

**Jiutepec, Morelos, a quince de abril de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **816/2019**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, (sobre otorgamiento y firma de escritura) promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , radicado en la Tercera Secretaría; y,

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

**1. Demanda.** El cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, \*\*\*\*\* , compareció ante la Oficialía de Partes Común de los entonces Juzgados Civil 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 \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

**A).** *El otorgamiento y firma de la escritura pública a mi favor, respecto del predio en \*\*\*, con una superficie de \*\*\* metros cuadrados, también conocido como una fracción de terreno del predio rustico de \*\*\*.*

**B).** *La comparecencia de la demandada ante la Notaria Publica que designe posteriormente la suscrita, a efecto de que se otorgue la escritura correspondiente a mi favor.*

**C).** *El pago de daños y perjuicios que he sufrido por el incumplimiento y omisión del demandado de otorgar la escritura pública definitiva.*

**D).** *El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio, por concepto de honorarios profesionales a razón del 20% sobre el pago principal y accesorios que con motivo de la tramitación del presente juicio, sean erogados por esta parte actora, inclusive los de segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesarios."*

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 cinco de diciembre de dos mil diecinueve, 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 la demandada \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS**, diera contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibido 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 profesionalista propuesto.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, se emplazó a \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*, mediante cedula de notificación personal y previo citatorio, por conducto de \*\*\*\*\*, quien dijo ser habitante del mismo domicilio y quien señaló que la demandada vive en el inmueble en el que se constituyó la Actuaría adscrita a este Juzgado.

**4.- Rebeldía y fijación de la litis.** Mediante auto de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, previa certificación secretarial y a petición de la parte actora, se acusó la rebeldía en que incurrió la demandada al no dar contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, teniéndole por presuntamente confeso de los hechos que dejó de contestar; por otra parte y en virtud de no haber señalado la demandada domicilio procesal, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, 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 cinco de marzo de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, haciendo constar por la Tercer Secretaria de Acuerdos, la comparecencia de la parte actora \*\*\*\*\*, asistida de su abogada patrono, así como la incomparecencia de la demandada \*\*\*\*\* **también conocida como** \*\*\*\*\*, ni persona alguna que legalmente la representara, no obstante de haber sido debida y legalmente notificada, razón por la cual está Juzgadora estuvo imposibilitada 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 nueve de marzo de dos mil veinte, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada a la parte actora, ofreciendo en tiempo y forma las pruebas que a su parte correspondían, señalando 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 la demandada \*\*\*\*\*a quien se ordenó citar oportunamente para que compareciera de manera personal y no por conducto de apoderado legal a absolver las posiciones e interrogatorio que se le formulara, apercibiéndola que de no comparecer sin justa causa, sería declarada confesa de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales; la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*, quedando a cargo de la oferente la presentación de sus testigos, apercibido que de no cumplir con dicha carga procesal se declararía desierta por falta de interés para su desahogo; las **DOCUMENTALES** ofrecidas en el escrito de demanda, así como las enunciadas en los números 1, 5 y 6 del recurso 2804, 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 que fue emplazada a juicio. 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.

De igual modo, en auto de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, se admitió la **PERICIAL EN MATERIA DE ARQUITECTURA** designando como perito de la parte actora al Perito \*\*\*\* quedando a cargo de la oferente la presentación del mismo, apercibido que de no presentarlo en el plazo concedido, la evaluación del inmueble se perfeccionaría con el solo dictamen del perito que designara este Juzgado; asimismo, se concedió un plazo a la parte demandada, para que designara perito de su parte, apercibido que de no hacerlo, se le tendría por precluído su derecho y la evaluación del inmueble se perfeccionaría con el dictamen del perito designado por el Juzgado; en consecuencia, este Juzgado designó como Perito al Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, requiriéndole a ambos profesionistas que debían acreditar que están facultado para ejercer la profesión que alude;

otorgándoles un término de tres días a efecto de aceptar y protestar el cargo conferido.

**7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El cinco de octubre de dos mil veinte, 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 comparecencia de la parte actora \*\*\*\*\*, asistida de su abogada patrono. Por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de sus testigos propuestos \*\*\* y \*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* ni persona alguna que legalmente la representara, a pesar de encontrarse debidamente notificada, 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 la demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, a quien debido a su incomparecencia injustificada, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha nueve de marzo de dos mil veinte, declarándola **confesa** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; por otra parte, en uso de la palabra que se le concedió a la parte actora, se le tuvo por desistida de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada y de la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes designados a su más entero perjuicio por así convenir a sus intereses, la cual fue acordada de conformidad bajo su más estricta responsabilidad; y Toda vez que se encontraba pendiente la prueba Pericial en Materia de Arquitectura pendiente por desahogar, se señaló fecha y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**8.- Dictamen pericial.** Mediante auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se tuvo al perito designado por este Juzgado, Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, exhibiendo la Pericial en Materia de Arquitectura, mismo que ratificó con esa misma fecha, con el que se ordenó dar vista a las partes para que en el plazo legal de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

**9.- Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.** En fecha nueve de abril del año en curso, tuvo verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, haciéndose constar la incomparecencia de la parte actora **\*\*\*\*\***, así como la parte demandada **\*\*\*\*\*** también conocida como **\*\*\*\*\***, ni persona alguna que legalmente las representara, a pesar de encontrarse debidamente notificadas, 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 previa certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos se le tuvo por perdido el derecho a las partes para dar contestación a la vista con el dictamen emitido por el Perito designado por este Juzgado, haciéndoles efectivo el apercibimiento decretado por auto de veintiséis de noviembre de dos mil veinte, teniéndoseles conforme con el dictamen emitido por el perito designado, recaído al escrito de cuenta 6878, mismo que consta de fojas 78 a 84 de la instrumental en que se actúa; en ese contexto 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, se tuvo a la actora por presentada con su escrito de alegatos exhibido con fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta número 7297, las que se

tuvieron por formuladas para los efectos legales correspondientes; mientras que la demandada tuvo por perdido el derecho que pudo hacer valer respecto a sus alegatos; por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la cual se hace al tenor siguiente:

### **CONSIDERANDOS:**

**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:

*“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 consideración que en la cláusula séptima del contrato privado de compraventa de fecha siete de julio de dos mil diez, 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; de igual modo, 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 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 julio de dos mil diez**, respecto del inmueble identificado como:

\*\*\*\*\*

Y como consecuencia el otorgamiento y firma de la escritura correspondiente, exhibiendo para tal efecto un comprobante de pago del impuesto predial correspondiente ejercicio fiscal 2019, de fecha doce de enero de dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal de Jiutepec, Morelos, así como un Certificado de Libertad o de Gravamen, del inmueble identificado como Predio Rústico de Temporal denominado La Pasota, con número de folio real **\*\*\*\***, de fecha **\*\*\***, expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los que indican que el citado inmueble se encuentra a nombre de **\*\*\*\***.

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 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 a mi favor, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*"

**B).** La comparecencia de la demandada ante la Notaria Publica que designe posteriormente la suscrita, a efecto de que se otorgue la escritura correspondiente a mi favor.

**C).** El pago de daños y perjuicios que he sufrido por el incumplimiento y omisión del demandado de otorgar la escritura pública definitiva.

**D).** El pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio, por concepto de honorarios profesionales a razón del 20% sobre el pago principal y accesorios que con motivo de la tramitación del presente juicio sean erogados por esta parte actora, inclusive los de segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesarios."

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 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 la demandada **\*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\***, no produjo contestación a la demanda entablada en su contra, ni opuso defensas, ni excepciones que desvirtuaran los argumentos vertidos por la parte actora, ello, pese a que fue emplazada personal y legalmente a juicio, en fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, por lo que en términos de lo dispuesto por el último párrafo del numeral 368 del Código Procesal Civil, en auto de veintinueve de enero de dos mil veinte, se le tuvo por presuntamente confesa 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.

Ahora bien, la parte actora a efecto de acreditar sus pretensiones ofreció el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada **\*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\***, misma que tuvo verificativo el cinco de octubre de dos mil veinte, donde la demandada ante su incomparecencia injustificada, fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente que

*“...es cierto que conoce a \*\*\*\*\*, es cierto que la absolvente fue propietario de \*\*\*, con número de folio real \*\*\* inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, es cierto que con fecha siete de julio*

del año dos mil diez, celebró con su articulante un contrato privado de compraventa, es cierto que la absolvente tuvo el carácter de vendedor en el contrato de compraventa respecto del pedio ubicado en \*\*\* también conocido como una fracción de terreno del predio rustico de temporal denominado \*\*\*\* es cierto que la articulante tuvo el carácter de compradora en el citado contrato de compraventa de fecha siete de julio de año dos mil diez, es cierto que el objeto de la compraventa fue del predio ubicado en calle número \*\*\*, fracción "\*\*\*\*" del Municipio de Jiutepec, Morelos, también conocido como una fracción de terreno del predio rustico de temporal denominado "\*\*\*\*" con una superficie de 271.00 metros cuadrados, con número de folio real \*\*\* inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que es cierto que el inmueble objeto de la compraventa se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real \*\*\*, que es cierto que fue su deseo venderle a su articulante el inmueble ubicado en \*\*\* con una superficie de \*\* metros cuadrados, que es cierto que el precio pactado por la compraventa fue de \$155,000.00 (Ciento Cincuenta y Cinco Mil Pesos 00/100 M.N), que es cierto que el contrato de fecha siete de julio del año dos mil diez, sirvió como el recibo de pago más eficaz que en derecho proceda según lo estipulado en la cláusula sexta del contrato de compraventa de referencia, que es cierto que a partir de la firma del contrato base de la presente acción, le entrego la posesión de dicho inmueble a su articulante, que es cierto que su articulante se encuentra actualmente en posesión del inmueble materia de la compraventa, que reconoce que el actual y único propietario del predio ubicado en calle número \*\*\*, fracción "\*\*\*\*" del Municipio de \*\*\* también conocido como una fracción de terreno del predio rustico de temporal denominado \*\*\* con una superficie de 271.00 metros cuadrados, es la C. \*\*\*\*\*, que reconoce que el inmueble materia del presente juicio salió de su patrimonio desde el día siete de julio del año dos mil diez, que es cierto que se ha abstenido de otorgar la escritura pública a favor de su articulante \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en calle número \*\*\* fracción "\*\*\*\*" del municipio de Jiutepec, Morelos también conocido como una fracción de terreno del predio rustico de temporal denominado \*\*\*\*" con una superficie de \*\*\* metros cuadrados."

Probanza, que no tiene prueba en contrario y se robustece con el contenido del contrato de compraventa base de la presente acción, mismo que ha sido valorado en líneas precedentes, por lo que es apta para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente prueba y demanda, otorgándole pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código

Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable 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 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".*

En esas condiciones es menester señalar, que con la confesional ficta de la demandada, así como el contrato de compraventa, y el certificado de libertad o de gravamen, 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 julio de dos mil diez, respecto del bien inmueble identificado como Fracción de terreno, con una superficie de 271.00 metros cuadrados, ubicado en \*\*\*, también conocido como una fracción de terreno del predio rustico de Temporal denominado \*\*\*, inscrito ante la Dirección de Catastro municipal bajo el número catastratal \*\*, asimismo, se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real \*\*\* con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*

Inmueble que se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real \*\*\*, a nombre de \*\*\*, según se advierte del certificado de libertad o gravamen, documentales que obran en autos y a las que en términos del artículo 437 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se les concede pleno valor probatorio, toda vez

que además de que fueron expedidos 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 de los bienes objeto del presente juicio y que es precisamente respecto de los cuales se pretende el otorgamiento y firma de la escritura.

Por tanto, resulta fundada la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\*** también conocida como **\*\*\*\*\***, por consiguiente, se condena a ésta última al otorgamiento y firma de la misma, respecto del inmueble antes descrito; por tanto, requiérase a dicha demandada en el domicilio en el que fue legalmente emplazada 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, apercibido que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693, 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**IV.-** No es procedente condenar a la parte demandada al pago de los **daños y perjuicios** reclamados por la parte actora, en virtud de que dicha prestación no fue determinada ni acreditada en autos, con fundamento en el numeral 283 de la Ley Adjetiva Civil y los numerales 1999, 2000 y 2001 del Código Civil vigente en el Estado, sustentando tal criterio la siguiente tesis con número de Registro: 191,076, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito, correspondiente a la Novena Época, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XII, Octubre de 2000. Tesis: III.2o.C. J/9. Página: 1156, que es del tenor siguiente:

**“DAÑOS Y PERJUICIOS, PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, ES NECESARIO PROBAR LA EXISTENCIA DE LOS MISMOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** Para que prospere la acción tendiente al cobro de los daños y

perjuicios a que se refiere el artículo 2023 del Código Civil de Jalisco, anterior a sus reformas, no basta con exigirlo, sino que aparte de que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de una obligación (artículo 2029 del sustantivo en consulta), también es necesario demostrar la existencia de los mismos, aunque la mencionada acción tenga el carácter de accesoria."

Amparo directo 12/86. Guillermo Francisco Avelar Butcher. 25 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Octavio Aguilar Morfín. Amparo directo 342/90. Constructora y Promotora Posa, S.A. de C.V. 14 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Jorge Arciniega Franco. Amparo directo 38/94. Enrique Ávalos Urzúa, por sí y como representante de María Guadalupe González Suárez. 24 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Isidro Miguel Covarrubias Covarrubias. Amparo directo 232/97. Leonor Cedeño Coral. 22 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Jorge Arciniega Franco. Amparo directo 3044/99. Ana Cipriana Zamorano Altamirano.

**V.-** 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 la demandada \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\* 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 \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*, no compareció a juicio, a pesar de encontrarse debidamente notificada, siguiéndose el mismo en rebeldía, en consecuencia.

**TERCERO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*, al otorgamiento y firma de la escritura pública, a favor de \*\*\*\*\*, respecto del inmueble identificado como: Fracción de terreno objeto del presente contrato de compraventa con una superficie de 271.00 metros cuadrados, ubicado en \*\*\*, también conocido como una fracción de terreno del predio rustico de Temporal denominado \*\*\* inscrito ante la Dirección de catastro municipal bajo el número \*\*\*, mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, bajo el número de folio real \*\*\* con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*; inscritos ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico \*\*\*\* a nombre de \*\*, según se advierte de los Certificados de libertad o de Gravamen; en consecuencia, **requiérase a la demandada en el domicilio en que fue legalmente emplazada** 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, apercibida que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía.

**CUARTO.-** No es procedente condenar a la parte demandada al pago de los **daños y perjuicios** reclamados por la parte actora, en virtud de que dicha prestación no fue determinada ni acreditada en autos, con fundamento en el numeral 283 de la Ley Adjetiva Civil y los numerales 1999, 2000 y 2001 del Código Civil vigente en el Estado

**QUINTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*también conocida como \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en la 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 Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MÓNICA MARTÍNEZ CORTES**, con quien actúa y da fe.

*RMDC/em*