



**PODER JUDICIAL**

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

**V I S T O S** los autos del expediente número **143/2020**, de la **Primera Secretaría**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , para resolver, en definitiva, y;

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

**1.-** Por escrito presentado el diez de julio de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer al Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* , promovió en la vía sumaria civil juicio contra \*\*\*\*\* , de quien reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

**"1. EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA EN FAVOR DE LA SUSCRITA, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , el cual cuenta con una superficie total de \*\*\*\*\* M2, y para el caso de que el demandado no cumpliera con su obligación de otorgar la firma de Escritura Publica en favor de la suscrita, la firma de la escritura deberá ser a cargo de su Señoría, en rebeldía de la parte demandada.**

**2. EL PAGO DE GASTOS Y COSAS QUE SE ORIGINEN DEL PRESENTE NEGOCIO JURÍDICO**

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que estimó aplicables y exhibió los documentos base de su acción.

**2.-** El tres de agosto de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y ordenó emplazar a juicio al demandado para que en el plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra; es así que con fecha tres de septiembre de dos mil veinte, la actuaría adscrita a este Juzgado emplazó a la parte demandada.

**3.-** En acuerdo pronunciado el veintidós de septiembre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió la parte demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra en el plazo concedido para ello, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de tres de agosto de dos mil veinte, en la que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal, y se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración.

**4.-** El seis de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual no fue posible procurar un arreglo conciliatorio entre las partes dada la incomparecencia del demandado, por lo que, una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.



## PODER JUDICIAL

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

5.- En auto de veintitrés de noviembre de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitieron los siguientes medios de convicción: la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\*; la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\*; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. La parte demandada no ofreció medio de prueba alguno, al no haber comparecido a juicio.

6.- En fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos por la situación sanitaria por la que atravesaba el país respecto del Coronavirus (COVID-19), por lo que se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos.

7.- El treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de recepción y desahogo de pruebas y alegatos, en las que se hizo constar la comparecencia de la parte actora, asistida de su abogado patrono, así como de la ateste \*\*\*\*\* y la incomparecencia del testigo \*\*\*\*\*; de igual forma se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada \*\*\*\*\*; acto seguido y en uso de la voz la parte

actora por conducto de su abogado patrono, solicitó la sustitución del ateste \*\*\*\*, por el de \*\*\*\*, y atento a sus manifestaciones, se le tuvo por sustituido dicho testimonio; y al encontrarse preparada la misma se procedió al desahogo de la Testimonial a cargo de \*\*\*\* y \*\*\*\*. Seguido de lo anterior, se procedió al desahogo de la prueba confesional del demandado \*\*\*\*, y a quien ante su incomparecencia injustificada se le declaró confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, y toda vez que no había pruebas pendientes por desahogar, se pasó al periodo de alegatos, teniéndole por formulados los de la parte actora y dada la incomparecencia de la parte demandada, se le tuvo por precluido el derecho para tal fin; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

### **CONSIDERANDO:**

**I.-COMPETENCIA Y VÍA.-** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 35, 29, y 30**, del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil



## PODER JUDICIAL

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

de carácter personal, y toda vez que las partes en la cláusula **OCTAVA** del contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , base de la acción, las partes, se sometieron a la competencia y jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa del que les pudiera corresponder.

Asimismo, la vía en que se substanció el presente juicio es la correcta acorde a lo previsto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece la procedencia de la vía sumaria para las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura.

**II.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Al respecto, dispone el artículo 191 de la ley adjetiva civil lo siguiente: "**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."

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.



## PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesan* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional; al caso concreto, respalda el criterio anterior la siguiente tesis:

*Octava Época*

*Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo: XI, Mayo de 1993*

*Página: 350*

### **LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

*La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.*

En este orden de ideas, la **legitimación procesal** de las partes en el presente juicio quedó debidamente acreditada con el contrato de compraventa celebrado el \*\*\*\*\*, por \*\*\*\*\*,

en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\*, como compradora, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*; documental privada a la que se le concede valor probatorio para efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **442**, **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor.

**III. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Al no existir cuestiones incidentales que resolver, y toda vez que la parte demandada no opuso defensa o excepción alguna al no haber comparecido a juicio, se procede al estudio de la acción principal planteada por \*\*\*\*\*, quien demanda de \*\*\*\*\*, el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado el \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, superficie total de \*\*\*\*\* centímetros cuadrados; específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse el contrato privado; argumentando que la parte demandada no ha hecho caso de los requerimiento que le ha realizado para concluir la transmisión formal de la propiedad.

Al respecto, dispone el artículo **1669** del Código Civil vigente en la entidad lo siguiente:

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

Por su parte el artículo **1671** señala que:





## PODER JUDICIAL

*“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”*

Asimismo, el numeral **1729** siguiente dispone:

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

Asimismo, el artículo **1730** establece que:

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

Y el numeral **1736** siguiente, establece:

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

De igual forma el artículo **1804** siguiente señala que:

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

Por su parte el artículo **1805** del mismo Ordenamiento Legal señala:

*“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus*

*modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea esta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra."*

El numeral **1807** siguiente establece:

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

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente:

*"Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo."*

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone en el artículo **384** que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; en el numeral **386** que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que 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 y, en el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se declaró la rebeldía del demandado



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\* , por lo que opera la presunción prevista en este último dispositivo, la cual se robustece con los siguientes medios de convicción ofrecidos por el actor:

La **Documental Privada** consistente en el contrato privado de compraventa celebrado el \*\*\*\*\* , por \*\*\*\*\* , en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* , como compradora, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* ; documental privada a la que se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por la contraria, por lo que debe tenerse como admitida; acreditándose con dicha documental el acuerdo de voluntades de las partes respecto de la compraventa del referido inmueble y además que éstas pactaron en la cláusula Séptima que la vendedora se comprometía a protocolizar la compraventa ante Notario Público.

Asimismo, de la **cláusula segunda** del contrato de compraventa base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, misma que fue cubierta en el momento de la celebración y firma del contrato, toda vez que de la misma se desprende: "...SEGUNDA.- El valor de la operación es por la

cantidad de \$180.000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N) suma que la compradora paga en una sola exhibición el día \*\*\*\*\*". Documental privada, la cual al no haber sido objetada ni impugnada, así como desvirtuada se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449** y **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, con la que se acredita que el precio de la venta de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, fue cubierta totalmente y la misma fue en términos y cumplimiento a lo ordenando en la cláusula segunda del documento base de acción de \*\*\*\*\*.

De igual forma, en dicho documento también consta en la **cláusula séptima** que las partes se comprometieron a formalizar dicha compraventa ante el Notario Público, desprendiéndose textualmente, lo siguiente: "...Puesto que actualmente la parte COMPRADORA no cuenta con capital suficiente para la escrituración ante notario público respecto de la presente compraventa, la parte VENDEDORA se compromete acudir a la firma ante Fedatario correspondiente cuando la parte compradora se lo requiera..."

A lo anterior cabe hacer mención que toda vez que el presente asunto se deriva de un contrato privado de compraventa, tenemos, que para la procedencia de la acción, debe el actor en términos de los artículos 1671, 1672, 1687, 1703, 1717 y 1775 fracción I del Código Civil Vigente para el Estado de Morelos, acreditar haber realizado el



## PODER JUDICIAL

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

pago del precio pactado, pues es ésta, una condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que ésta se deriva de los artículos acabados de mencionar, entre los que se encuentran los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo. Se inserta como sustento de lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

Época: Octava Época  
Registro: 213707  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo XIII, Enero de 1994  
Materia(s): Civil  
Tesis: XI.2o.195 C  
Página: 182

**COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).**

*Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de*

que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo.  
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.  
Amparo directo 614/92. María Guadalupe Méndez García de Reguero. 14 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Libertad Rodríguez Verduzco.

Época: Novena Época  
Registro: 188161  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XIV, Diciembre de 2001  
Materia(s): Civil  
Tesis: II.2o.C.291 C  
Página: 1767

**OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, ES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO LAS PARTES SE IMPONGAN OBLIGACIONES RECÍPROCAS Y UNA DE ELLAS INCUMPLA CON LAS SUYAS.**

Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe pacto sobre la ineludible obligación para el adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatarse el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.  
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.  
Amparo directo 271/2001. Nicanor Aldama Rivera. 5 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En efecto, el cumplimiento de pago a cargo de la actora, de conformidad a lo pactado en el básico de la acción, se comprueba con lo asentado en el propio contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , en específico en su cláusula Segunda, toda vez que se advierte que se cumplió con el pago total del precio pactado por ambas partes en el contrato privado de compraventa base de la acción; por lo



## PODER JUDICIAL

tanto, está facultado para exigir el cumplimiento de dicho contrato al demandado.

Medio de convicción que se encuentra adminiculada con la prueba **CONFESIONAL** a cargo de demandado **\*\*\*\*\***, la que beneficia a la actora, al haber sido declarado confesos de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, con todas las formalidades de ley, posiciones que fueron calificadas de legales, según consta en la audiencia de pruebas y alegatos efectuada el treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, en la que consta que admitió fictamente:

*“Que es cierto que conoce a la C. \*\*\*\*\*; que es cierto que con fecha \*\*\*\*\* celebró contrato privado de compraventa con la C. \*\*\*\*\*; respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; el cual cuenta con superficie total de \*\*\*\*\* m<sup>2</sup>; que es cierto que la C. \*\*\*\*\*; al momento de la firma del contrato privado de compraventa cubrió el total del precio pactado en dicho contrato respecto del inmueble ya mencionado; que es cierto que a la firma del contrato de fecha \*\*\*\*\*; se comprometió con su articulante a otorgar escritura ante notario publico respecto al inmueble mencionado; que es cierto que desde la firma del contrato de compraventa mencionado, su articulante es quien ha ejercido actos de posesión y dominio sobre dicho inmueble; que es cierto que su articulante le ha pedido diversas ocasiones que se realice la escrituración respecto de la venta del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; ante notario público; que es cierto que se ha negado acudir ante notario publico a efecto de formalizar la venta y realizar escritura del inmueble descrito; que es cierto que le ha mencionado a su articulante que no acudirá ante el notario porque no tiene tiempo; que es cierto que le ha mencionado a la C. \*\*\*\*\*; **“que le haga como quiera, pero no acudirá ante notario”**; que es cierto que reconoce a su articulante como propietaria del inmueble identificado como \*\*\*\*\* ...”*

Prueba que para otorgarle el valor probatorio que merece, debemos considerar que la prueba confesional en su sentido más amplio es el reconocimiento expreso o tácito que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican. En otras palabras, la prueba de confesión es la admisión por parte de una persona de determinados hechos que le son propios; las manifestaciones hechas de esa manera, pueden beneficiar o perjudicar a quien las hace; sin embargo, la confesión sólo tiene valor para el juicio en lo que le perjudica a su autor y no en lo que le beneficia, pues esto último debe ser probado durante la sustanciación del juicio, lo cual así se desprende de lo preceptuado por los artículos 416 primer párrafo, 426 fracción I, 427 y 490 todos del Código Adjetivo Civil, confesión ficta que produce una presunción, la cual puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba rendida en juicio, pero del análisis que se hace a las constancias que integran el presente asunto, no se encuentra algún medio de prueba que la contradiga, pues por el contrario la misma se encuentra corroborada con la documental antes citada, así como la presunción legal, relativa a la confesión de los hechos de la demanda, por parte del demandado al no haber dado contestación a la misma, en términos del artículo 368 último párrafo del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, así como con otros medios de prueba ofrecidas por la actora, los cuales se detallaran posteriormente, **por**





## PODER JUDICIAL

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

tanto es de concedérsele y se le concede valor probatorio, y con la que acredita los hechos en que funda su demanda, consistentes en que la actora y el demandado celebraron un contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con superficie total de \*\*\*\*\* centímetros cuadrados; pactando como precio de la compraventa el de **\$180.000.00 (ciento ochenta mil pesos 00/100 M.N)**, cantidad que fue totalmente cubierta al momento de la firma del contrato privado de compraventa; así mismo que, desde la firma del contrato de compraventa la actora ha ejercido actos de posesión y dominio sobre el bien materia del presente juicio; y que el demandado ha omitido en acudir ante el Notario Público; sirviendo como sustento legal la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que a la literalidad se transcribe:

Novena Época,  
Número de registro 167289,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,  
Tomo XXIX,  
Mayo de 2009,  
Materia Civil,  
Tesis: I.3o.C. J/60,  
Página: 949

**"...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.

Prueba que se encuentra adminiculada armónicamente con la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes \*\*\*\*\*, quienes, la primera de ellos al contestar el interrogatorio que se les formuló, esto fue lo que declaró:

*"Que conoce a \*\*\*\*\*, a la cual conoce por que es su vecina; que conoce a \*\*\*\*\*, porque es su vecino; que conoce el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, el cual tiene una superficie total de \*\*\*\*\* centímetros cuadrados; que el motivo por el cual conoce el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, es porque allí vive su suegra que sabe y le consta que la C. \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\*, celebraron contrato privado de compraventa respecto al inmueble mencionado en las preguntas que anteceden; que sabe que la fecha en que fue celebrado el mencionado contrato fue en el \*\*\*\*\* sin recordar el día exacto, y que lo sabe por qué la Señora \*\*\*\*\*, le pidió que la acompañara y le platicó que había firmado un contrato de compraventa y le enseñó el contrato; que si sabe que quien da mantenimiento y sufraga los gastos derivados del \*\*\*\*\*, es la señora \*\*\*\*\*, que lo sabe, porque que le pidió que la acompañara, le enseñó los pagos que han estado haciendo; que sabe que \*\*\*\*\*, se ha negado a otorgar escritura publica en favor de su presentante, que lo sabe porque la señora \*\*\*\*\* le pidió que la acompañara y el vio cuando el señor se ha negado, que en dos ocasiones una fue a finales del año dos mil dieciocho, que no recuerda si fue en noviembre y les dijo que no podía en ese momento que regresaran después, luego la señora \*\*\*\*\*, les pidió que regresaran otra vez a principios del año dos mil diecinueve, por el mes de febrero y volvieron a ir, y les dijo el señor que no tenia tiempo para estar perdiendo su tiempo; que la razón de su dicho la funda en que, la señora \*\*\*\*\* le pidió que fuera testigo, diciéndole que en la colonia le daba miedo que le fueran hacer algo, entonces le pidió que la acompañara..."*

En relación al segundo de los atestes, declaro:

*"Que conoce a \*\*\*\*\*, a la cual conoce por que es su vecina; que conoce a \*\*\*\*\*, porque es su vecino; que conoce el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, el cual tiene una superficie total de \*\*\*\*\* centímetros cuadrados, que el motivo por el cual conoce el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, el cual tiene una superficie total de \*\*\*\*\*, es porque, algunas veces acompañó a la Señora \*\*\*\*\* Clementina y estuvo*



## PODER JUDICIAL

físicamente en ese lugar; que sabe que, la \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\*, celebraron contrato privado de compraventa respecto al inmueble mencionado en las preguntas que anteceden; que sabe que la fecha en que fue celebrado el mencionado contrato fue en \*\*\*\*\*, que estuvo presente; que cree que, la señora \*\*\*\*\* Clementina es la que da mantenimiento y sufraga los gastos derivados del \*\*\*\*\*, es la señora \*\*\*\*\*, que, es la que ha estado al pendiente, que lo sabe, porque la acompaña y le platica; que sabe que \*\*\*\*\*, se ha negado a otorgar escritura pública en favor de su presentante, que la última vez que, la acompañó en el dos mil diecinueve, se negó a firmar las escrituras, estando ella presente, desconociendo el motivo; que la razón de su dicho la funda, porque son vecinas y le pidió que la estuviera acompañando y que con gusto lo hizo...”

A dichos Testimonios se le otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil, en virtud de estar desahogado conforme a derecho y además de que por la naturaleza de los hechos que son materia de la litis, y por la relación que los une con el actor, es creíble que les consten los hechos sobre los que depusieron.

En mérito de lo anterior y en observancia estricta y directa al desprenderse que ha desfilado otros medios de convicción, **(Confesional, Testimonial, documental Privada)** los cuales han sido legal y jurídicamente analizados y valorados, mismos que de manera armónica e integral logran establecer que dicho medio de convicción **(Testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*)**, sea y es prueba plena, dado que la misma se encuentra jurídicamente reforzada con otras pruebas.

De las restantes pruebas como fueron **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, se desprende la presunción legal ya aportada relativa al tener por confesado de los hechos de la demanda que se dejó de contestar por parte del demandado y respecto de la documental ofrecida por la parte actora y anexada como básico de la acción a su demanda, al no haber sido impugnada se tienen por admitida y surten efectos como si hubieran sido reconocidas expresamente acorde al artículo 368 último párrafo, 493 y 494 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, y considerando que la parte demandada **\*\*\*\*\***, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía, por lo que se tienen por presuntamente confesados los hechos de la demanda y además no ofreció medios de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta premisa, con la presunción prevista por la ley y las pruebas analizadas, se concluye que la parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó su pretensión que dedujo **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada del contrato privado de compraventa celebrado el **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, con superficie total de



## PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , en contra de la parte demandada \*\*\*\*\*; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el día \*\*\*\*\* , las citadas partes celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que se cubrió en términos de la **cláusula segunda**, así mismo que el demandado se comprometió y obligó a formalizar la compraventa ante Notario Público, pero, la actora sólo ha recibido negativas por parte del demandado para dar cumplimiento a lo antes referido; en consecuencia, se concluye, que la parte actora \*\*\*\*\* , **probó el ejercicio de su acción y la parte demandada no compareció a juicio ni opuso defensas y excepciones**, lo anterior encuentra sustento, la conclusión a la que se arriba, el siguiente criterio, mismo que a la literalidad se transcribe:

*Época: Novena Época  
Registro: 191273  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XII, Septiembre de 2000  
Materia(s): Civil  
Tesis: III.2o.C. J/8  
Página: 598*

**ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

*Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que*

*nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.*

*Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.*

*Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.*

*Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.*

*Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.*

*Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.*

Atento a lo anterior, se condena al demandado \*\*\*\*\* a otorgar a la actora \*\*\*\*\*, la firma de la escritura pública que la acredite como propietaria del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; con superficie total de \*\*\*\*\*centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; \*\*\*\*\* ,

Se concede a la parte demandada \*\*\*\*\*, un plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que den cumplimiento voluntario al presente fallo, y acuda ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firmen la escritura correspondiente, apercibido que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Juzgador firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

Así mismo y dado que la presente resolución es adversa al demandado, **se le condena** al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo



## PODER JUDICIAL

dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 34, 96 fracción IV, 104, 105, 106, 179, 350, 604 fracción II, 605 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, probó su acción que dedujo en contra del demandado \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada del contrato privado celebrado el \*\*\*\*\*, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, con superficie total de \*\*\*\*\*centímetros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias; \*\*\*\*\*; por la cantidad de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, precio total que fue cubierto por la parte actora, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\*,

a otorgar a la actora \*\*\*\*\*, la firma de la escritura pública que la acredite como nuevo propietario del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, con superficie total de \*\*\*\*\*centímetros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias; \*\*\*\*\*; concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, y acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firmen la escritura correspondiente, apercibido que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Suscrito Juzgador firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

**CUARTO.-** Se **condena** al demandado al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**QUINTO.-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** A la parte actora y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, a la parte demandada al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo **592 del Código Procesal civil vigente en el Estado de Morelos.** Así, lo resolvió en definitiva y firma, el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos,





**PODER JUDICIAL**

ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien legalmente actúa y da fe.

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