma, 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 *********, al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el quince de enero del dos mil; **CONDENÁNDOSE** a la parte demandada *********, al **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA**, respecto del bien inmueble identificado como ********* en la esquina que forman las calles *********, así como los elementos y partes comunes del mencionado inmueble y construcciones extenientes, mismo que tiene siguientes medidas y colindancias: AL NORTE Mide ********* con área común.- AL SUR ********* con común.-AL ORIENTE ********* con área común.- AL PONIENTE Mide ********* con área común.- "CON SUPERFICIE TOTAL DE *********", 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, se ordena cancelar toda inscripción y gravamen a nombre de la parte demandada ***** respecto del bien inmueble materia de la presente Litis y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, **gírese** atento oficio al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para efecto de realizar la cancelación de inscripción a nombre de ***** , respecto del bien inmueble identificado como ***** en la esquina que forman las calles ***** así como los elementos y partes comunes del mencionado inmueble y construcciones extenientes; quedando a cargo de la parte actora la tramitación del oficio señalado ante la Secretaria de Acuerdos respectiva.

Por otra parte, y respecto de los gastos y costas que se hubieren causado en la presente instancia, y que demanda la parte actora; no ha lugar a hacer especial condena, al tratarse de una **sentencia declarativa**, amén de que de autos no se desprende medio de prueba alguno con el cual se acredite que las partes se hayan conducido con temeridad o mala fe; consecuentemente no se hace especial condena en gastos y costas en la presente instancia, debiendo cada parte asumir las erogaciones que el juicio les haya causado, ello en términos de lo dispuesto por el artículo **164** del Código procesal Civil en vigente en el Estado.



PODER JUDICIAL

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

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 parte actora *********, probó la acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, que ejercitó en contra de *********.

TERCERO. Se condena a *********, al otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, respecto del bien inmueble del bien inmueble identificado como ********* en la esquina que forman las calles *********, así como los derechos de copropiedad que en proporción le corresponde de una cuarta parte sobre los elementos y partes comunes del mencionado inmueble, y Construcciones existentes, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio Estado de Morelos bajo registro No. *********a foja *********, del Tomo No. *********Volumen ********* de Sección ********* Seria ********* de fecha ********* y en la dirección general de catastro con la clave catastral *********, 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, **apercibida** que en el caso de que no ocurra a firmar la escritura correspondiente dentro del plazo legal concedido para ello, la suscrita juez otorgara la firma correspondiente en su rebeldía, consecuentemente;

CUARTO. Se ordena **girar** el oficio al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para efecto de realizar la cancelación de inscripción a nombre de *********, respecto del bien inmueble identificado como ********* en la esquina que forman las calles *********, así como los elementos y partes comunes del mencionado inmueble y construcciones extenientes; quedando a cargo de la parte actora la tramitación del oficio señalado ante la Secretaria de Acuerdos respectiva.

QUINTO. Se absuelve a ********* del pago de los gastos y costas generados en la presente instancia, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de este fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, en **definitiva**, lo resolvió y firma la **Licenciada ANA GABRIELA ROGEL OLVERA**, Juez Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primer Secretaria de Acuerdos **Licenciada LUZ MARIA FLORES CONTRERAS**, con quien legalmente actúa y quien da fe.