

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1
PRIMERA SECRETARÍA
SUMARIO CIVIL
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

PUBLICADA: 18/08/2021

Puente de Ixtla, Morelos, a dieciocho de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **179/2020**, 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 cuatro de septiembre de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial del Estado de Morelos; compareció, *********, promovió en la vía sumaria civil juicio contra *********, de quienes reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

A).**- El otorgamiento y firma ante Notario Público de la escritura pública en la que se formalice el contrato de compraventa celebrado entre la suscrita y el hoy demandado con fecha ******, respecto de un terreno urbano, identificado como *********. Con una superficie total de *********. Que me fue vendida con las siguientes medidas y colindancias:

***B).**- Como consecuencia de lo anterior, la formalización del contrato de compraventa privado, y ordene a su señoría la firma de la escritura pública por la parte demandada; bajo el apercibimiento de que, en caso de rebeldía, lo hará Usía en términos de Ley.*

***C).**- El pago de la cantidad que resulte por concepto del 50% (CINCUENTA POR CIENTO); de los gastos fiscales, de escrituración y de registro que origine la escrituración de compraventa motivo del presente juicio. Pretensión que se exige en términos de lo que dispone el artículo 1784 del Código Civil en vigor en el Estado, en consecuencia, en*

términos del precepto mencionado el pago por mitad de cada una de las partes en este juicio.

D).- *El pago de la cantidad que resulte por concepto de gastos y costas que se generan a consecuencia del presente juicio. Prestación exigida con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158 y 159 del Código Procesal civil vigente en el Estado. Así como lo establecido por el artículo 1519 del Código Civil Vigente en el estado.”.*

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 nueve de septiembre 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 dieciocho de septiembre de dos mil veinte, la actuario adscrita a este Juzgado, emplazó a la parte demandada.

3.- En acuerdo pronunciado el dieciséis de octubre 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 fecha nueve de septiembre de la anualidad próxima pasada, 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. Por auto dictado el veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, debido a la suspensión de labores por la contingencia sanitaria del SARS-2 COVID 19.

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

4.- El siete de mayo de dos mil veintiuno, 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.

5.- En auto de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitieron los siguientes medios de convicción; la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****; las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** y **PRIVADAS** marcadas con el número 4, ofrecidas en su escrito de cuenta y exhibidas en el escrito inicial de demanda; 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.- El diez de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogó la prueba confesional a cargo del demandado ***** , quien al no comparecer, se declaró confeso de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; se tuvo a la parte actora desistiéndose a su más entero perjuicio de la prueba declaración de parte a cargo del demandado; se tuvo a la parte actora sustituyendo los testimonios de ***** , y ***** , por los atestes ***** , y ***** ; por lo cual al no haber medio de prueba pendientes por desahogar, se pasó al periodo de

alegatos, teniéndosele a la parte actora formulando sus alegatos que a su parte correspondieron; mientras que a la demandada se le declaró precluido su derecho para tal fin; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer 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, 29, 30, y 35**, 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 de carácter personal, y toda vez que las partes en la cláusula **QUINTA** 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

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

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.** *Habrán 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. 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.

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

*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 *****, 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 *****, superficie total de *****; 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:

“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,

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

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

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato privado de compraventa celebrado el *********, por *********, en su carácter de vendedor y *********, como compradora, respecto del *********, con superficie total de *********; con las siguientes medidas y colindancias: *********; 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 parte 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 lote de terreno.

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 **\$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, misma que fue cubierta en dos partes iguales mediante recibos de pago de fechas cinco de febrero de mil novecientos noventa y cuatro y seis de enero del año mil novecientos noventa y cinco, signados a su más entera satisfacción por el aquí demandado *********, cláusula que a la literalidad dice: *“...SEGUNDA.- Declaran las partes que el precio pactado por la compraventa es por la cantidad de \$80,000 pesos (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N), cantidad que el C. ***** ha recibido a su más entera satisfacción tal y como se acredita con los recibos de fechas, 5 de febrero el año 1994 y 6 de*

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

*enero del año 1995, cantidad que fue entregada por la C. ***** y que ambas partes ratifican dicho acuerdo mediante la celebración del presente documento con la finalidad de garantizar la trasmisión de los derechos de propiedad del lote de terreno antes descrito.”.* 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 **\$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, fue totalmente cubierta y la misma fue en términos y cumplimiento a lo ordenando en la cláusula segunda del documento base de acción de fecha *****.

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 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

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

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

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en copia certificada del **Contrato Privado de Compraventa** con reserva de dominio, celebrado entre el ***** y por la otra parte ***** de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y dos, respecto del ***** con una superficie de *****; documental privada de la que se deduce únicamente que el demandado con fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y dos, adquirió mediante contrato de compraventa el inmueble materia de la presente litis.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada ***** desahogada en diligencia de diez de agosto de dos mil veintiuno, y en la cual se declaró **confeso** al absolvente de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, ante su incomparecencia injustificada, por lo que, admitió fictamente que: *“conoce a la promovente *****; que el ***** celebró contrato privado de compraventa con ***** respecto a un terreno ubicado en *****; que el precio acordado por el terreno materia del presente instrumento fue por la cantidad de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); que ambas partes acordaron que el monto total del pago en el contrato fue realizado en dos exhibiciones; que el cinco de febrero del año mil novecientos noventa y cuatro, recibió la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de manos de ***** por concepto de primer pago; que el seis de enero del año mil novecientos noventa y cinco, recibió la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de manos de ***** por concepto de segundo pago; que el bien inmueble instrumento del presente juicio, lo adquirió mediante contrato privado de compraventa, celebrado con el ***** representada por el C. *****; que el bien inmueble materia del presente litigio, fue registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el ***** bajo los datos registrales número *****; que el predio materia del contrato de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en ***** cuenta con una superficie total de *****; que en el contrato se comprometió a presentarse ante la*

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

*autoridad o fedatario público para firmar los documentos que se necesiten para ceder los derechos a *****; que desde la firma del contrato y hasta la fecha actual, la C. *****; ha ejercido y realizado las acciones y de mejoras en calidad de dueña.”; prueba confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** del Código Procesal Civil vigente, ya que el absolvente admitió hechos propios, que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora.*

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada *****; de la cual en diligencia de fecha diez de agosto de la anualidad en curso, la parte actora se desistió de la referida probanza a su más entero perjuicio.

Así también, obra en autos la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora y a cargo de *****; y *****; quienes depusieron al tenor del interrogatorio que se les formuló en la audiencia de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, y de su testimonio se aprecia que fueron uniformes y contestes, y que los hechos por los cuales fue ofrecido su testimonio, en relación al primer ateste *****; manifestó:

*“que conoce a su presentante, desde veinticinco años aproximadamente; que el día *****; la promovente *****; y *****; celebraron un contrato de compraventa; que el predio materia del presente juicio se encuentra ubicado en *****; que conoce al C. *****; también desde hace veinticinco años; que la cantidad de dinero que se pagó por el predio fueron como ochenta mil pesos; que la forma en la que se pagó el terreno fue en dos partes, recibió la cantidad de cuarenta mil pesos en dos pagos; que la razón de su dicho lo es porque ahí vivió un tiempo, además de que los conoce*

desde hace muchos años, siendo todo lo que deseó manifestar.”.

Por cuanto al segundo de los atestes *********, manifestó:

*“que conoce a su presentante, desde hace como treinta años; que el día *********, la promovente *********, y *********, celebraron un contrato de compraventa, de un terreno ubicado aquí en Puente de Ixtla; que el predio materia del presente juicio se encuentra ubicado en *********; que conoce al C. *********, desde hace más o menos el mismo tiempo, como treinta años aproximadamente; que la cantidad de dinero que se pagó por el predio fueron como ochenta mil pesos; que la forma en la que se pagó el terreno fue en dos pagos de cuarenta mil pesos; que la razón de su dicho lo es porque ha estado ahí, los conoce, además de que ha trabajado para la señora *********, haciéndole algunos trabajos. Siendo todo lo que tuvo por manifestar.”.*

Atestes que fueron uniformes y contestes, sin que se aprecie que exista mendacidad en su dicho; medio de convicción que igualmente recibe pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos **471** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

De las restantes pruebas como fueron **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA** e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, se desprende la presunción legal ya aportada relativa a tener por confesados de los hechos de la demanda que se dejó de contestar por parte del demandado y respecto de las documentales ofrecidas por la parte actora y anexadas como básico de la acción a su demanda, al no haber sido impugnadas se tienen por admitidas 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

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

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 medio 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 de fecha *****, respecto del **Lote de terreno** identificado como *****, con una superficie total de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****; 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 **\$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se cubrió en términos de la cláusula **SEGUNDA**; en consecuencia, se condena al demandado *****, a otorgar a la actora *****, la firma de la escritura pública que la acredite como propietaria del **Lote de terreno** identificado como *****, con una superficie total de *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****; 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, en 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.

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

Asimismo, por cuanto a la pretensión marcada con el

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. 179/2020-1

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

inciso **C)**, **se condena** a la parte demandada al pago de la cantidad que resulte por concepto del 50% (cincuenta por ciento) de los gastos fiscales, de escrituración y de registro que origine la escrituración de compraventa motivo del presente juicio, debiendo hacerla efectiva en la vía y forma idónea.

Ahora bien, 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 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;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es 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 de compraventa de fecha *********, respecto del **Lote de terreno** identificado como *********, con una superficie total de *********, con las siguientes medidas y

colindancias: *****; por la cantidad de **\$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, precio que fue cubierto en su totalidad por la parte actora, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena al demandado ***** , a otorgar a la actora ***** , la firma de la escrita pública que la acredite como nueva propietaria **Lote de terreno** identificado como ***** , con una superficie total de ***** , 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 acuda ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firme la escritura correspondiente, apercibido que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Suscrito Juzgador firmará en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

CUARTO.- Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **C)**, **se condena** a la parte demandada al pago de la cantidad que resulte por concepto del 50% (cincuenta por ciento) de los gastos fiscales, de escrituración y de registro que origine la escrituración de compraventa motivo del presente juicio, debiendo hacerla efectiva en la vía y forma idónea.

QUINTO.- se condena a la parte demandada 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva lo resolvió y firma, el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, **DANIEL ADÁN RODRÍGUEZ APAC**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos,

“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México”

EXPEDIENTE NO. **179/2020-1**

PRIMERA SECRETARÍA

SUMARIO CIVIL

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA

Licenciada **CLAUDIA MENDOZA SALGADO**, con quien
legalmente actúa y da fe.

DARA/DGAR/fmc.