



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Cuernavaca, Morelos a trece de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **64/2019** del Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, contra ********* y *********, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día **once de enero de dos mil diecinueve**, compareció *********, a demandar en la **Vía SUMARIA CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, contra ********* y *********, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

A).- El otorgamiento y firma de Escritura Pública del bien inmueble ubicado en *******, **ACTUALMENTE *******. Con una superficie de *********, cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes:**

- AL NORTE: *****.**
- AL SUR: *****.**
- AL ORIENTE: *****.**
- AL PONIENTE: *****.**

Lo anterior lo acredito al tenor de la escritura pública Numero *********, VOLUMEN *********, PAGINA 268 (DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO); pasada ante la fe del licenciado *********, Notario Público Titular encargado de la Notaria Número ********* en el Estado, misma en la que constan los datos citados, misma que exhibiré en el capítulo de pruebas correspondiente.

B).- Como consecuencia de lo anterior, reclamo, que una vez que cause ejecutoria la sentencia en la que se condene a la parte demandada, al otorgamiento y firma de Escritura Pública, que demando, se ordene la remisión de los presentes autos ante la Notaría Pública número ***, para la expedición de la escritura pública que corresponda.**

C).- En caso de que exista negativa por la parte demandada para la firma de la Escritura Pública, pido a

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

su señoría que en rebeldía firme dicho otorgamiento y firma de Escritura Pública, con fundamento en el artículo 698 fracción V del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

D) Los gastos y costas que se originen derivados del presente juicio, hasta su total terminación

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

2. Admisión de demanda. Por auto de seis de febrero de dos mil diecinueve, previa subsanación de prevención de dieciséis de enero de dos mil diecinueve, se tuvo a *********, por admitida la demanda en contra de ********* y *********, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de **cinco días** produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

3. Emplazamiento a los demandados. El día veintinueve de marzo de dos mil veinte, previos citatorios de veintiocho del mismo mes y año, fueron emplazados a juicio ***** y ***** , respectivamente, en términos del auto de seis de febrero de dos mil diecinueve.

4. Rebeldía de los demandados. Por auto de veintiséis de abril de dos mil diecinueve, se les tuvo por precluido el derecho de los demandados ***** y ***** , para dar contestación a la demanda entablada en su contra, asimismo, se tuvo a bien señalar día y hora para el desahogo de la audiencia conciliación y depuración.

5. Audiencia de conciliación. El once de junio de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no compareció la parte actora, únicamente su abogada patrono; ni la parte demandada, así como persona legal alguna que los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados, por consiguiente, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio, se declaró cerrada la etapa de depuración y se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días.

6. Admisión de pruebas. El veinte de junio de dos mil diecinueve, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose por parte de la actora las pruebas siguientes: la **CONFESIONAL y la DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de ***** y *****; la **TESTIMONIAL**; la **INSPECCIÓN JUDICIAL**; las **DOCUMENTALES** marcadas con los números **3 y 5**; la **Documental privada marcada con el número 4**; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** .

7. Desahogo de Inspección Judicial. El trece de agosto de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Inspección Judicial ordenada en auto de veinte de junio de dos mil diecinueve, la cual versó sobre los puntos solicitados.

8. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El diecinueve de agosto de dos mil diecinueve tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la cual, compareció la parte actora *****, asistido de su abogado patrono Licenciada *****, no así la parte demandada ***** y *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como obra en autos, por lo que se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora y, no encontrándose agregadas en autos las testimoniales ofrecidas por la parte actora, se ordenó diferir la audiencia hasta que obraran en autos las mismas.

9. Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos. El siete de octubre de dos mil diecinueve, se continuó con el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, desahogándose las testimoniales pendientes y, al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que la parte actora, por conducto de su abogado patrono realizó las manifestaciones que a su parte correspondieron y se tuvo a por perdido el derecho de los demandados a formular los alegatos que a su parte correspondía, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al siguiente tenor:

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

I. Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto, sometido a su consideración.



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

Por su parte, el artículo 18° del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que:

"...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..."

El numeral 25 del ordenamiento legal antes invocado, literalmente dice:

"... Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente..."

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes contrincantes, al celebrar el contrato base de la acción, renunciaron a la competencia que les podía corresponder, tal y como se colige del párrafo segundo de la cláusula **OCTAVA** del acto volitivo que nos atiende, sometiéndose a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 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

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...".

Por lo tanto, al desprenderse del libelo génesis de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

II. Legitimación procesal. A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso), y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la 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 ordinal 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...".

De ese modo, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; mientras que la legitimación *ad causam* implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio.

Situación legal que respecto de las partes actora ***** y demandada ***** y ***** se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, celebrado por ***** y ***** , en su carácter de vendedores y ***** , en su calidad de comprador, de quince de diciembre de dos mil once, respecto del bien inmueble ubicado en: ***** , **ACTUALMENTE ******* . **Con una**



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

superficie de ***** , cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: AL NORTE: ***** . AL SUR: ***** . AL ORIENTE: ***** . AL PONIENTE: ***** .

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día **quince de diciembre de dos mil once**, las partes actora y demandada, celebraron un acto jurídico denominado compraventa, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de ***** .

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444² y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con los hoy demandados ***** y ***** , lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Apoya lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que

² ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

III. Al no haber dado contestación la demandada a la demanda entablada en su contra, se le tuvo por precluido el derecho para oponer excepciones, por lo que, no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora, para ver si a luz de las pruebas ofrecidas se acredita la misma, prestaciones reclamadas por la parte actora que consisten en lo siguiente:



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

A).- El otorgamiento y firma de Escritura Pública del bien inmueble ubicado en *** , ACTUALMENTE ***** . Con una superficie de ***** , cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes:**

AL NORTE: ***.**

AL SUR: ***.**

AL ORIENTE: ***.**

AL PONIENTE: ***.**

Lo anterior lo acredito al tenor de la escritura pública Numero ***** , VOLUMEN ***** , PAGINA 268 (DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO); pasada ante la fe del licenciado ***** , Notario Público Titular encargado de la Notaria Número ***** en el Estado, misma en la que constan los datos citados, misma que exhibiré en el capítulo de pruebas correspondiente.

B).- Como consecuencia de lo anterior, reclamo, que una vez que cause ejecutoria la sentencia en la que se condene a la parte demandada, al otorgamiento y firma de Escritura Pública, que demando, se ordene la remisión de los presentes autos ante la Notaría Pública número *** , para la expedición de la escritura pública que corresponda.**

C).- En caso de que exista negativa por la parte demandada para la firma de la Escritura Pública, pido a su señoría que en rebeldía firme dicho otorgamiento y firma de Escritura Pública, con fundamento en el artículo 698 fracción V del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

D) Los gastos y costas que se originen derivados del presente juicio, hasta su total terminación

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la

eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV. Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada es necesario hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico.

Los artículos 1668, 1669, 1671 y 1729, 1764 y 1775 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señalan:

ARTICULO 1668.- NOCION DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. 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.

El artículo 1729 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"...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 numeral 1764 del mismo Código señala:

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

Así también, el ordinal 1775 de la Ley de la materia, establece:



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

V. Estudio de la cuestión planteada. Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el opúsculo génesis de demanda por el accionante ***** , los cuales se fundan esencialmente en que el día **quince de diciembre de dos mil once**, celebró con los demandados ***** y ***** , contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble ubicado en ***** , **ACTUALMENTE ******* . **Con una superficie de ***** , cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: AL NORTE: ***** . AL SUR: ***** . AL ORIENTE: ***** . AL PONIENTE: ******* .

Aduciendo la accionante que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad de ***** , monto pecuniario que adujo la parte actora le pagó a la demandada en su calidad de vendedora en cuatro exhibiciones, y en el mismo acto se le hizo la entrega de la real y definitiva de dicho inmueble, habiéndose plasmado de manera clara en el acto volitivo lo acordado entre las partes, sin que al momento se haya realizado la firma de la escritura correspondiente a favor de la actora, situación que aduce la accionante no cumplió la parte demandada.

Bajo esas perspectivas *de facto*, se considera procedente la acción ejercitada por el demandante ***** , toda vez, que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones de la accionante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas

proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Lo anterior se aprecia así, en tanto que la parte actora *********, ofreció la documental privada consistente contrato privado de compraventa, celebrado por ********* y ********* en su carácter de vendedora y *********, en su calidad de comprador, de **quince de diciembre de dos mil once**, respecto del bien inmueble ubicado en *********, **ACTUALMENTE CALLE *******, **MORELOS. Con una superficie de *******, **cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: AL NORTE: *****. AL SUR: *****. AL ORIENTE: *****. AL PONIENTE: *****.**

Documental privada la de comento, de la cual se colige de manera indefectible que la demandante, celebró contrato privado de compraventa precisamente con los ahora demandados ********* y *********, en su calidad de vendedores, realizando debidamente el pago de *********, tal y como se señaló en acto volitivo de compraventa, contrato que fue celebrado el día quince de diciembre de dos mil once; deduciéndose así, la existencia del acto jurídico que celebraron las partes contrincantes en el presente asunto, en la fecha que indica la parte actora.

Documental privada, la cual no fue objetada ni impugnada de su contenido por la parte contraria, siendo que, ********* y ********* toda vez, que no comparecieron a juicio, ergo, se tiene por admitida, surtiendo sus efecto como si hubiere sido reconocida expresamente; quedando de esta manera, palpable la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente asunto, lo anterior en términos de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Es menester argüir, que la documental privada previamente valorada, se encuentra concatenada con la



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

documental pública consistente en el certificado de libertad de gravamen de **treinta de enero de dos mil diecinueve**, expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la cual se colige que el demandado *********, aparece ante la Institución Registral de referencia, como propietario del bien inmueble objeto del contrato privado de compraventa, del cual ahora se solicita se otorgue en escritura pública.

Documental pública citada, a la cual se le otorga pleno valor probatorio por ser emitida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, acreditándose con ella que la parte demandada, actualmente aparece como titular del derecho de propiedad del bien materia de la controversia, ante la Institución Registral de la Ciudad de México, esto en términos del arábigo 437 fracción segunda del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Lo anterior se concatena, con la prueba confesional ficta a cargo de los demandados ********* y *********, la cual tuvo verificativo el **veinticinco de marzo de dos mil veintiuno**, (*visible a fojas 271-273 del expediente principal*), demandada que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificada y apercibida, por auto de veintiséis de octubre de dos mil veinte, se les declaró confesos de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales; confesional ficta, que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, se desprende que: conocen a *********; **porque le vendieron una casa ubicada en *******, **ACTUALMENTE ******* el **quince de diciembre de dos mil once**, inmueble que tiene una superficie total de *********; que el bien inmueble materia del presente juicio cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE: *******. **AL SUR: *******. **AL**

ORIENTE: ***. AL PONIENTE: *****;** que le precio pactado en el contrato de compraventa que realizaron con ***** , sobre el inmueble materia de la litis lo fue por la cantidad de *****; que la forma de pago en dicho contrato de compraventa, fue por parcialidades; que al momento de la celebración del contrato de compraventa de quince de diciembre de dos mil once, ***** les entregó el primer pago a cuenta por la cantidad de *****; que el treinta de enero de dos mil doce, recibieron un segundo pago por la cantidad de *****; que el pago de treinta de mayo de dos mil doce, corresponde al tercer pago ya que por omisión se pudo en el recibo segundo pago a cuenta, que le realizó ***** , por la cantidad de ***** , que el pago de treinta de septiembre de dos mil doce, corresponde al cuarto y último pago, ya por omisión se puso en el recibo segundo pago a cuenta, que el realizó ***** por la cantidad de *****; que cuando recibieron las parcialidades en fechas quince de diciembre de dos mil once, treinta de enero de dos mil doce, treinta de mayo de dos mil doce, treinta de septiembre de dos mil doce, ***** , expidió y firmó recibos donde constan las cantidades recibidas; que cuando recibió las parcialidades antes referidas, firman como testigos los señores ***** , ***** y el Licenciado *****; que cuando ***** recibió las parcialidades en las fechas antes señaladas, expidió recibos donde consta las cantidades recibidas y firmó de entrega el Licenciado *****; que reconocen plenamente el contrato de compraventa de quince de diciembre de dos mil once, en el cual aparecen sus firmas y huellas dactilares en el apartado de parte vendedora, reconociendo como suyas la firma y huella dactilar que aparecen al margen y calce del multicitado contrato, estampándolas de puño y letra y sin coacción alguna; que ***** dio cumplimiento en tiempo y forma a la cláusula segunda del contrato privado de compraventa de quince de diciembre de dos mil once; que el Ciudadano ***** reconoce las huellas dactilares y firmas que aparecen en los recibos de fecha quince de diciembre de dos mil once, treinta



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de enero de dos mil doce, treinta de mayo de dos mil doce y treinta de septiembre de dos mil doce; que reconocen al ***** como único propietario y poseedor del bien inmueble ubicado en ***** , **ACTUALMENTE** ***** , quien desde el quince de diciembre de dos mil once se ha ostentado como propietario y poseedor del bien inmueble materia del presente juicio; que los demandados fueron requeridos en múltiples ocasiones por ***** , para la firma de la escritura pactada por ambas partes en la cláusula tercera del contrato privado de compraventa de quince de diciembre de dos mil once, siendo hasta la fecha, omisos al respecto; que han sido omisos a realizar de manera voluntaria la firma de escritura tantas veces requerida; que ***** , se ha hecho cargo de los gastos, cuotas, cooperaciones y compensaciones derivadas del bien inmueble materia del presente juicio, en su calidad de dueño, requiriéndoles la firma de dicha escritura a partir de que ***** liquidó el precio pactado en el contrato de compraventa de quince de diciembre de dos mil once; que los demandados han omitido dar cumplimiento a la cláusula tercera del multicitado contrato de compraventa, consistente en el otorgamiento de firma y escritura del bien inmueble materia del presente juicio a ***** ; que el total de la operación de la compraventa fue por la cantidad de ***** , contrato que está totalmente finiquitado, pero, a pesar de esto, ***** y ***** , han omitido firmar la escritura; que quien firma en el contrato de compraventa de quince de diciembre de dos mil once, de nombre ***** es su hijo; que quien firma dicho contrato de nombre ***** es la misma que firma en los recibos con el nombre de ***** ; que la señora ***** y/o ***** , es esposa de su hijo ***** y que por un error involuntario en el contrato de compraventa se puso el nombre de ***** , siendo el correcto ***** .

Confesional ficta de los demandados a la cual se le otorga valor probatorio por encontrarse corroborada y sustentada con otros elementos de prueba que la tornan verosímil, en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto; atendiendo además, que de la misma se colige la certeza de la celebración del acuerdo de voluntades denominado compraventa, que las partes contrincantes celebraron el **quince de diciembre de dos mil once**, teniendo como objeto del contrato el bien inmueble previamente reseñado, habiendo pagado enteramente la parte actora el precio fijado por la operación de compraventa. Prueba que al no ser destruida con prueba en contrario, es apta para sustentar las aseveraciones realizadas por la accionante en su escrito génesis de demanda.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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.³

³ Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60 Página: 949, TERCER



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

Lo anterior cobra mayor importancia, con el resultado de los interrogatorios practicados a ***** y ***** , los cuales comparecieron ante este órgano jurisdiccional el veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, a rendir su testimonio; probanza que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente, se advierte esencialmente que conocen al impetrante de otorgamiento de escritura ***** , por haber sido testigos del acto de compraventa de quince de diciembre de dos mil once, en el cual los demandados ***** y ***** vendieron a ***** el inmueble ubicado en ***** , **ACTUALMENTE ******* , inmueble que tiene una superficie total de *****; que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE: ***** . AL SUR: ***** . AL ORIENTE: ***** . AL PONIENTE: ******* , pactando un precio de ***** , el cual fue pactado en cuatro parcialidades y pagado en tiempo y forma por el actor, expidiéndosele recibos de pago de fechas quince de diciembre de dos mil once, treinta de enero, treinta de mayo y treinta de septiembre, todos de dos mil doce, respectivamente, en los cuales obran sus firmas; que ***** es reconocido como único propietario y poseedor del inmueble materia del presente juicio, quien se ha hecho cargo de los gastos y compensaciones derivadas de dicho inmueble y que, a pesar de haberles requerido en múltiples ocasiones a los demandados ***** y ***** , estos han sido omisos

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.

en firmar las escrituras correspondientes a favor del actor, y que la razón de su dicho es porque fueron testigos del contrato de compraventa entre el actor y los hoy demandados.

Testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, ergo, dichos atestes han creado convicción en la Juzgadora para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro, y preciso, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de alguna de las partes, situación que nos lleva a considerar que la testificación rendida por los atestes de referencia, produce la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales depusieron; por lo tanto y toda vez, que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta de los demandados, valorada en supra líneas, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el arábigo 490 del multicitado Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Asimismo, y por cuanto al desahogo de la Inspección Judicial de trece de agosto de dos mil diecinueve, llevada a cabo por el Fedatario de la Adscripción en el inmueble ubicado en *********, **ACTUALMENTE ******* misma que se desahogó en los términos señalados, y con la cual se dio fe de la existencia del predio materia de la litis, ubicado en *********, inmueble que actualmente se encuentra en remodelación y que la persona que se encuentra en posesión de dicho inmueble lo es *********.

Prueba a la cual se le otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 395 en relación con el 490, ambos de la Ley Adjetiva Civil, para acreditar la existencia del inmueble



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

materia del presente juicio, y que el mismo se encuentra en posesión de la actora.

Así también las pruebas documentales marcadas con el numeral 3 y 5, consistentes en el original del contrato de compraventa celebrado el quince de diciembre de dos mil once, entre ***** y ***** y ***** , y los cuatro recibos de pago originales, de fechas quince de diciembre de dos mil once, treinta de enero, treinta de mayo y treinta de septiembre, todos de dos mil doce, por las cantidades de *****; *****; ***** Y ***** respectivamente, dichas documentales robustecen el hecho de que el actor ***** . Celebró contrato de compraventa y acreditó los pagos realizados por dicha transacción. Prueba a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 444 en relación al 490 de la Ley Adjetiva Civil.

De esta suerte, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos que hasta aquí se han analizado, en apoyo con los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestro máximo Tribunal, y utilizados por la Juzgadora, con la finalidad de sustentar y realizar una sentencia bien redactada, y además, del razonamiento lógico-jurídico empleado por la Juzgadora, se determina que la parte demandante ***** , acreditó la relación contractual bilateral celebrada con los demandados, demostrando que cubrió el precio total que por concepto de pago se pactó en el contrato privado de compraventa de **quince de diciembre de dos mil once**; por lo tanto, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, los demandados ***** y ***** , en su calidad de vendedores, se encuentran compelidos, a otorgarle al accionante ***** , en su carácter de comprador, los

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

documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato de compraventa, sin que obste para el presente asunto, que el contrato exhibido como documento basal de la acción sea un contrato privado, dado que precisamente se está demandando el otorgamiento de escritura, para estar ante un contrato definitivo que conste en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato bilateral celebrado por las partes.

VI. Se declara que el demandante *****, acreditó la acción que ejerció contra ***** y *****, quien no compareció a juicio y se le condena a estos al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por ***** y ***** en su carácter de vendedores y *****, en su calidad de comprador, de data **quince de diciembre de dos mil once**, respecto del bien inmueble ubicado en *****, **ACTUALMENTE *******, **con una superficie total de *******, **con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: *****. AL SUR: *****. AL ORIENTE: *****. AL PONIENTE: *******, a favor de la parte actora *****, ante la Notaría Pública número *****, concediéndoles para tal efecto un plazo de **cinco días**, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

Al respecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro digital: 182229. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Novena Época.** **Materia(s):** Civil. **Tesis:** I.11o.C.92 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Febrero de 2004, página 1031. **Tipo:** Aislada.
COMPRAVENTA. LA DESIGNACIÓN DEL NOTARIO ANTE QUIEN SE FORMALIZARÁ LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDE AL COMPRADOR, EN EL CASO DE QUE LAS PARTES NO LO HAYAN ESTIPULADO.

Si en el contrato de compraventa las partes estipulan que la escrituración del inmueble a cargo de la parte vendedora y el pago del saldo del precio de la



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

operación por parte del comprador, debe cumplirse al momento en que se firme la escritura respectiva ante notario público, estableciendo determinado término para ello, sin precisar ante qué notario ni a qué parte corresponde la designación del notario y, por ende, la realización de los trámites para la escrituración, debe estimarse que dicha carga corresponde a la parte compradora, pues si bien no existe disposición legal que así lo establezca, lo cierto es que debe acudir a la costumbre, que constituye una fuente del derecho, para arribar a aquella conclusión, pues es una práctica común de los contratantes el que la parte compradora sea quien designe el notario de su confianza, precisamente para tener la certeza de que la formalización del contrato se efectuará en forma debida, asimismo que el comprador efectúe el pago de los honorarios que deberán cubrirse al notario público que realizará tal trámite.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 630/2003. Mario Alberto Cestelos Castillo. 16 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

VII. Por cuanto hace al pago de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, prevé lo siguiente:

"Artículo 158. Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa..."

Del artículo transcrito se advierte que el supuesto necesario para que una de las partes dentro de un juicio sea condenada en costas, son: **a)** La existencia de un juicio en el que el condenado sea parte, **b)** Que en dicho juicio se dicte una sentencia condenatoria en su contra.

De lo anterior se advierte que el criterio a que recurre éste dispositivo legal atiende al previsto en la teoría del vencimiento, la cual establece que debe ser condenado en costas aquel que fuere vencido en juicio y la prueba para

demostrar lo anterior, lo constituye la sentencia desfavorable a alguna de las partes.

Ahora bien, como se advierte de líneas que anteceden, la acción intentada por la parte actora es procedente, por tanto la presente resolución no es favorable a los intereses de los demandados, bajo ese contexto, es procedente condenar a ***** y ***** al pago de gastos y costas originados en el juicio.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales 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 Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.

SEGUNDO. La parte actora *****, probó la acción que ejerció en contra de ***** y *****, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO. Se condena a la parte demandada, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por ***** y *****, en su carácter de vendedores y *****, en su calidad de comprador, de **quince de diciembre de dos mil once**, respecto del bien inmueble ubicado en *****, **ACTUALMENTE ******* con una superficie total de ***** y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE: *****.**
AL SUR: ***.** **AL ORIENTE: *****.** **AL PONIENTE: *****.**



EXP. NÚM. 64/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

a favor de la parte actora ***** , ante la Notaría Pública Número ***** , concediéndoles para tal efecto un plazo de **cinco días** una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

CUARTO. Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente sentencia definitiva.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMETNE.

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LOURDES CAROLILA VEGA REZA**, con quien legalmente actúa y quien da fe.