



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a cinco de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente número **241/2020** de la **Primer Secretaría**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra ***** , para resolver en definitiva, y;

RESULTANDO:

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

*"...1.- El otorgamiento y firma de escritura publica de los contratos privados de compraventa celebrados entre los ahora actores y demandados, con fecha veinticuatro de enero y diecinueve de junio, ambos del año mil novecientos noventa y uno, respecto del inmueble ubicado en ***** , que en copia certificada se adjuntan a este escrito como anexo uno y anexo dos, y que a continuación se especifican:*

*a) Contrato privado de compraventa celebrado entre ***** en su carácter de vendedores y ***** en su carácter de compradores, de fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno, respecto de la parte alícuota correspondientes a los vendedores del inmueble mencionado anteriormente.*

*b) Contrato privado celebrado entre ***** en su carácter de vendedores y ***** en su carácter de Compradora, de fecha ***** , respecto a la parte alícuota correspondiente a los vendedores del inmueble mencionado anteriormente...*

2.- El pago de costas y gastos que se generen en virtud de la incoación del presente juicio..."

Manifestaron los hechos en los que sustentan sus pretensiones, invocaron los preceptos legales que estimaron aplicables y exhibió los documentos base de su acción.

2.- El uno de octubre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a los demandados para que en el plazo de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra; es así que en fechas doce y trece de octubre de dos mil veinte, la actuaría adscrita a este Juzgado emplazó a los demandados.

3.- En acuerdo de veintitrés de octubre de dos mil veinte, y atento al escrito suscrito por el codemandado *********, en el que daba contestación a la demanda por su propio derecho y en representación de sus hermanos y desprendiéndose de la certificación secretarial, que el escrito suscrito por *********, era extemporáneo, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurro, teniéndosele por confesados de los hechos de la demanda que dejo de contestar, sin tenerle en representación de los diversos demandados, en razón de no estar suscrita por los mismos.

4.- En auto pronunciado el cinco de noviembre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrieron *********, teniéndoles por presuntamente confesados de los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, haciéndoles efectivo el apercibimiento decretado en auto de uno de octubre de dos mil veinte, ordenándose que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal,



PODER JUDICIAL

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.

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

6.- En auto de veintidós de diciembre de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitieron los siguientes medios de convicción: la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada *****; **LAS DOCUMENTALES PUBLICAS Y PROVADAS** marcadas con los ordinales **9, 10, 11 y 12**; **LA PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFIA**; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** y, la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Los demandados no ofrecieron medio de prueba alguno.

7.- Mediante comparecencia de uno de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto, ***** , perito designado por la parte actora, se le tuvo aceptando y protestado el cargo conferido; en fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, se le tuvo por exhibido el dictamen encomendado, mismo que fue ratificado el dieciocho de marzo de dos mil veintiuno.

8.- El siete de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar la comparecencia de la actora por conducto de su abogada patrono e incomparecencia de los demandados y al encontrarse preparada la misma se procedió al desahogo de la misma, y ante la incomparecencia de los demandados se les declaró confesos de las posiciones que fueron debidamente calificadas de legales.

9.- En fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno, se tuvo al Arquitecto **AURELIO TOLEDO VELASCO**, perito designado por este Juzgado, protestando y aceptado el conferido, mismo que en fecha quince de junio de dos mil veintiuno, exhibió el dictamen encomendado el cual ratifico mediante comparecencia de diecisiete de junio de dos mil veintiuno.

10.- En acuerdo de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se señaló día y hora para que las partes pudieran formular cuestiones a los peritos acerca de los dictámenes que obran en autos, misma que tuvo verificativo el día uno de julio de dos mil veintiuno y en la que se hizo constar la comparecencia de los peritos **AURELIO TOLEDO VELASCO** y ********* e incomparecencia de los demandados, seguido de ello se procedió a dar cuenta con el escrito registrado bajo la cuenta **4627**, signado por *********, actora, por lo que se le tuvo por designado como su abogado patrono al licenciado *********; al orden de dicha audiencia se tuvo a



PODER JUDICIAL

la parte actora, por conforme con el dictamen rendido por el perito designado por este Juzgado, manifestado también su conformidad con el dictamen rendido; así también y ante la incomparecencia de los demandados, se les tuvo por perdido su derecho para interrogar al perito designado por este Juzgado así como al designado por la actora.

Y, al desprenderse que no existían pruebas pendientes por desahogar, se declaró concluido el periodo probatorio y se paso a la etapa de alegatos, teniendo por formulados los de la parte actora y ante la incomparecencia de los demandados se les tuvo por precluido el derecho para tales efectos; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.-COMPETENCIA Y VÍA.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 35, 29, y 30**, del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal, y toda vez que las partes en la cláusula **SEXTA** de los **contratos de compraventa de fechas *******, 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, 106 y 191** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

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

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

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



PODER JUDICIAL

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

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

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

Al respecto, dispone el artículo 191 de la ley adjetiva civil lo siguiente: "**Legitimación y substitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley."

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesan* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional; al caso concreto, respalda el criterio anterior la siguiente tesis:

*Octava Época
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Mayo de 1993*

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En este orden de ideas, la **legitimación procesal** de las partes en el presente juicio quedó debidamente acreditada con los **contratos de compraventa de fechas *******, celebrado el primero de ellos por *********, en su carácter de vendedores y *********, como compradoras y, el segundo de los contratos celebrado por *********, en su carácter de vendedores y *********, como compradora, respecto de la parte alícuota de los vendedores, correspondiente del inmueble ubicado en *********; documentales privadas a las que se les 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, toda vez que los demandados no opusieron defensa o excepción alguna al no haber



PODER JUDICIAL

comparecido a juicio y, sin bien el codemandado ***** , mediante escrito de cuenta **5057**, también lo es que el mismo fue extemporáneo, por lo que en auto de veintitrés de octubre y cinco de noviembre ambos de dos mil veinte, se les tuvo por acusa la rebeldía, en consecuencia, se procede al estudio de la acción principal planteada por ***** , quienes demandan de ***** , el cumplimiento de los **contratos de compraventa de fechas ******* , respecto de la parte alícuota que les corresponde respecto del inmueble ubicado en ***** , superficie total de trescientos cuarenta metros cuadrados; específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse los contratos privados; argumentando que los demandados 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, 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:



PODER JUDICIAL

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

Las **Documentales Privadas** consistente en los **contratos de compraventa de fechas *******, celebrados el primero de ellos por ***** , en su carácter de vendedores y ***** , como compradoras y, el segundo por ***** , en su carácter de compradores y ***** , como compradoras, respecto de la parte alícuota

correspondiente del inmueble ubicado en *****; documentales privadas a las que se les confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por la contraria, por lo que debe tenerse como admitida; acreditándose con dichas documentales el acuerdo de voluntades de las partes respecto de la compraventa del referido inmueble y además que éstas pactaron en la cláusula **CUARTA** que los vendedores se comprometían a protocolizar la compraventa ante Notario Público.

Asimismo, de las **cláusulas segunda** de los contratos de compraventa base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, las cantidades de **\$480,000.00 (CUATROSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)** y **\$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, respectivamente, mismas que fueron cubiertas el ***** , toda vez que de las mismas se desprende y por cuanto al contrato de veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno: *"...SEGUNDA.- El precio que las partes contratantes de común acuerdo asignan a la operación lo es la cantidad de \$480,000.00 (cuatrocientos ochenta mil pesos 00/100 M.N) la cual "LAS COMPRADORAS" liquidaran al momento de la firma del presente contrato..."* Respecto al segundo de los contratos se advierte: *"...SEGUNDA.- El precio que las partes contratantes de común acuerdo asignan a la operación lo es la cantidad de \$160,000.00 (ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N) la cual "LA COMPRADORA" liquidaran al momento de la firma del presente contrato..."*

En tal contexto, a dichas documentales privadas al no haber sido objetadas ni impugnadas por la contraria, ni aun desvirtuadas, en términos de lo dispuesto por los artículo



PODER JUDICIAL

442, 444, 449 y **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio, por lo que, la parte actora (compradoras) han cumplido con el pago total pactado en términos de lo ordenando en la cláusula **segunda** de los documentos base de la acción de ***** , toda vez que de la misma se advierte que la cantidad asignada a la operación se liquidaría al momento de la firma de dichos contratos, advirtiéndose de dichos actos jurídicos que se encuentran debidamente firmados por los vendedores, se deduce que la parte actora está facultada la parte actora para exigir el cumplimiento de dichos contratos a la parte demandada.

De igual forma, en dicho documento también consta en la **cláusula cuarta** que las partes se comprometieron a formalizar dicha compraventa ante el Notario Público, desprendiéndose textualmente, lo siguiente: *“Ambas partes se comprometen a formalizar esta operación ante notario y todos los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de dicha formalización hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad serán cubiertos por “LAS COMPRADORAS”, con excepción del impuesto sobre la renta que será cubierto por “LOS VENDEDORES”.*

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



PODER JUDICIAL

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

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

Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe pacto sobre la ineludible obligación para el adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatarse el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 271/2001. Nicanor Aldama Rivera. 5 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En efecto, el cumplimiento de pago a cargo de la actora, de conformidad a lo pactado en los básicos de la acción, se comprueba con lo asentado en los propios contratos privados de compraventa de fechas *********, en específico en sus **cláusulas 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, están facultadas para exigir el cumplimiento de dicho contrato a los demandados.

De igual manera ofreció las **Documentales públicas**, consistentes en copia certificada de la Escritura pública número *********, pasada ante la Fe del Licenciado Ignacio García López, Notario Público Número Uno, del Primer

Distrito Notarial en el Estado dos recibos originales de pago de impuesto predial, expedidos por el Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos a través de la Tesorería Municipal. Medios de prueba que en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 de la Ley adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se les concede valor probatorio, al no haber sido impugnadas por la contraria, al haberse ofrecido con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido desvirtuada por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado y con las cuales se acredita la existencia del inmueble materia del presente juicio.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **Confesional**, a cargo de los demandados *********, la que beneficia a la parte actora, al haber sido declarados confesos de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, con todas las formalidades de ley, según consta en la audiencia de pruebas y alegatos efectuada el siete de abril de dos mil veintiuno, en la que consta que admitieron fictamente *********:

*“que es cierto como lo es que conocen a sus articulantes; que es cierto como lo es que conocen el inmueble ubicado en *****; que es cierto como el que en fecha treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y tres se convirtieron en copropietarios del inmueble ubicado en *****; que es cierto como lo es que el porcentaje de copropiedad que han adquirido respecto del inmueble ubicado en *****, fue del 9.09%.; que es cierto como es que, en fecha veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y uno, decidieron vender la parte alícuota de su propiedad para lo cual celebraron contrato de Compraventa con las CC. *****; que es cierto como lo es que, el día veinticuatro*

**PODER JUDICIAL**

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

de octubre de mil novecientos noventa y uno y hasta la fecha, las CC. *****; se encuentran en posesión del inmueble ubicado en *****; que es cierto como lo es que, desde el día veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y uno y hasta la fecha, el inmueble ubicado en *****; es propiedad de las CC. *****; que es cierto como lo es que el día veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno, las CC. ***** le entregaron la cantidad de \$480,000.00 (cuatrocientos ochenta mil pesos 00/100 M.N), por concepto de la compraventa del inmueble ubicado en *****; que es cierto como lo es que del contrato de compraventa de fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno, se comprometieron a formalizar el mismo ante notario público y a realizar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; que es cierto como lo es, que desde su suscripción del contrato de compraventa de fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno y hasta la fecha, sus articulantes le han requerido en múltiples ocasiones para el efecto de que se sirva realizar la formalización del dicho contrato ante notario público; que es cierto como lo es, que desde la suscripción del contrato de compraventa de fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y uno y hasta la fecha, han omitido realizar la formalización del dicho contrato ante notario público.

Por su parte los codemandados *****; en la audiencia de pruebas y alegatos efectuada el siete de abril de dos mil veintiuno, admitieron fictamente:

“que es cierto como lo es que conocen a sus articulantes; que es cierto como lo es que conocen el inmueble ubicado en *****; que es cierto como el que en fecha treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y tres se convirtieron en copropietarios del inmueble ubicado en *****; que es cierto como lo es que el porcentaje de copropiedad que han adquirido respecto del inmueble ubicado en *****; fue del 9.09%; que es cierto como es que, en fecha *****; decidieron vender la parte alícuota de su propiedad para lo cual celebraron contrato de Compraventa con las C. *****; que es cierto como lo es que, el día ***** y hasta la fecha, C. *****; se encuentra en posesión del inmueble ubicado en *****; que es cierto como lo es que, desde el día ***** y hasta la fecha, el inmueble ubicado en *****; es

*propiedad de las CC. C. *****, *****; que es cierto como lo es que el día *****, la C. *****, le entrego la cantidad de \$160,00.00 (ciento sesenta mil pesos 00/100 M.N), por concepto de la compraventa del inmueble ubicado en *****; que es cierto como lo es que en virtud del contrato de compraventa de fecha *****, se comprometieron a formalizar el mismo ante notario público y a realizar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; que es cierto como lo es, que desde su suscripción del contrato de compraventa de fecha ***** y hasta la fecha, sus articulantes le han requerido en múltiples ocasiones para el efecto de que se sirva realizar la formalización del dicho contrato ante notario público; que es cierto como lo es, que desde la suscripción del contrato de compraventa de fecha ***** y hasta la fecha, han omitido realizar la formalización del dicho contrato ante notario público.*

Prueba que para otorgarle el valor probatorio que merece, debemos considerar que la prueba confesional en su sentido más amplio es el reconocimiento expreso o tácito que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican. En otras palabras, la prueba de confesión es la admisión por parte de una persona de determinados hechos que le son propios; las manifestaciones hechas de esa manera, pueden beneficiar o perjudicar a quien las hace; sin embargo, la confesión sólo tiene valor para el juicio en lo que le perjudica a su autor y no en lo que le beneficia, pues esto último debe ser probado durante la sustanciación del juicio, lo cual así se desprende de lo preceptuado por los artículos 416 primer párrafo, 426 fracción I, 427 y 490 todos del Código Adjetivo Civil, confesión ficta que produce una presunción, la cual puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba rendida en juicio, pero del análisis que se hace a las constancias que integran el presente asunto, no se encuentra algún medio de prueba que la contradiga,



PODER JUDICIAL

pues por el contrario la misma se encuentra corroborada con las documentales antes citadas, así como con otros medios de prueba ofrecidas por la actora, los cuales se detallaran posteriormente, **por tanto es de concedérsele y se le concede valor probatorio**, y con la que acredita los hechos en que fundan su demanda, consistentes en que la actora y los demandados celebraron **contrato de compraventa de fechas *******, sobre el bien inmueble ubicado en *********, pactado como precio de las compraventas el **\$480,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)** y **\$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, respectivamente; cantidades que fueron cubiertas al momento de la firma de dichos documentos basales, y que los demandados han omitido en acudir ante el Notario Público a efecto de formalizar dichos contratos; sirviendo como sustento legal la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que a la literalidad se transcribe:

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

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

ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Asimismo, obra en autos **prueba pericial** en materia de **TOPOGRAFÍA**, desahogada por el **Arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO**, perito designado por este Juzgado, quien al emitir su dictamen (fojas 162-169), determino la ubicación del inmueble materia del presente juicio en *****; precisando sus medidas y colindancias, las cuales coinciden con las especificadas en los contratos base de la acción; especificando que si existe correspondencia del inmueble de manera física, con el bien inmueble especificado en los contratos de compraventa base de la acción, coincidiendo además con las medidas del mismo; asimismo, que existe correspondencia con el bien inmueble especificado en los contratos base, con el que aparece en la Escritura pública número *****, pasada ante la Fe del Licenciado Ignacio García López, Notario Público Número Uno, del Primer Distrito Notarial en el Estado y el predio registrado con clave catastral *****, ante el Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos a través de la Tesorería Municipal.

El anterior dictamen, coincide además con el rendido por el perito designado por la parte actora, **Arquitecto DANIEL DÁMASO SANTANA PATIÑO**, (fojas 105 -117), quien de igual forma, en los puntos a dictaminar, refiere la ubicación como localización del predio motivo del presente juicio, el ubicado en *****, precisando además que existen diferencias en los linderos norte, este y oeste que conforma su poligonal y consecuentemente en la superficie, sin



PODER JUDICIAL

embargo dichas diferencias no son representativas y se encuentran dentro de los parámetros permisibles; además, refiere que si existe correspondencia del bien inmueble de manera física, con el descrito en los documentos base (*contratos de compraventa*), así como con el que aparece en la Escritura pública número *****, pasada ante la Fe del Licenciado Ignacio García López, Notario Público Número Uno, del Primer Distrito Notarial en el Estado y el predio registrado con clave catastral *****, ante el Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos a través de la Tesorería Municipal.

Pericial a las cuales de acuerdo con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se les concede valor y eficacia probatorio y con las cuales se acredita la existencia del predio materia del presente juicio, así como su ubicación, medidas y colindancias, las cuales coinciden con las descritas en los documentos base de la acción y escrito inicial de demanda.

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 de los demandados 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 considerando que la parte demandada *****, no dieron 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 ofrecieron medios de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta premisa, con la presunción prevista por la ley y las pruebas analizadas, se concluye que la parte actora ***** y *****, acreditaron su pretensión que dedujeron **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada de los **contratos de compraventa de fechas *******, respecto del bien inmueble ubicado en *****; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el *****, las citadas partes celebraron contratos de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de las cantidades de **\$480,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)** y **\$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, respectivamente; cantidades que se cubrieron en términos de la **cláusula segunda**, así mismo que los demandados se comprometieron y obligaron a formalizar la compraventa ante Notario Público, pero, las actoras sólo han recibido negativas por parte de los demandados para dar cumplimiento a lo antes referido; en



PODER JUDICIAL

consecuencia, se condena a los demandados ***** , a otorgar a la actora ***** y ***** , la firma de la escritura pública que las acredite como propietarias del inmueble ubicado ***** , conforme a los siguientes porcentajes: A ***** , el **27.28%** (veintisiete punto veintiocho por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa, a ***** , el **36.36%** (treinta y seis punto treinta y seis por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa; a ***** el **18.18** (dieciocho punto dieciocho por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa y a ***** , el **18.18** (dieciocho punto dieciocho por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa; esto acorde a lo pactado por las partes en la **Cláusula Primera** de los contratos base de la acción; en consecuencia, se concluye, que la parte actora ***** , **probaron el ejercicio de su acción y la parte demandada no compareció a juicio ni opuso defensas y excepciones**, lo anterior encuentra sustento, la conclusión a la que se arriba, el siguiente criterio, mismo que a la literalidad se transcribe:

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

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

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

es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

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

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

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

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

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

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

Así mismo y dado que la presente resolución es adversa a los demandados, **se les 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;

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO.- La parte actora ***** Y *****, probaron su acción que dedujeron en contra de los demandados *****, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada de los **contratos de compraventa de fechas *******, respecto del predio ubicado en *****; por la cantidad de **\$480,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N)** y **\$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, respectivamente, precio total que fue cubierto por la parte actora, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a los demandados *****, a otorgar a la actora ***** Y *****, la firma de la escritura pública que la acredite como nuevas propietarias del inmueble ubicado en *****, conforme a los siguientes porcentajes: A *****, el **27.28%** (veintisiete punto veintiocho por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa, a *****, el **36.36%** (treinta y seis punto treinta y seis por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa; a ***** el **18.18** (dieciocho punto dieciocho por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa y a *****, el

18.18 (dieciocho punto dieciocho por ciento) del total del inmueble materia de la compraventa; esto acorde a lo pactado por las partes en la **Cláusula Primera** de los contratos base de la acción; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, y acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firmen la escritura correspondiente, apercibido que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Suscrito Juzgador firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

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

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



PODER JUDICIAL

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