



Cuernavaca, Morelos; a cinco de marzo de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número 401/2019 relativo al Juicio SUMARIO CIVIL, (sobre otorgamiento y firma de escritura) promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDO:

1.- El trece de agosto de dos mil diecinueve, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] compareció ante la Oficialía de Partes común y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, demandando por su propio derecho y en la vía Sumaria Civil de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las siguientes prestaciones:

De [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demando:

- a) *La elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete, respecto del bien inmueble identificado como*

Inmueble que tiene una superficie de setenta y un metros cuadrados (71 m²). Con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte

Al este

Al sur

Al oeste

Con los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y

Catastrales del Estado de Morelos bajo el numero folio real inmobiliario [REDACTED].

B) Como consecuencia de la prestación que antecede, se remita el expediente a la notaria que elija la actora y se requiera a los demandados al otorgamiento de firma de la escritura o en su defecto y ante su negativa u omisión que se firme la escritura respectiva por el C. Juez titular del juzgado en rebeldía de los demandados.

C) La cancelación del registro de inscripción del inmueble a nombre de los demandados en el registro Público de la Propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, numero de inscripción bajo el numero folio real inmobiliario [REDACTED].

D) Previo el pago de los derechos correspondientes la CANCELACION DEL GRAVAMEN DE HIPOTECA que recae sobre el inmueble materia del contrato y que está a nombre de los demandados en el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos número de inscripción bajo el numero folio real inmobiliario [REDACTED], mismo que como se acredita con la escritura DE CANCELACION DE HIPOTECA QUE OTORGA RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA A FAVOR DE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] escritura pública número [REDACTED], expedida por el Notario público número 227 del Distrito Federal Lic. Carlos Antonio Morales Montes de Oca y del cual se exhibe el original del testimonio expedido solicitando que el original se guarde en el seguro del juzgado.

DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRAES DEL ESTADO DE MORELOS ANTES REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO reclamo:

A) La cancelación del registro de inscripción a nombre de los demandados en el registro Público de la Propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos número de inscripción bajo el numero folio real inmobiliario [REDACTED].

B) Previo el pago de derechos correspondientes, LA CANCELACION DEL GRAVAMEN DE HIPOTECA que recae sobre el inmueble materia del contrato y que esta a nombre de los demandados en el registro público de la propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, numero de inscripción bajo el numero folio real inmobiliario [REDACTED], mismo que como se acredita con la escritura de CANCELACION DE HIPOTECA QUE OTORGA RECUPERADORA DE DEUDOA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA A FAVOR DE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED] escritura pública número [REDACTED], expedida por el Notario Público número 227 del Distrito Federal Lic. Carlos Antonio Morales Motes de Oca, y del cual se exhibe el original del testimonio expedido solicitando que el original se guarde en el seguro del juzgado.



Manifestando como hechos los precisados en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente

PODER JUDICIAL reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo, exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador e invocaron las disposiciones legales que consideraron aplicables al caso.

2.- Por auto del catorce de agosto de dos mil diecinueve, se previno al actor para que acreditara con documental idónea que la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también es conocida con los diversos nombres que indica o bien aclare su demanda en relación al nombre, lo que aconteció mediante ocuro con número de cuenta 8815, y por auto de veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, se admitió en la vía y forma propuesta y se ordenó con las copias simples exhibidas debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar a los codemandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del plazo legal de CINCO DÍAS, dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndolos para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, les surtirían efectos por medio del boletín judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado.

3.- Con fecha trece de septiembre de dos mil diecinueve se emplazó a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el quince de septiembre de dos mil diecinueve se emplazó al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y el tres de octubre de dos mil diecinueve al codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

4.- Por auto de once de octubre de dos mil diecinueve, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de veintiocho de

agosto de dos mil diecinueve, por tanto las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se les harían y les surtirían efectos a través de su publicación en el Boletín Judicial.

5.- Por auto de once de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio número ISRyCEM/DJ/339/2019 suscrito por el apoderado legal del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por medio del cual dio contestación a la demanda incoada en su contra por hechas sus manifestaciones que vierte y por opuestas las defensas y excepciones que indica por enunciadas las pruebas que menciona, para los efecto legales a que haya lugar, con lo cual se dio vista a la parte actora para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera. Se señaló día y hora para la audiencia de CONCILIACION Y DEPURACIÓN.

6.- Por auto de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve se tuvo por desahogada la vista ordenada a la parte actora por auto de once de octubre de dos mil diecinueve recaído al escrito bajo el número 10648.

7.- Durante audiencia de conciliación y depuración de veinticuatro de enero de dos mil veinte, se hizo constar la incomparecencia de la actora ni persona alguna que legalmente la represente asimismo se hizo constar la incomparecencia del apoderado legal del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ni persona alguna que le representara, asimismo se hizo constar la incomparecencia de los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y al no encontrarse debidamente preparada la audiencia toda vez que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no se encontraban debidamente notificados y toda vez que a estos se les declaró la rebeldía en que incurrieron se ordenó la publicación que se realice a los codemandados otras dos veces dos veces en días consecutivos en el Boletín Judicial.

8.- Con fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, tuvo verificativo la **AUDIENCIA DE CONCILIACION Y DEPURACION** en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes no obstante de que se encontraban debidamente notificados,



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

por lo tanto al no ser posible proponer alternativas de soluciones para dar por terminada la controversia se procedió a la depuración del procedimiento, y al encontrarse regularidad en la demanda y

PODER JUDICIAL toda vez que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no opuso defensas y excepciones de previo y especial pronunciamiento y por cuanto a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no dieron contestación a la demandada entablada en su contra y como consecuencia tampoco hicieron valer excepciones por lo que se declaró depurada la etapa de depuración, y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días para las partes.

9.- En auto de fecha seis de marzo de dos mil veinte, se proveyó por cuanto a las pruebas de la parte actora y se admitieron la CONFESIONAL y DECLARACION DE PARTE a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], así como la CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], TESTIMONIAL respecto de la cual se solicitó la reducción a dos atestes, por cuanto al RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO marcada con el numero 4 a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no fue admitida ya que materia de diverso medio de prueba, se admitió la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de PRUEBA Y ALEGATOS. Por auto de tres de agosto de dos mil veinte se señaló nuevo día y hora para su desahogo.

10.- Con fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció la parte actora asistida de su abogado patrono no así los demandados no obstante de estar debidamente notificados, se procedió al desahogo de las pruebas consistentes en la confesional a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a quien se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, y por cuanto a la declaración de parte a cargo de la demandada su oferente se desistió bajo su más entero perjuicio, y por cuanto a la confesional a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron

calificadas de legales y por cuanto a la declaración de parte a cargo de [REDACTED], su oferente se desistió bajo su más entero perjuicio, se procedió al desahogo de la testimonial a cargo de [REDACTED] y al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la etapa de alegatos ocasión en que la parte actora formuló los que a su parte corresponden y al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la cual ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O

I.- COMPETENCIA Y LA VÍA. En primer lugar, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado, al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece: *“Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”*. Asimismo, el artículo 19 señala que: *“Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”*. El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa: *“Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores”*. Así también, tratándose de la competencia por razón del territorio, debiendo tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 34 fracción I de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

“Competencia por razón de Territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I.- El lugar del demandado que señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación...”

En base a los anteriores dispositivos legales, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que la parte actora pretende el otorgamiento y firma en escritura



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

pública del Contrato de Compraventa celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de compradora, el primero de diciembre de mil

PODER JUDICIAL novecientos noventa y siete, respecto del bien inmueble [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] " [REDACTED] " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; actualmente identificado en los antecedentes registrales con número de folio electrónico inmobiliario [REDACTED] [REDACTED] con domicilio actual reconocido como departamento numero trescientos uno construido sobre el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] " [REDACTED] " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Y dado que se trata de una prestación personal, teniendo la parte demanda su domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgado, además que en la cláusula octava de dicho contrato las partes se sometieron expresamente a la competencia de los Tribunales de Cuernavaca Morelos por lo tanto en términos del artículo 25 del Código Procesal Civil, por tanto, es competente para resolver el presente juicio.

Ahora bien, se procede al análisis de la **vía** en la cual la actora ejercita su acción; análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues 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.

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.

Lo anterior es así, ya que en los artículos 14 y 17 de

la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se derivan los derechos humanos de seguridad jurídica, debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, conforme a los cuales, las pretensiones litigiosas de los gobernados solo pueden encausarse y dirimirse, mediante los procedimientos regulares establecidos de manera previa en la ley, lo que a la vez ha dado lugar a la existencia de los llamados presupuestos procesales.

Conforme a esa base constitucional, los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse válidamente, o con eficacia jurídica, un proceso y en ese sentido, deben ser analizados de manera oficiosa por el juzgador.

Entre los presupuestos procesales encontramos la vía, que de acuerdo con lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es la manera de proceder en un juicio siguiendo determinados trámites y constituye un presupuesto procesal porque es una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, sin la cual no puede dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa.

La prosecución de un juicio en la forma que establece la ley, tiene el carácter de presupuesto procesal que debe ser atendido 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.

El estudio de la procedencia del juicio es un presupuesto procesal que, por lo mismo, es una cuestión de orden público y debe estudiarse de oficio (aunque el demandado no se haya excepcionado al respecto ni impugnado el auto admisorio de la demanda), en cualquier momento del juicio, incluso al dictar la sentencia definitiva, porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio.



Establecido lo anterior, tenemos que en el particular, la parte actora intenta su pretensión en la vía sumaria civil; así, tenemos que

PODER JUDICIAL una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

“Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:...

...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;...”

Como se ha precisado, la pretensión principal intentada por la actor tiene señalada tramitación especial; esto es, se encuentra dentro de las hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario, concretamente en su fracción II al tratarse de un Otorgamiento y Firma de Escritura, acción que está determinada con certeza por la Ley Adjetiva Civil, existiendo además disposición jurídica que señala su tramitación en la vía sumaria; resultando procedente la vía elegida por la actora, tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia.

Lo anterior, encuentra apoyo en la tesis de jurisprudencia de observancia obligatoria, emitida por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal de justicia en el país, que se transcribe a continuación:

Época: Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

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.

PODER JUDICIAL

II.- LEGITIMACIÓN.- De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede al estudio de la legitimación por ser una obligación del Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio. Al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: “...*Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley...*”. Asimismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio.

En este contexto, tenemos que comparece a juicio [REDACTED] demandando en la vía Sumaria Civil, el otorgamiento y firma de escritura, exhibiendo para tal efecto el Contrato de Compraventa celebrado entre [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] en su carácter de compradora, el primero de diciembre de mil novecientos

noventa y siete, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] “ [REDACTED]” [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]; actualmente identificado en los antecedentes registrales [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con domicilio actual reconocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] “ [REDACTED]” [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED].

Documental a la que en términos del artículo 442 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria para acreditar únicamente la legitimación activa de la parte actora de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y pasiva del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], máxime que la misma no fue objetada por la contraria, luego entonces se tiene por admitido y surtirá efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, sin que ello implique la procedencia de su acción. Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se encuentra acreditada la legitimación activa y pasiva respectivamente ya que a su vez [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al encontrarse casada bajo el régimen de sociedad conyugal con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] firmó como testigo lo cual se encuentra concatenado con la copia simple del acta de matrimonio entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], visible a foja 33 del expediente en que se actúa, más aún que obra en actuaciones el testimonio del instrumento de la cancelación de hipoteca que otorga RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE A FAVOR LOS SEÑORES [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], misma que se



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

valora en términos del numeral que antecede así como el dispositivo legal 491 y 499 del ordenamiento adjetivo de la materia, toda vez que de las mismas se desprende la titularidad del **PODER JUDICIAL** inmueble y la cancelación de la hipoteca sobre el mismo además de que se colige la legitimación pasiva de los demandados ya que en dicho instrumento a su vez se realiza la liberación de dicho gravamen a favor de estos.

Lo anterior, lo robustecen las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

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

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor esta legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279”.

III.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- En este apartado se procede al análisis de las defensas y excepciones hechas valer por el

INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS al dar contestación a la demanda incoada en su contra consistentes en la falta de acción y de derecho al respecto debe decirse que la defensa citada no constituye propiamente una excepción, sino que consiste en revertir la carga de la prueba a la contraria, ya que dicha defensa no es otra cosa que la negación del derecho ejercitado, que produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, ya que descansa propiamente en la ausencia de todos y cada uno de los elementos necesarios para la procedencia de la acción misma, por lo que se requiere del estudio conjunto de las pruebas allegadas en el presente asunto, consecuentemente, se deberá estar la parte demandada al resultado final del presente asunto.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

*Época: Octava Época Registro: 1013829
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo
de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice 1917-
Septiembre 2011 Tomo V. Civil Segunda Parte -
TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 -
Adjetivo Materia(s): Común Tesis: 1230 Página:
1370*

SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.*

No pasa inadvertidas la excepción de falta de legitimación sin embargo la misma se encuentra determinada en el considerando antecede por lo tanto la misma resulta improcedente, asimismo el demandado [REDACTED], interpuso las excepciones consistentes en la de normatividad administrativa y la



de contestación; sin embargo, las mismas por si no constituyen propiamente una excepción; por lo tanto, se procede al análisis íntegro de la acción ejercitada por la impetrante.

PODER JUDICIAL

IV.-ANALISIS DE FONDO.- Enseguida y no existiendo excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismas que fueron descritas en el resultando 1 de la presente resolución, y se tienen por íntegramente reproducidas en este apartado como si a la letra en obvio de innecesarias repeticiones.

En este sentido, el Código Sustantivo Civil establece, en su artículo 1669 que: *“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”*. A su vez, el artículo 1670 del mismo ordenamiento legal dice: *“...Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicara las reglas de este Titulo.- A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son aplicables todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se oponga a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos...”*. De igual modo, el artículo 1671 del Código en cita refiere: *“...Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley...”*. Así mismo el artículo 1672 del Código Sustantivo Civil indica: *“...La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes...”*. Y el artículo 1673 dicta: *“El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de los hechos o de los actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente...”*. El artículo 1687 del Código en cita señala: *“...El contrato es unilateral*

cuando una sola de las partes se obliga a la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente...". Por su parte el artículo 1688 del mismo ordenamiento legal refiere: "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes". El artículo 1689 indica: "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas, desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice. A su vez, el artículo 1690 del citado Código refiere: Son contratos consensuales aquellos que para su validez no requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ni suponen la previa entrega de la cosa para su constitución. Asimismo el artículo 1691 del mismo ordenamiento legal establece: "Se llaman contratos de tracto sucesivo aquellos cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo. Los contratos son instantáneos cuando las prestaciones se realizan inmediatamente". De igual modo el artículo 1701 del Código referido indica: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar. En tanto el artículo 1702 del mismo cuerpo de leyes dicta "Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos. El ordinal 1704 del Código en cita refiere: "Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato". El artículo 1714 del Código Sustantivo, señala: "Los elementos o características esenciales de un contrato, no pueden ser modificados por voluntad de las partes". A su vez el numeral 1715 del mismo Código dicta: "Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios". El artículo 1717, establece: "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no

Con los siguientes datos de inscripción en el registro Público de la propiedad hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos bajo el número de folio real inmobiliario [REDACTED].

Situación que se acredita con el mismo contrato que se exhiba como anexo al presente escrito como documento base de la acción.

El contrato firmado por los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quienes firman de conformidad y la última otorgando su consentimiento como su esposa por estar casados por sociedad conyugal.

La C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] donde dice testigo justo abajo del nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], aunque no se pone su nombre si su firma, lo que acredita su consentimiento.

2.-El precio de la compraventa fue cubierto en su totalidad por la que suscribe [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a los hoy demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Tal y como se acredita con el párrafo segundo de la cláusula TERCERA que señala: el comprador entrega y paga en este acto y al momento de la celebración de este contrato, la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en favor del vendedor, como pago total de la operación de compraventa.

3.- Cabe mencionar que el contrato de compraventa se suscribió por las partes antes citadas en donde por una parte el demandado transmitió la propiedad del supra referido inmueble es decir que encuadra dentro de la hipótesis normativa prevista por el artículo 1729 del Código Civil para el Estado Libre y soberano de Morelos que a la letra dice: [transcripción]

3.- Cabe señalar que la suscrita he tenido de la posesión del inmueble la cual me fue transmitida al momento de la venta esta posesión se me entrego junto con documentos originales del predio que me transmitió los CC. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y que exhibo para acreditar la buena fe de la compraventa.

4.- Asimismo desde el momento que la adquirí he estado poseyendo al inmueble en concepto de dueña y haciendo adecuaciones y mejoras e incluso rentándolo y obteniendo un pago por el precio de la renta para la suscrita por más de veintidós años lo que acredito con las documentales consistentes en varios recibos y comprobantes de domicilio de varias fechas



asimismo, con los testigos que en su momento oportuno presentare a juicio.

7.-Se señala que el C. [REDACTED] está casado

PODER JUDICIAL con [REDACTED] y por esta razón la última de las mencionadas, firma de conformidad al final del contrato privado firma que se encuentra en la parte inferior abajo del nombre del demandado y también firma en todas las hojas del contrato, con lo cual se hace la transmisión de todos el inmueble por parte de los dos y se demandan a los dos. Sin importar que en el apartador donde firma sea testigo porque con su firma reconoce el consentimiento y la voluntad de que el acto jurídico que se firma subsista por parte de [REDACTED].

Puesto que la firma de una persona implica necesariamente su consentimiento con el contenido del acto donde la plasma, entonces, quien firma al final de un acto jurídico, expresa su máximo consentimiento como elemento de validez del acto. En consecuencia, si en el contrato aparece que firma su cónyuge otorgando el consentimiento, la compraventa del inmueble entonces debe entenderse que es sobre la totalidad del inmueble como así se refiere en el contrato.

8.-Respecto del crédito INFONAVIT e hipoteca que se reporta en el certificado de libertad de gravámenes se señala que tal y como se estipulo en el mismo contrato el mismo fue cubierto a la institución RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA S. de R.L. misma que adquirió el crédito del INFONAVIT mediante cesión de derechos doce de enero de dos mil seis. Dicho pago se hizo mediante el depósito de la citada empresa. Por lo que no existe adeudo de la hipoteca y tampoco existe dicha garantía hipotecaria al haberse cubierto en su totalidad.

Tal y como se estableció en el contrato de compraventa base de la acción, que se estableció en la CLAUSULA CUARTA por su parte el vendedor manifiesta que una vez que se haya cubierto el crédito por la cantidad de (...) que se otorgó el [REDACTED] en su favor, cancelando en consecuencia los gravámenes que se tengan constituidos sobre el departamento objeto de la presente operación (...) se obliga a otorgar y firmar la pública de traslado de dominio ante el notario que se designe el comprador.

El pago de gravamen de la hipoteca y el crédito [REDACTED] la acredito con el testimonio del instrumento de la cancelación de hipoteca que otorga recuperadora de deuda hipotecaria sociedad de responsabilidad limitada a favor de los señores [REDACTED] Y

escritura pública número expedida por el Notario Público número 227 del Distrito federal Lic. Carlos Antonio Morales Montes de Oca y del cual se exhibe el original de testimonio expedido, solicitando se guarde en el seguro del juzgado.

En el cual se hace constar en los antecedentes como antecedentes el contrato de otorgamiento de crédito e hipoteca que celebra como acreditante y por la otra los señores Y Como acreditados y garantes hipotecarios.

También se menciona en los antecedentes la CESION DE CREDITOS que por escritura de fecha doce de enero de dos mil seis, se hizo constar la protocolización de contrato de cesión onerosa de créditos y derechos derivados de los mismos que celebraron por una parte el como cedente y de otra RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

En dicha escritura se hace el señalamiento que:

RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE por pago de la cantidad convenida da por solucionadas las obligaciones contraídas por la parte acreditada derivadas del contrato a que se hizo mención en el antecedente primero de este instrumento en especial la constitución de HIPOTECA derivada del crédito otorgado por el y en consecuencia otorga la CANCELACION DE HIPOTECA que constituyeron los mencionados señores.

Señalando desde este momento y de forma categórica la hoy suscrita actora que yo fui quien en realidad hizo el pago para la cancelación de la hipoteca con dinero de mi peculio, lo cual se acredita con las copias de correos electrónicos e impresiones de transferencias SPEL con lo que se acredita de donde surge el dinero, ahora bien independientemente de quien haya hecho el pago la acción de elevación de escritura pública es procedente por el contrato de compraventa privado y al haberse acreditado el pago y la liberación del crédito e hipoteca.



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

9.- Es procedente la CANCELACION DE GRAVAMEN DE HIPOTECA que se demanda a la contraria y en especial al registro público de la propiedad ahora denominado instituto de Servicios registrales y

PODER JUDICIAL Catastrales del Estado de Morelos, porque como se acredita dicha hipoteca está pagada y fue cubierto su importe incluso se otorgó la escritura de CANCELACION DE HIPOTECA que otorga RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA A FAVOR DE LOS SEÑORES [REDACTED] Y [REDACTED].

Solo quedo pendiente la cancelación en el registro público, en razón de que el notario en esa misma escritura de cancelación de hipoteca dejo a cargo de los demandados el que ellos de forma directa y previo el pago de los derechos correspondientes hicieran la cancelación de la hipoteca en el registro público de la propiedad y del comercio tal y como se acredita con el mismo instrumento notarial en el cual en su cláusula segunda refiere que "los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este acto jurídico hasta los de su inscripción en el registro Público de la Propiedad y Comercio correspondiente serán cubiertos por la PARTE ACREDITADA liberando al suscrito notario de cualquier responsabilidad al respecto".

Sin embargo, los demandados no han hecho en trámite de la cancelación de la hipoteca en el registro público, por esta razón se demanda dicha pretensión.

10.- Es el caso que pese a los múltiples requerimientos que la suscrita he realizado a los hoy demandados desde los últimos diez años en diversas fechas con la finalidad de formalizar la compraventa de conformidad con lo establecido por los artículos 1804 y 1805 en vigor, hasta la fecha de hoy no se ha podido concretar ante la omisión de los demandados y es por tales circunstancias que la suscrita recurro a esa autoridad aspirando obtener la certeza y seguridad respecto del bien inmueble adquirido..."(sic).

Ahora bien, por su parte, el demandado debe fundar sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, sin pasar por alto que los demandados [REDACTED], no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, pese a que fueron emplazados legalmente, por lo que se le tiene por admitidos los hechos que



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED]; al sur [REDACTED]; al oeste [REDACTED].

7.-Que es cierto como lo es que el inmueble que vendió a la C. [REDACTED] mediante el contrato privado de compraventa base de la presente acción está inscrito en el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de Servicios registrales y catastrales del estado de Morelos, bajo el numero folio real inmobiliario [REDACTED]. 8.-Que es cierto como lo es que el contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete, fue firmado por usted [REDACTED]. 9.- Que es cierto como lo es que el contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete fue firmado por [REDACTED] otorgando su consentimiento como su esposa por estar casados por sociedad conyugal. 10.-Que es cierto como lo es que la firma de la C. [REDACTED] fue estampada en el contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete en la parte donde dice testigo justo abajo del nombre de [REDACTED]. 13.- Que es cierto como lo es que reconoce como suya una de las firmas que aparece en el contrato de compraventa base de la acción, con fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete. 15.- Que es cierto como lo es que reconoce que el contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete fue firmado por usted. 16.-Que es cierto como lo es que el precio de la compraventa, fue cubierto en su totalidad por la C. [REDACTED]. 17.- Que es cierto como lo es que la [REDACTED] adquirió la posesión del inmueble materia del contrato de uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete, desde la fecha de la firma del contrato. Respecto de la confesional a cargo de [REDACTED]: 1.- Que es cierto como lo es que conoce a su articulante [REDACTED]. 9.-Que es cierto como lo es

que el contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete fue firmado por Usted [REDACTED] otorgando su consentimiento como su esposa por estar casados por sociedad conyugal. 10.- Que es cierto como lo es que la firma de USTED [REDACTED] fue estampada en el contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete en la parte donde dice testigo justo abajo del nombre de [REDACTED]. 11.-Que es cierto como lo es que la firma de USTED [REDACTED] acredita el consentimiento para la venta. 13.-Que es cierto como lo es que reconoce como suya una de las firmas que aparece en el contrato de compraventa base de la acción, con fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete. 15.-Que es cierto como lo es que reconoce que el contrato privado de compraventa de fecha uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete fue firmado por usted. 16.-Que es cierto como lo es que el precio de la compraventa fue cubierto en su totalidad por la C. [REDACTED]. 17.-Que es cierto como lo es que la [REDACTED], adquirió la posesión del inmueble materia del contrato de uno de diciembre de mil novecientos noventa y siete desde la fecha de la firma del contrato. 21.-Que es cierto como lo es que tiene conocimiento que el crédito [REDACTED] e hipoteca que se reporta en el certificado de libertad de gravamen se señala que tal y como se estipuló en el mismo contrato el mismo fue cubierto por parte de [REDACTED], a la institución [REDACTED]. 22.- Que es cierto como lo es que tiene conocimiento que la C. [REDACTED] pagó a la [REDACTED] S de R.L. por qué esta persona moral había adquirido la cartera vencida de [REDACTED] es decir los derechos de cobro del crédito. 23.-Que tiene conocimiento que a la fecha esta cancelado el adeudo de la hipoteca y también esta cancelada la garantía hipotecaria al haberse cubierto en su totalidad el precio del crédito por la C. [REDACTED]. 25.-Que es cierto como lo es que su articulante



..... fue quien hizo el pago para la cancelación de la hipoteca con dinero de su peculio.

PODER JUDICIAL

Probanza, que no tiene prueba en contrario y se robustecen con el contenido del contrato de compraventa base de la presente acción, mismo que ha sido valorado en líneas precedentes, por lo que es apta para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente prueba y demanda, otorgándole pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a la absolvente que debe ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretenden probar en el presente juicio, es aplicable el siguiente criterio federal que cita:

“CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO.

La confesión ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos, y además que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tengan valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente, y no respecto de cuestiones que no le puedan constar al que confiesa. Novena Época, Registro: 184191, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, Materia(s): Laboral, Tesis: I.1o.T. J/45, Página: 685 PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 10221/92. 15 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Gómez Argüello. Secretaria: Oliva Escudero Contreras. Amparo directo 423/93. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: María Simona Ramos Ruvalcaba. Secretario: Jesús González Ruiz. Amparo directo 4211/93. 24 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2331/94. Industrias Montserrat, S.A. de C.V. y otros. 28 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2601/2003. Comisión Federal de Electricidad. 6 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María de Lourdes Juárez Sierra. Secretario: Juan Martiniano Hernández Osorio. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 68, Quinta Parte, página 15, tesis de rubro: "CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO DE LA".

“CONFESIÓN FICTA.- ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.- El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor señala que la confesión ficta produce presunción legal, cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario, luego es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver posiciones en términos del citado artículo puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre no se encuentre prueba en contrario. Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-I, página 198.- Trece Tribunal Colegiado del Sexto Circuito”.

“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”.

Asimismo, ofreció como prueba el testimonio rendido por cuanto al primer atestado a cargo de [REDACTED] quien contestó al tenor del interrogatorio formulado lo siguiente:

“...1.- Si conoce a su presentante [REDACTED] desde cuándo y por qué razones. Si la conozco a ella desde mil novecientos noventa y siete yo en el dos mil tres le rente su departamento. 2. Que diga si conoce el departamento 301, construido sobre el [REDACTED], [REDACTED]. Si, si lo conozco. 3.-Que diga desde cuanto y porque razones conoce el departamento mencionado en la pregunta anterior. Tengo treinta y dos años viviendo en la unidad habitacional y conozco el departamento



porque la señora [REDACTED] es mi vecina. 4.-Que diga si sabe y le consta quien es el propietario del inmueble señalado en preguntas anteriores. [REDACTED]. 5.-

PODER JUDICIAL

Porque razones señala que el propietario del inmueble es la C. [REDACTED]. Porque ella me rento su departamento y porque es vecina. 6.-Desde cuando tiene conocimiento que [REDACTED] es propietaria del inmueble mencionado en líneas que anteceden. Desde diciembre del noventa y siete. La razón de su dicho. Porque es mi vecina la señora [REDACTED] y me rento su departamento...".

Respecto a la Testimonial a cargo de [REDACTED], contestó: 1.- Si conoce a su presentante [REDACTED] desde cuándo y por qué razones. Si la conozco desde el año dos mil tres por que llegue a vivir en ese edificio y es mi vecina. 2. Que diga si conoce el [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Morelos. Si lo conozco porque yo vivo en la parte de arriba. 3.-Que diga desde cuanto y porque razones conoce el departamento mencionado en la pregunta anterior. Desde el año dos mil tres que llegue a vivir en ese edificio. 4.-Que diga si sabe y le consta quien es el propietario del inmueble señalado en preguntas anteriores. La señora [REDACTED]. 5.- Porque razones señala que el propietario del inmueble es la C. [REDACTED]. Porque siempre ha vivido ahí, y yo sé que ella es la dueña. 6.-Desde cuando tiene conocimiento que [REDACTED] es propietaria del inmueble mencionado en líneas que anteceden. Desde diciembre del año dos mil novecientos noventa y siete. La razón de su dicho: lo sé y me consta porque lo vi, que la señora [REDACTED] es la dueña del departamento...".

Testimonios rendidos se advierte que conocen el inmueble materia del presente asunto, tanto en su ubicación, señalando además que saben y les consta que la actora es propietario del inmueble; coligiéndose a su vez de los depositados que se analizan, testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] “ [REDACTED] ” [REDACTED]
[REDACTED], consistente en el basal del presente asunto, documental que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se tiene por admitida surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, en tal virtud recibe eficacia demostrativa plena en términos de lo previsto por los artículos 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, para tener por acreditado el contrato de compraventa en el que la parte actora sustenta su derecho.

Lo anterior se adminicula con la documental publica consistente en el certificado de libertad y de gravamen agregada en autos así como el testimonio del instrumento de la cancelación de hipoteca que otorga RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE A FAVOR LOS SEÑORES [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] DE GARCIA, mismas que se valoran en términos del numeral que antecede así como el dispositivo legal 491 y 499 del ordenamiento adjetivo de la materia, toda vez que de las mismas se desprende la titularidad del inmueble y la cancelación de la hipoteca sobre el mismo.

Bajo ese contexto es importante señalar, que con la confesional ficta de los demandados, la testimonial a cargo de ALBERTO TAPIA OSORIO, ANGELICA ELIZABETH HERNANDEZ GUIZA y las documentales exhibidas consistentes en el Contrato de Compraventa celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de compradora, el primero de diciembre de mil novecientos noventa y siete, respecto del bien inmueble ubicado [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] “[REDACTED]
[REDACTED]” [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], así como el certificado de libertad y
de gravamen agregada en autos así como el testimonio del
instrumento de la cancelación de hipoteca que otorga
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], SOCIEDAD DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE A
FAVOR LOS SEÑORES [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Y [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], así como el
original de la documental consistente en altas y cambio al servicio
de línea vital a nombre de la parte actora del domicilio ubicado en
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED].
Contrato de la cuenta individual S.A. R. designación de
beneficiarios del Consejo de la Judicatura Federal a nombre de la
parte actora donde se desprende como su domicilio, los estados de
cuenta travel pass a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto
del domicilio ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], así como la verificación vehicular a nombre de la parte
actora donde se encuentra asentado como domicilio el del inmueble
en cuestión, pagos de tesorería municipal, copia simple de la acta
de matrimonio entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], documentales que vinculadas unas con
otras de manera congruente, lógica y natural las cuales ya han sido
descritas y valoradas, conforme a las reglas establecidas en el
artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de
Morelos y de carácter humano a favor de la parte actora con
relación a los hechos en que basa su demanda, se acredita la validez



PODER JUDICIAL

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

su Gaceta Tomo XVII, Junio de 2003 Materia(s): Civil
Tesis: II.2o.C.411 C Página: 906

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.

De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 506 y 508 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED] probó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada

[REDACTED]



GARCIA PERALTA, Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ZHINDY NALLELY**

PODER JUDICIAL CASTREJON ADAN, con quien actúa y da fe.

*YGP*mgr*

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