



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, nueve de marzo de dos mil veintidós

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente 477/2019 relativo al juicio **Sumario Civil**, promovido por ***** contra ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** , por conducto de su Albacea, radicado en la Primera Secretaría; y,

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado el veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, remitido ese mismo día y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ***** , demandando en la vía Sumaria Civil de la ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** , por conducto de su Albacea, las siguientes **pretensiones:**

“PRIMERA.- EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ante el Notario público que el suscrito elija una vez que la sentencia definitiva haya causado ejecutoria respecto al contrato privado de compraventa, celebrado en fecha 16 de enero de 2019, entre el suscrito y la C. ***** , respecto del predio ubicado en ***** , con una superficie de 384 m2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: EN 32.00 METROS LINEALES COLINDA CON *****

AL SUR: EN 31.5 METROS LINEALES COLINDA CON *****

AL ORIENTE: EN 14.00 METROS LINEALES COLINDA CON *****

AL PONIENTE EN 10.00 METROS LINEALES COLINDA CON *****

SEGUNDA.- Para el caso de que la demandada se niegue a comparecerá otorgar la firma ante el Notario Público de

la elección del suscrito, pido a su Señoría, lo haga en rebeldía o contumacia de la parte demandada.

TERCERO.- *El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.”*

Expuso como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias; invocó el derecho que estimo aplicable al caso, exhibiendo las documentales que obran en autos.

2.- Por auto de treinta de septiembre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** para que dentro del plazo de cinco días contestara la demanda interpuesta en su contra, emplazamiento a la demandada ***** que tuvo lugar el diez de diciembre de dos mil diecinueve; en tanto que el emplazamiento al albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** que tuvo lugar, mediante exhorto, el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno.

3.- Mediante auto dictado el día veintinueve de enero de dos mil veinte, atento a la certificación hecha y toda vez que la parte demandada ***** no dio contestación a la demanda ejercitada en su contra, y encontrándose colmados todos los requisitos del emplazamiento, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada ***** , para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra.

4.- Mediante auto dictado el día treinta de abril de dos mil veintiuno, atento a la certificación hecha, toda vez que la parte demandada **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** , no dio contestación a la demanda ejercitada en su contra, y encontrándose colmados todos los requisitos del emplazamiento, se tuvo por precluido el derecho de dicha parte demandada, para dar contestación



PODER JUDICIAL

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

a la demanda interpuesta en su contra; por lo tanto, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración; misma que tuvo lugar el día cuatro de agosto de dos mil veintiuno; audiencia a la que compareció únicamente la parte actora, no así la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** a pesar de encontrarse debidamente notificada; por lo que no fue posible exhortar a las partes a una probable conciliación, consecuentemente se procedió al desahogo de la etapa de depuración del procedimiento y posteriormente se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

5- Por auto dictado el día once de agosto del dos mil veintiuno, dentro del periodo probatorio la parte actora ***** , ofreció como pruebas: la documentales públicas y privadas descritas con los números 1, 2, 3, 4, y 5 ofrecidas en el escrito inicial de demanda la confesional a cargo de la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** , el informe de autoridad a cargo de la ***** así como el informe a cargo del **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; la instrumental de actuaciones y la presuncional mismas que se admitieron en sus términos. Por su parte la parte demandada, no ofreció pruebas de su parte.

6.- En fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a ***** , en su carácter de Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos rindiendo el informe a su cargo respecto del inmueble identificado como ***** , fungiendo como propietario ***** .

7.- En fecha nueve de febrero de dos mil veintidós, se tuvo a ***** , en su carácter de Presidente de la ***** rindiendo el informe a su cargo respecto del inmueble identificado como ***** ,

a nombre de *****, cuenta con el pago del mantenimiento hasta el 31 de diciembre de 2021.

8.- El dieciséis de febrero de dos mil veintidós, día señalado para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se hizo constar que a la misma compareció la parte actora ***** asistido de su abogado patrono, no así la parte demandada ni persona que legalmente la representara a pesar de encontrarse legalmente notificados, por lo que al encontrarse debidamente preparada se procedió al desahogo de los medios probatorios ofertados desahogándose la confesional a cargo de la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y *****; a quienes ante su incomparecencia, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, declarándolos confesos de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; al no quedar medio de prueba pendiente por desahogar, continuó con la etapa de alegatos, en la que la parte actora en uso de la voz formuló los alegatos a su cargo, en tanto que la parte demandada ante su incomparecencia se declaró precluido su derecho para formular, los alegatos correspondientes y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta dentro del plazo de tolerancia de conformidad con el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor en relación con el artículo 17 del Ley Adjetiva de la materia, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; al respecto, cabe precisar que tomando en consideración lo que establece el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala que: “...*Toda*



PODER JUDICIAL

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

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...". Por su parte, el artículo 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; literalmente dice: "Es órgano judicial competente por razón de territorio: ...I.- El Juzgado de la circunscripción territorial donde el demandado tenga su domicilio, salvo que la ley ordene otra cosa... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;..."; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez que en la cláusula décima del documento base de la acción, las partes pactaron que en caso de controversia se someterían a los tribunales de la ciudad de Cuernavaca, Morelos.

En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión, 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 pretensión principal del impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia 1a./J. 25/2005 del rubro siguiente:

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.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

II.- A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva ad procesum y ad causam, de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la suscrita Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos,



PODER JUDICIAL

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

establece que: “...Habr \acute{a} legitimaci \acute{o} n de parte cuando la pretensi \acute{o} n 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 legitimaci \acute{o} n ad procesum se entiende como tal, la potestad legal para acudir al \acute{o} rgano jurisdiccional con la petici \acute{o} n de que se inicie la tramitaci \acute{o} n del Juicio o de una instancia; mientras que la legitimaci \acute{o} n ad causam implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio, situaci \acute{o} n legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada; esto es, con el Contrato Privado de Compraventa celebrado con fecha dieciseis de enero de dos mil diecinueve por ***** y ***** , en su calidad de compradora y vendedora, respectivamente; **respecto del bien inmueble identificado como: ***** con la siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 32.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** , AL SUR: EN 31.5 METROS LINEALES COLINDA CON ***** , AL ORIENTE: EN 14.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** ; AL PONIENTE EN 10.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** con una superficie de 384 M2 (trescientos ochenta y cuatro) metros cuadrados.**

Documental privada a la cual se le concede pleno valor probatorio en t \acute{e} rminos de los art \acute{i} culos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teni \acute{e} ndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; toda vez que con la misma se acredita el derecho de la parte actora para hacer valer la acci \acute{o} n que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, en virtud de la relaci \acute{o} n contractual que la une a la parte demandada.

Asimismo, la legitimaci \acute{o} n pasiva ad procesum de la demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESI \acute{O} N A BIENES DE ******* tambi \acute{e} n conocido como ***** , se encuentra acreditada con el contrato privado de compraventa celebrado en cuatro de

octubre de mil novecientos ochenta y cinco entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble materia del contrato cuya formalización se solicita; así mismo en relación a ***** , se advierte del mismo contrato base de la acción, en el que aparecen como vendedora respecto del bien inmueble citado; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

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.



PODER JUDICIAL

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

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.

Novena Época

Registro: 169271

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVIII, Julio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/67

Página: 1600

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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.

Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.

Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

Novena Época

Registro: 195719

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Agosto de 1998

Materia(s): Civil

Tesis: VI.2o. J/143

Página: 722

DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO.

La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 38/93. Andrés Valente Mejía Bonilla. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 529/93. Héctor Ramírez Quiroz. 5 de noviembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 512/96. Eyra Angélica Rivera Quintero. 30 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.

Amparo en revisión 196/97. María Luisa Flores Martínez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

Amparo directo 389/98. Lonas La Perseverancia, S.A. de C.V. 2 de julio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de mayo de 2003, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 14/2003 en que participó el presente criterio.

III.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de las prestaciones hechas valer por la parte actora, mismas que se encuentran en su escrito de demanda y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertare en obvio de repeticiones innecesarias, y que para justificar su pretensión, de manera substancial argumentó lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

"1 Con fecha 16 de enero del 2019 el suscrito y la C. ***** , celebramos contrato privado de compraventa, del predio ubicado en ***** , con una superficie de 384 m² con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE: EN 32.00 METROS LINEALES CONLINDA CON *****

AL SUR: EN 31.00 METROS LINEALES CONLINDA CON ***** AL ORIENTE: EN 14.00 LINEALES CONLINDA CON *****

AL PONIENTE: EN 10.00 METROS LINEALES CONLINDA CON BARRIO DE LOS ARCOS.

Como se acredita con la copia certificada del contrato de compraventa que se anexa a la presente demanda.

2. como se puede observar en la cláusula segunda del contrato de compraventa antes referido, el precio que se pactó por la operación fue por la cantidad de \$695,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M.N. 00/100), mismo que fue pagada en su totalidad a la vendedora y ahora demandada C. ***** , quien recibió de conformidad la cantidad antes referida, sirviendo el contrato como el recibo más amplio que a derecho corresponde.

3.- Que al momento de celebrar la compraventa entre el suscrito y la C. ***** , a esta última le hacía falta a la vez formalizar la escritura de compraventa por medio de la cual adquirió predio materia de la compraventa, así que me pidió que le diera un mes para localizar a su antiguo vendedor para que le firmara su escritura, circunstancia a la cual accedí.

4.- Que el suscrito deje pasar dos meses para buscar a la ahora demandada para darle tiempo de que hiciera su trámite, así que mediados de marzo de 2019, le llame por teléfono para ver si estaba lista para que protocolizáramos nuestro contrato, pero esta me contestó que aún no había localizado al vendedor y que le diera un mes más, preocupado, accedí, pero le dije que era el último mes de prórroga, y si no me daba una respuesta positiva, tomaría acciones legales. Así las cosas paso el mes de mayo y de nueva cuenta llame a la vendedora, pero igualmente me pidió más tiempo a lo que yo le contesté que ya había pasado el tiempo suficiente y que en todo caso iniciaría con los procedimientos judiciales correspondientes, desde entonces y hasta la fecha de la presentación de la presente demanda, la demandada casi no me contesta las llamadas y cuando logro contactarla, su única respuesta es que le dé más tiempo.

5.- Que, previo al inicio del presente juicio, acudí a la ***** , para el efecto pedir informes acerca del antiguo dueño del predio materia del presente juicio, ahí me informaron que el dueño original del ***** y de la moral ***** , era el señor ***** , a quien también se le conocía como ***** , quien fue el que firmo todos las compraventas que se realizaron a los primeros compradores de los lotes del fraccionamiento, además de que todos los lotes en los que no se habían formalizado las compraventas, seguían registrados en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre del ***** , de igual forma me informaron que el señor ***** , falleció en el año 2010, pero que existían sucesores, y que actualmente su albacea, el C. ***** , es el que se encargaba de los trámites pendientes de la

sucesión, y me proporcionaron el domicilio dicha persona, mismo que se encuentra ubicado en *****.

6.- De esta manera, con el objeto de evitar mayores contratiempos y ver la posibilidad del propietario registral, ***** a través de su albacea el C. *****, me pudiera otorgar la escritura que en derecho corresponde, a principio del mes de junio de 2019, acudí al domicilio que me proporcionaron de la albacea referido, el cual se encuentra ubicado en *****; en este domicilio, me atendió la C. *****, quien dijo ser secretaria del albacea, me comentó que el señor casi no acudía a la oficina, pero que le comentarían la situación y me llamarían para darme solución. Así las cosas, hasta la fecha no recibido ninguna llamada por parte del albacea, e incluso he acudido varias ocasiones más al domicilio de la sucesión, pero la respuesta es la misma, circunstancia que me obliga a iniciar el presente juicio.

7.- Es importante destacar que al momento de la celebración del contrato de compraventa del suscrito, con la C. *****, esta me entrego toda la documentación que acredita que esta era la dueña del predio objeto de la compraventa, de la cual se destacan los siguientes documentos:

a) Contrato de promesa compraventa, que propiamente es un contrato de compraventa a plazos, con número 1043/F, de fecha 4 de octubre de 1985, celebrado por una parte como promitente vendedor ***** y por otra parte como promitente compradora la C. *****. DICIAL ORELOS

b) Aviso de traslación de dominio, emitido por la Receptoría de Rentas del municipio de Jiutepec, Morelos, de fecha 10 de noviembre de 1985, en que se acredita que la fraccionadora, ***** traslada el dominio del inmueble objeto de la compraventa, a mi vendedora, la C. *****.

c) Oficio dirigido a la Receptoría de Rentas del municipio de Jiutepec, Morelos, de fecha 6 de junio de 1986, mediante el cual el antiguo dueño del ***** , ***** , hace la corrección del nombre de la calle que fue puesta en el contrato de compraventa ***** , quedando claro el domicilio correcto del lote vendido es el siguiente: *****.

e) Constancia en original del pago de mantenimiento del mes de enero de 2019 del Lote ***** , Superficie 384 m2 de la ***** a nombre de la C. ***** , emitida por la ***** , con fecha 16 de enero de 2019.

8.- En este contexto, es claro que la acción que por este medio se promueve, es la correcta, pues se cumplen con los extremos que la ley señala para su precedencia, a saber:

Al respecto debe decirse que el artículo 1669 del Código Civil del Estado, que a la letra dice: " NOCION DE CONTRATO.

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



PODER JUDICIAL

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

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

Por su parte el artículo 1764 del Código Civil, establece: " *El vendedor esta obligado: ...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales.*"

Así también el artículo 1775 de la Ley Sustantiva Civil invocada, establece: " *El comprador esta 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...*"

Ahora bien, la actora sustentó como base de su acción de otorgamiento y firma de escritura, el contrato de Compraventa celebrado como vendedora, la demandada ***** y como compradora, la parte actora ***** , celebrado el dieciséis de enero de dos mil diecinueve, la citada parte demandada vendió a la parte actora el inmueble identificado como: ***** con la siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 32.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** , AL SUR: EN 31.5 METROS LINEALES COLINDA CON ***** , AL ORIENTE: EN 14.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** ; AL PONIENTE EN 10.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** con una superficie de 384 M2 (trescientos ochenta y cuatro) metros cuadrados, pactando como precio de la operación la cantidad de \$695,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M.N. 00/100); precisando que el bien materia del contrato la aquí demandada lo compró, a su vez, a ***** también conocido como ***** , mediante contrato privado de compraventa celebrado en cuatro de octubre de mil novecientos ochenta y cinco.

Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos por la actora, así como los preceptos legales invocados, atendiendo a que la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** no contestaron la demanda interpuesta en su contra, por lo que se presumen ciertos los hechos de la demanda que dejó de contestar, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 último párrafo del Código Procesal Civil en vigor, en ese tenor la actora para acreditar el ejercicio de su acción ofreció como pruebas la confesional a cargo de la demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** , misma que se celebró en la diligencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintidós, a quienes atendiendo a su incomparecencia, confesaron fictamente, el primero de ellos lo siguiente:

*“que es el albacea de la sucesión de ***** también conocido como ***** que conoce el predio ubicado en ***** , que conoce a ***** , que con fecha 4 de octubre celebró contrato de promesa de venta entre promotora ***** y la C. ***** , que con fecha 10 de noviembre de 1985 la promotora ***** . traslada el dominio del predio ubicado en ***** , a la C. ***** . Que en los registros aparece como titular registral del predio ubicado en ***** , el finado ***** también conocido como *****”*

Mientras que la segunda de los demandados ***** confesó lo siguiente:

*“que conoce a ***** que conoce el predio ubicado en ***** , que con fecha 16 de enero de 2019 celebró contrato de compraventa con ***** , respecto del predio ubicado en ***** ; que el precio pactado por el predio ubicado en ***** , fue por \$695,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M.N. 00/100); que la cantidad de \$695,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M.N. 00/100) fue pagada en su totalidad a ala demandada el día de la celebración del contrato privado de compraventa en fecha 16 de enero de 2019; que al momento de celebrar el contrato privado de compraventa le hacia falta formalizar la escritura por medio de la cual adquirió el predio; que ***** le pidió un mes para localizar al antiguo dueño del predio en litigio para efectos de que le firmara la escritura; que ***** le ha realizado múltiples llamadas telefónicas a efecto de*



PODER JUDICIAL

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

protocolizar el contrato privado de compraventa, pero únicamente evade las mismas.”

Prueba que valorada conforme al artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil invocada, se concede valor probatorio de confesional, al deducirse de ella una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de los absolventes, dado que no fue desvirtuado por prueba en contrario de la que substancialmente la demandada ***** aceptó la relación contractual de compraventa respecto del bien inmueble referido que lo une a la parte actora ***** , asimismo que la operación de compraventa fue por la cantidad de \$695,000.00 (SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS. 00/100 M.N.) cantidad que ha sido cubierta por la actora y que a la fecha el contrato de compraventa no ha sido elevado a escritura pública; y que a su vez el predio materia del contrato fue adquirido a su vez por la parte demandada ***** mediante contrato de promesa de venta de fecha cuatro de octubre de mil novecientos ochenta y cinco celebrado entre la citada y el demandado ***** también conocido como ***** .

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia I.3o.C. J/60 dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, con número de registro digital 167289, de texto siguiente:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.

La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa

pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 115/2009. . 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.

Así mismo tenemos el informe de autoridad a cargo de ***** , en su carácter de Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual informa que el inmueble identificado como ***** , se encuentra inscrito a nombre de la aquí demandada, ***** .

Igualmente obre el informe rendido por ***** , en su carácter de Presidente de la ***** quien refirió que inmueble identificado como ***** , a nombre de ***** , cuenta con el pago del mantenimiento hasta el 31 de diciembre de 2021

Pruebas de informe a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; y que además, la información contenida



PODER JUDICIAL

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

en el primer informe materia de análisis tiene el carácter de documento público, por provenir de autoridad con potestad legal para emitirlo conforme a sus atribuciones y constar en sus registros, además de que esta autoridad es ajena a la litis; y que avala que los datos proporcionados por la parte actora, en cuanto a que la identificación del inmueble materia del contrato cuya formalización se solicita, por lo que los datos son fidedignos; acreditando con ello que el bien inmueble materia de este asunto, es propiedad de la ahora demandada, y por tanto, si se encuentran facultados para celebrar el contrato de compraventa respecto del bien inmueble materia de este juicio.

Igualmente obre el informe rendido por *****, en su carácter de Presidente de la ***** quien refirió que inmueble identificado como *****, a nombre de *****, cuenta con el pago del mantenimiento hasta el 31 de diciembre de 2021

Pruebas de informe a las cuales se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; y que además, la información contenida en el informe materia de análisis si bien tiene el carácter de documento privado, cierto es que el mismo corrobora las afirmaciones de la parte actora, en el sentido de que el predio materia del contrato se encuentra a nombre de la parte demandada *****, en concordancia con los datos proporcionados en la demanda en cuanto a que la identificación del inmueble materia del contrato cuya formalización se solicita, por lo que los datos son fidedignos; acreditando con ello que el bien inmueble materia de este asunto, es propiedad de la ahora demandada, y por tanto, se encuentran facultados para celebrar el contrato de compraventa respecto del bien inmueble materia de este juicio.

IV.- En tales consideraciones, valoradas una a una las pruebas ofrecidas, se llega a la conclusión de que las probanzas ofrecidas por la actora *****, son suficientes para acreditar la acción de otorgamiento y firma de escritura que intenta toda vez que demostró fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebró con la demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y *****, respecto del bien inmueble identificado como: ***** con la siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 32.00 METROS LINEALES COLINDA CON *****; AL SUR: EN 31.5 METROS LINEALES COLINDA CON *****; AL ORIENTE: EN 14.00 METROS LINEALES COLINDA CON *****; AL PONIENTE EN 10.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** con una superficie de 384 M2 (trescientos ochenta y cuatro) metros cuadrados; que la parte compradora hoy actora, cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por el bien inmueble objeto de dicha compraventa, por lo tanto, por tratarse en el caso específico de una acción **pro forma**, esto es otorgamiento y firma de escritura en el que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, 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.

Así, conforme al texto de las invocadas normas, la acción que de ello se deriva es precisamente la de la formalización a través de la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma; consecuentemente, si en el juicio de otorgamiento y firma de escritura la autoridad alude a dicha pretensión con la designación de "acción proforma", ello no significa la aplicación de alguna ley privativa, por tratarse de un aspecto debidamente reglamentado, cuya acción consiste



PODER JUDICIAL

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

específicamente en el otorgamiento y firma de escritura, cuyo derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble, ya se encuentra satisfecho y sólo basta se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis XVII.26 dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVI, Julio de 2007, página 2446, con número de registro digital 172112, de texto siguiente:

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.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara.

En tales consideraciones de conformidad con el artículo 1764 fracción VII del Código Civil en Vigor, la parte demandada se encuentra obligada a otorgarle a la parte actora los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada por la actora ***** , por lo que es y se declara **PROCEDENTE** dicha acción,

condenándose a la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día **(16)dieciséis de enero de dos mil diecinueve** y como consecuencia de lo anterior al otorgamiento y firma de la escritura públicas referida.

En tales consideraciones, se estima que la actora *****, acreditó la acción que ejerció contra ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** quienes no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra, aún cuando fue legalmente emplazada a juicio, por lo que no opuso defensas y excepciones; en tal virtud, se condena a la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble identificado como: ***** con la siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 32.00 METROS LINEALES COLINDA CON *****, AL SUR: EN 31.5 METROS LINEALES COLINDA CON *****, AL ORIENTE: EN 14.00 METROS LINEALES COLINDA CON *****, AL PONIENTE EN 10.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** con una superficie de 384 M2 (trescientos ochenta y cuatro) metros cuadrados; a favor de la actora *****, ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora; concediéndole para tal efecto un plazo de cinco días con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

En relación a lo reclamado por el actor en punto **TERCERO**, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor, por ser adversa la presente resolución a la demandada, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio.



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 es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora ***** probó la acción que ejercitó, y por su parte la parte demandada ***** no compareció a juicio, por lo que no opuso defensas y excepciones, en consecuencia.

TERCERO.- Se condena a parte la demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** , al otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, respecto del bien inmueble identificado como: **respecto del bien inmueble identificado como: ***** con la siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN 32.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** , AL SUR: EN 31.5 METROS LINEALES COLINDA CON ***** , AL ORIENTE: EN 14.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** , AL PONIENTE EN 10.00 METROS LINEALES COLINDA CON ***** con una superficie de 384 M2 (trescientos ochenta y cuatro) metros cuadrados;** ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora *****.

CUARTO.-Se concede a la parte demandada ***** en su calidad de albacea de la **SUCESIÓN A BIENES DE ******* también conocido como ***** y ***** un plazo de **CINCO DÍAS**, para dar cumplimiento a lo aquí ordenado en el entendido de que en el caso de que no ocurran 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 otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S I definitivamente, lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, quien da fe.