



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos, a ocho de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **261/2020**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra **** y *****, radicado en la Segunda Secretaría; y,

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

1. Demanda. El diecinueve de agosto de dos mil veinte, *****, compareció ante la Oficialía de Partes Común de los entonces Juzgados Civiles de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, el que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, demandando por su propio derecho y en la vía Sumaria Civil de **** y ****, las siguientes prestaciones:

“a). El otorgamiento y firma de la Escritura Pública traslativa de dominio ante Notario Público, respecto de la compraventa que tenemos celebrada en base al contrato de promesa de compraventa de fecha siete de abril de dos mil quince, con el apercibimiento de que en caso de que los demandados se nieguen a firmar la correspondiente, su señoría firmará en su rebeldía.

b). El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del juicio que ahora se inicia.”

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

invocó las disposiciones legales que consideró aplicables al caso concreto.

2.- Admisión. Por auto de veintiuno de agosto de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose con las copias simples y demás documentos exhibidos debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar a los demandados **** y ***** , para que dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS**, dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibidos que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado. Se tuvo por señalado como domicilio procesal de la parte actora el que indicó en su escrito inicial de demanda, y por designado como su abogado patrono al profesionista propuesto. Finalmente, se le hizo del conocimiento a las partes respecto a la existencia del Centro Morelense de Mecanismos Alternativos para la solución de conflictos “CEMMASC” en el cual mediante el proceso de mediación se podría llegar a un convenio ante dicho centro.

3.- Emplazamiento. Con fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte, mediante cedula personal y previo a citatorio se emplazó a la parte demandada **** y ***** , por conducto de ****, quien dijo ser habitante del domicilio designado para lleva a cabo el emplazamiento.

4.- Rebeldía y fijación de la litis. Mediante auto de fecha siete de octubre de dos mil veinte, previa certificación secretarial y a petición de la parte actora, se



PODER JUDICIAL

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

acusó la rebeldía en que incurrieron los demandados al no dar contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, teniéndole por presuntamente confesos de los hechos que dejó de contestar; por otra parte y en virtud de no haber señalado los demandados domicilio procesal, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal. Por otra parte y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor, ordenando notificar al demandado en términos de lo dispuesto por el artículo 594 el Código Procesal Civil en vigor.

5.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El día siete de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto en la que compareció únicamente la abogada patrono de la actora, no así la parte actora ****, ni los demandados **** y ****, ni persona alguna que legalmente la representara, no obstante de haber sido debida y legalmente notificados, razón por la cual este Juzgado estuvo imposibilitado para exhortar a las partes a un acuerdo conciliatorio; en tal virtud se procedió a la depuración del presente juicio, acreditando la legitimación activa y pasiva con los documentos anexos al escrito inicial de demanda, a los cuales se les concedió valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; por otra parte y al no existir

excepciones de previo y especial pronunciamiento que depurar, se declaró cerrada la etapa de depuración, en consecuencia, atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de **cinco días** para ambas partes.

6.- Admisión del caudal probatorio. Por acuerdo de once de diciembre de dos mil veinte, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada a la abogada patrono de la parte actora, ofreciendo en tiempo y forma las pruebas que a su parte correspondían; por tanto, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia a que se refiere el numeral 400 del Código Procesal Civil en vigor; teniendo por admitidas como pruebas de su parte, las siguientes: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** ambas a cargo de los demandados ***** y ***** a quien se ordenó citar oportunamente para que comparecieran de manera personal y no por conducto de apoderado legal a absolver las posiciones e interrogatorio que se les formulara, apercibidos que de no comparecer sin justa causa, serían declarados confesos de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales; las **DOCUMENTALES** marcadas con los incisos c, d, e y f, las cuales se encuentran agregadas en autos, sin que fuera el caso con su contenido dar vista a la contraria, toda vez que con las mismas se le corrió traslado al momento de ser emplazados a juicio. Asimismo se admitió la **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes señalados, quedando a cargo del oferente la presentación de los mismos, apercibida que de no cumplir con dicha carga procesal se declararía desierta dicha probanza por falta de



PODER JUDICIAL

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

interés para su desahogo. De igual manera se admitieron la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos. El veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, donde la secretaria de acuerdos hizo constar la incomparecencia de la parte actora *****, sin embargo, asistió su abogado patrono Licenciado **** y los atestes *** y *****. Por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada ***** y ***** , ni persona alguna que legalmente los representara, a pesar de encontrarse debidamente notificados, en tal virtud se procedió a la búsqueda minuciosa tanto en la Oficialía de Partes de este Juzgado como en el archivo del mismo a efecto de verificar si existía documento alguno con el cual se pudiera justificar dicha incomparecencia, pero no se encontró justificante alguno para tal efecto; enseguida se procedió al desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a cargo de los demandados ***** y ***** , a quienes debido a su incomparecencia injustificada, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha once de diciembre de dos mil veinte, declarándolos **confesos** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales. En uso de la palabra la parte actora, se desistió de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de los demandados a su más entero perjuicio por así convenir a sus intereses, la cual fue acordada de conformidad bajo

su más estricta responsabilidad; enseguida se procedió al desahogo de la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora, misma fue desahogada en términos del interrogatorio presentado; finalmente y no habiendo más pruebas que desahogar se declaró cerrada la etapa de pruebas y acorde a lo previsto por el numeral 500 y 501 del Código Procesal Civil, se procedió a la etapa de alegatos; acto continuo, atendiendo a la etapa procesal del presente asunto, la parte actora por conducto de su abogado patrono realizó las alegaciones que a su parte correspondían, las que se tuvieron por formuladas para los efectos legales correspondientes; mientras que la parte demandada tuvo por perdido el derecho que pudo hacer valer respecto a sus alegatos, toda vez que los mismos no fueron formulados en la etapa procesal correspondiente; ordenándose turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la cual se hace al tenor siguiente:

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

I.- Competencia. 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 de la citada legislación, señala que:



PODER JUDICIAL

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

“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”.

El artículo 34 de la ley en comento prescribe:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento el convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas...”

En consecuencia, tomando en cuenta que en la cláusula novena del contrato privado de compraventa de fecha siete de abril de dos mil quince, exhibido por la parte actora, se precisó que en caso de existir controversia judicial alguna se someterían a la jurisdicción y competencia de los tribunales correspondientes al distrito judicial del municipio de Jiutepec, Morelos, lugar donde éste Juzgado ejerce su jurisdicción, por tanto, es competente para resolver el presente juicio, y la vía sumaria civil es la procedente, de conformidad con lo que establece el artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

II.- LEGITIMACIÓN. De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, 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...”.

Así mismo, 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



PODER JUDICIAL

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

sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio.

En este contexto tenemos que compareció a juicio *****, por su propio derecho, demandando en la vía Sumaria Civil, el cumplimiento de contrato privado de compraventa de fecha siete de abril de dos mil quince respecto del inmueble identificado como

Y como consecuencia, el otorgamiento y firma de la escritura correspondiente, exhibiendo para tal efecto el contrato de compraventa que celebró *****, el siete de abril de dos mil quince, con **** y ****, una constancia de inscripción con folio real electrónico número ***** de fecha once de agosto de dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los que indica que el citado inmueble se encuentran a nombre de **** y *****.

Documentales a las que en términos del artículo 442 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, se les concede eficacia probatoria para acreditar la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, máxime que las misma no fueron objetadas por la contraria, luego entonces, se tienen por admitidas y surtirían efectos como si hubiesen sido reconocidas expresamente, sin que ello implique la procedencia de su acción; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, 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 está 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.- Estudio de las pretensiones. Enseguida, previo a entrar de fondo al estudio de la cuestión litigiosa que se ventila en este juicio, resulta importante analizar los



PODER JUDICIAL

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

elementos del contrato de compraventa y no existiendo excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora, siendo éstas las siguientes:

“a). El otorgamiento y firma de la escritura pública traslativa de dominio ante Notario Público, respecto de la compraventa que tenemos celebrada en base al contrato de promesa de compraventa de fecha siete de abril de dos mil quince, con el apercibimiento de que en su caso de que los demandados se nieguen a firmar la correspondiente, su señoría firmará en su rebeldía.

b). El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del juicio que ahora se indica.”

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 Título.- 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 de la citada legislación 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 de la ley sustantiva civil 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



PODER JUDICIAL

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

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 cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde”.

El artículo **1718** del mismo ordenamiento legal dice:

“Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado”.

El artículo **1719** del Código en cita señala:

“El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido”.

De los artículos antes reseñados, cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, así como los hechos en que los demandados fundan sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, sin pasar por alto que en la especie los demandados **** y *****, no produjeron contestación a la demanda entablada en su contra, ni opusieron defensas, ni excepciones que desvirtuaran los argumentos vertidos por la parte actora, ello, pese a que fueron emplazados personal y legalmente



PODER JUDICIAL

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

a juicio, en fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte, por lo que en términos de lo dispuesto por el último párrafo del numeral 368 del Código Procesal Civil, se les tuvo por presuntamente confeso de los hechos que dejó de contestar, por lo que al efecto se analizan las pruebas aportadas por la parte actora en el presente juicio.

De autos se desprende el desahogo de la prueba **confesional** a cargo de los demandados ***** y ***** , misma que tuvo verificativo veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, donde los demandados ante su incomparecencia injustificada, fueron declarados confesos de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente que conocen a ***** , es cierto que con fecha siete de abril de dos mil quince, en su carácter de vendedores, celebraron contrato de promesa de compraventa con la articulante en su calidad de compradora respecto del Lote ***** es cierto que el citado inmueble se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico número ***, con registro **** , a fojas **** del Libro ***, Volumen ***, de la Sección 1ª., a nombre de los demandados en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, es cierto que el precio pactado de la operación fue de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); es cierto que la forma de pago fue de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) el día de la firma del contrato base de la acción en el presente juicio; \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) el día primero de diciembre de dos mil quince y \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), el día primero de abril de dos mil

dieciséis, es cierto que los absolventes recibieron a su entera satisfacción la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago del precio de la compraventa del lote señalado, es cierto que *****pago la totalidad del precio por la compraventa del Lote de terreno objeto del presente juicio, es cierto que los demandados han omitido firmar la escritura pública traslativa de dominio, respecto del contrato de promesa de compraventa, que es objeto del presente juicio, es cierto que la articulante les ha requerido extrajudicialmente que le firmen la escritura pública ante Notario respecto del lote de terreno que le vendieron.

Probanza, que no tiene prueba en contrario y se robustece con el contenido del contrato de promesa 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 a la articulante y contraria a los absolventes 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; sirve de apoyo a lo anterior la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, mayo



PODER JUDICIAL

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

de 2009, Página 949, Registro 167289, correspondiente a la Novena época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo”.

A mayor abundamiento el criterio federal pronunciado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo y Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Junio de 2003, Página 685, registro 184191, que a la letra dice:

“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”.

De igual modo, se desahogó la testimonial a cargo de

**** y ****, el día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, al tenor del interrogatorio previamente calificado de legal, en la que la testigo ****, al contestar el interrogatorio formulado por la actora, contesto que:

*“...que sí conozco a ****, **** y ****, que la relación que existe entre estos es de un contrato de compraventa el cual celebraron el siete de abril de dos mil quince, que el objeto del contrato fue una casa en la ****, es un inmueble que mide aproximadamente 290.00 metros cuadrados, sé que el inmueble está inscrito bajo el Folio Real Electrónico número ***, con registro****, a fojas *** del Libro ****, volumen *** de la sección 1ª., a nombre de los señores **** Y **** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, yo sé porque la señora María como soy su vecina desde hace treinta años yo la anduve acompañando en los trámites, por eso sé, sé que el precio de la operación fue de trescientos cincuenta mil pesos y la forma en que iba a pagar la totalidad del precio era en tres pagos y lo sé porque yo la acompañe a hacer los pagos dio uno de cien, luego cien y luego ciento cincuenta, sé que los señores ***Y ****, han omitido firmar a su comprador la escritura pública traslativa de dominio respecto del contrato de compraventa que es objeto materia del presente negocio porque lo que pasa que no le han podido firmar porque no tiene su identificación y como ya están grandes no quieren salir, **a la razón de su dicho:** porque soy su vecina y yo la he acompañado en muchas cosas de hecho hasta a ver a los abogados...”*

Por su parte, la ateste ***, manifestó lo siguiente:

*“...que sí conozco a ****, *** y ****, que la relación que existe entre estos es contractual que celebraron un contrato de compraventa el siete de abril de dos mil quince, que el objeto del contrato fue una casa que se ubica en ****, es un inmueble que mide 290.00 metros cuadrados aproximadamente, sé que el inmueble está inscrito bajo el Folio Real Electrónico número ****, con registro***, a fojas *** del Libro **, volumen *** de la sección 1ª., a nombre de los señores *** Y ***, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sé que el precio de la operación fue de trescientos cincuenta mil pesos y la forma en que iba a pagar la totalidad del precio era en tres pagos, fueron*



PODER JUDICIAL

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

*cien mil el siete de abril del dos mil quince, cien mil el primero de diciembre del dos mil quince y ciento cincuenta mil el primero de abril de dos mil dieciséis, sé que los señores **** Y ***, han omitido firmar a su comprador la escritura pública traslativa de dominio respecto del contrato de compraventa que es objeto materia del presente negocio, **a la razón de su dicho:** porque es mi vecina y la acompañe a catastro a pagar lo del inmueble y ahí supe que le pedían las escrituras...”*

En esas condiciones es menester señalar, que con la confesional ficta de los demandados, las testimoniales así como los recibos de pago por las cantidades de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) y la constancia de inscripción de fecha once de agosto de dos mil veinte, expedida por la Directora de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y demás documentales exhibidas, entrelazadas unas con otras de manera congruente, lógica y natural las cuales ya fueron previamente descritas y valoradas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, otorgan a esta Juzgadora plena convicción para tener por acreditados cada uno de los hechos en que la parte actora basa su demanda, en consecuencia se acredita la validez y existencia legal del contrato de compra venta de fecha siete de abril del año dos mil quince, respecto al bien inmueble identificado como lote ***, manzana ***, zona ***, Municipio de Jiutepec, Morelos, ubicado en **** con una superficie de doscientos noventa metros cuadrados (290.00m²); inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico **** a

nombre de **** y ****, según se advierte de la Constancia de Inscripción de fecha once de agosto de dos mil veinte, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, documentales que obra en autos y a la que en términos del artículo 437 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor probatorio, toda vez que además de que fue expedido por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades y formalidades prescritas por la ley, de la misma se desprende la identificación plena del bien objeto del presente juicio y que es precisamente respecto del cual se pretende el otorgamiento y firma de la escritura.

Por tanto, resulta fundada la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida por ****, contra *** Y ****, por consiguiente, se condena a éstos últimos al otorgamiento y firma de la misma, respecto del inmueble identificado como *****, con una superficie de doscientos noventa metros cuadrados (290.00m²), inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico *** a nombre de **** Y ****, según se advierte de la referida constancia de inscripción; por tanto, requiérase a dichos demandados en el domicilio en que fueron legalmente emplazados para que comparezca dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibidos que en caso omiso, la suscrita la firmará en su rebeldía; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691,



PODER JUDICIAL

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

692, 693, 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

IV.- Con relación a la prestación sobre pago de gastos y costas que reclama la parte actora, en términos de lo previsto por los numerales 156 y 158 del Código Procesal Civil en relación directa con el ordinal 1519 del Código Civil, es procedente condenar a los demandados **** Y ***** al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

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 ****, probó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada *** Y ****, no comparecieron a juicio, a pesar de encontrarse debidamente notificados, siguiéndose el mismo en rebeldía, en consecuencia.

TERCERO.- Se condena a los demandados *** Y ****, al otorgamiento y firma de la escritura, respecto al inmueble identificado como ****, con una superficie de doscientos noventa metros cuadrados (290.00m²), inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico *** a nombre de *** Y ****; en consecuencia, **requiérasele a los demandados en el domicilio en que fueron legalmente**

emplazados para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibidos que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía.

CUARTO.- Se condena a los demandados **** Y ****, al pago de los gastos y costas originados en el presente instancia, previa liquidación que en ejecución forzosa realice la parte actora, en función de lo expuesto en el último considerando de esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así, en definitiva lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MA. ISABEL MAXINEZ ECHEVERRÍA**, con quien actúa y da fe.

RMDC/em