



Expediente Número: **88/2019-3**
 Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL Cuernavaca, Morelos; a dos de agosto del dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **88/2019** radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra ***** también conocida como ***** , para resolver en definitiva, y;

R E S U L T A N D O :

1.- Por escrito presentado el veintiséis de febrero de dos mil diecinueve en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer al Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ***** promovió en la vía sumaria civil juicio contra ***** también conocida como ***** , de quien reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

*“A) El otorgamiento y firma de escritura ante Notario Público del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , mismo que se ubica en ******

B) Como consecuencia de lo anterior, la formalización del contrato de compraventa a instrumento público y la firma por parte de la demandada de la escritura pública o en caso de rebeldía, por parte de su Señoría.

C) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, hasta su total conclusión.”

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 veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y ordenó emplazar a juicio a la demandada para que en el plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra; y toda vez que la parte actora manifestó desconocer el domicilio de la parte demandada, se ordenó girar atentos oficios a diversas dependencias e instituciones, a fin de que informaran el domicilio de la demandada que tuvieran registrado en sus bases de datos.

3.- Mediante auto de veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, y al haberse agotado la búsqueda de la demandada, y no ser posible su emplazamiento en el domicilio proporcionado en autos, se ordenó con el juego de copias simples exhibidas, correr traslado y emplazar a la parte demandada por medio de **edictos** para que dentro del plazo de treinta días, contados a partir de la última publicación, diera contestación a la demanda instaurada en su contra, ordenándose requerir para que señalara domicilio dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se le practicarían por medio del boletín judicial que se edita en esta ciudad; edictos que fueron publicados por tres veces, en el boletín judicial y periódico El regional del



PODER JUDICIAL Sur, en fechas veintitrés y veintinueve de enero y cinco de febrero todos del dos mil veintiuno.

4.- En acuerdo pronunciado el dos de octubre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra en el plazo concedido para ello, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal.

5.- El nueve 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 la parte demandada, 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 dictado el veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitió la **testimonial** a cargo de *****y ***** , señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos. La parte demandada no ofreció medio de prueba alguno, al no haber comparecido a juicio.

7.- El treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, en donde se desahogaron las probanzas que se encontraban

preparadas; asimismo, a efecto de regularizar el procedimiento, se proveyó respecto de la ratificación de las probanzas ofrecidas por la parte actora en escrito inicial de demanda, admitiéndose la confesional y declaración de parte a cargo de la parte demandada, y se señalo nuevo día y hora para el desahogo de la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

8.- En fecha diecinueve de mayo de la presente anualidad, se celebró la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en donde al haberse desahogado todas y cada una de las probanzas ofrecidas, se pasó a la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados en ese acto por la parte actora, mientras que a la demandada se le declaró precluido su derecho para tal fin; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

9.- Mediante auto de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se dejó sin efecto la citación para oír sentencia, ordenando requerir a la demandada a efecto de que ratificara su conformidad con el desistimiento realizado por su abogado patrono respecto de la prueba de declaración de parte.

10.- Una vez que se dio cumplimiento a lo ordenado en auto de treinta y uno de mayo del año en curso, en fecha veintiocho de junio del mismo año, se ordenó turnar los autos a la vista para dictar sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:



PODER JUDICIAL

I. COMPETENCIA Y VÍA.

Este Juzgado 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** del contrato de compraventa de veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y ocho, base de la acción, las partes se sometieron a la competencia y jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa del que les pudiera corresponder.

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

II.- LEGITIMACIÓN.

Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es

aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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



PODER JUDICIAL 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 el **contrato de compraventa** celebrado el veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y ocho, celebrado entre *****en su carácter de vendedor y *****como comprador, respecto del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , con una superficie de 264 metros cuadrados; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e identificado mediante folio electrónico inmobiliario *****; 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 para el Estado de Morelos

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Al no existir cuestiones incidentales que resolver, y toda vez que la 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 *******también conocida como** ***** el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado el veinticuatro de julio de mil



PODER JUDICIAL novecientos ochenta y ocho, respecto del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , con una superficie de 264 metros cuadrados; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e identificado mediante folio electrónico inmobiliario *****; específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse el contrato privado.

Respecto de la acción ejercitada en el presente juicio, dispone el Código Civil vigente en la entidad lo siguiente: El artículo **1669** establece que *“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”*; 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.”*; 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.”*; el **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. ...”*; el **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. ...”*. El numeral **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: *“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.”* .



PODER JUDICIAL

De igual forma dispone el artículo **1258** del Código Civil establece “**OPCIÓN DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACIÓN.** El acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código. En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo. Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios.”

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato compraventa es aquél de 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 y que no obstante que para su validez no requiere formalidad alguna si lo necesita cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación; no obstante 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 que en el caso de obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea su cargo.

En la especie tenemos que la parte actora en su escrito de demanda manifestó esencialmente que con fecha veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y ocho, adquirió mediante contrato de compraventa que celebró con la ahora demandada ***** también conocida como *****, el bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *****, con una superficie de 264 metros cuadrados; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e identificado mediante folio electrónico inmobiliario *****; pactándose como precio de la operación la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), los cuales cubrió en su totalidad en el momento mismo de la firma del contrato; de igual forma, que tomando en cuenta que pagó en su totalidad el inmueble motivo de la compraventa, el contrato se formalizaría ante notario público, de acuerdo al contenido de la cláusula quinta, sin embargo ante la negativa de la demandada de cumplir voluntariamente, es por ello que demanda el cumplimiento.

Por otro lado tenemos que ***** **también conocida como** *****, una vez que fue emplazada por medio de edictos, (al haberse agotado su búsqueda) no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, tal y como se aprecia del auto de veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, por lo tanto en términos del artículo 368 del Código Procesal Civil, los hechos se presumen contestados en sentido negativo.



PODER JUDICIAL

Y con el objeto de acreditar su acción, la parte actora exhibió la documental consistente en el **contrato de compraventa** celebrado el veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y ocho, entre ***** en su carácter de vendedor y ***** como comprador, respecto del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , con una superficie de 264 metros cuadrados; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e identificado mediante folio electrónico inmobiliario ***** , transmitiéndole a la parte actora la propiedad y posesión, dentro del cual se pactó el precio de la operación y la forma de pago; documental privada, la cual al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, y al no haber sido 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,¹ con la que se acredita la relación contractual de compraventa entre ***** y ***** **también conocida como *******, respecto del bien inmueble materia de la controversia.

Cabe hacer la precisión que tratándose el presente asunto 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, 1775 fracción I, y; 1783 fracción II, del Código Civil

¹ **442.-** Documento privado es el que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437. El documento privado será considerado como auténtico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la fe pública que tenga competencia para hacer esta certificación. **444.-** Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente. **449.-** Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente. **490.-** *Cit. Nota 4*

Vigente para el Estado de Morelos,² acreditar haber realizado el pago del precio pactado, pues es esta, 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 esta 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).

² **1671.-** 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. **1672.-** La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. **1687.-** El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. **1703.-** Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. **1717.-** 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. **1775.-** El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título...; **1783.-** El comprador tiene las siguientes garantías: ...II.- Una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el vendedor incurre en mora en cuanto a la entrega de la cosa...;



PODER JUDICIAL

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

Expediente Número: **88/2019-3**
Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 614/92. María Guadalupe Méndez García de Reguero. 14 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Libertad Rodríguez Verduzco.

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

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

En efecto, el cumplimiento de pago a cargo del actor, de conformidad a lo pactado en el básico de la acción, se comprueba con lo asentado en el propio contrato de promesa de compraventa de fecha veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y ocho, y en específico de la cláusula TERCERA, de la que se advierte que la parte actora **pagó como precio total de la compraventa** la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), en el mismo momento de firma del contrato; documental privada que al no haber sido objetada ni impugnada por la contraria, ni aun desvirtuadas, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio, y de la misma se deduce que la parte actora pagó el precio total de la compraventa, es decir que la parte actora –compradora- ha cumplido con el pago total pactado en el contrato privado de compraventa base de la acción; por lo tanto, está facultada para exigir el cumplimiento de dicho contrato a la parte demandada. Aunado a lo anterior, de las documentales se acredita la relación contractual de *****y *****también conocida como *****.

De igual forma, la parte actora exhibió la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en certificado de libertad o de gravamen, respecto de la fracción del predio denominado ***** de fecha diez de enero de dos mil diecinueve, expedida por la registradora de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la que se desprende que el predio antes referido y objeto del



PODER JUDICIAL contrato base de la acción, se encuentra registrado a nombre de *****; documental a la cual en términos de lo previsto en los artículos **437, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio, al ser una documental pública, y al no haber sido impugnada por la parte contraria.

Asimismo, se encuentra desahogada la prueba **CONFESIONAL** a cargo de ***** también conocida como ***** , misma que tuvo verificativo el día diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, en la cual en virtud de su incomparecencia fue declarada confesa de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, las cuales se tienen aquí por reproducidas íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; prueba de la cual, esencialmente se desprende que la demandada confesó fictamente que conoce a su articulante, que en fecha veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y ocho, celebró contrato de compraventa con su articulante, respecto del inmueble identificado como fracción del predio denominado Ahuehuetitla, ubicado en la ***** fijándose un precio total de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE PESOS 00/100 M.N.); que cantidad que su articulante cumplió en su totalidad; que desde la fecha de celebración del contrato le entregó de manera voluntaria la posesión del inmueble antes citado; y que ha omitido otorgar la firma de la escritura del inmueble.

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, 421 y 426 todos del Código Adjetivo de la materia,³ confesión ficta que produce una presunción, la cual puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba rendida en juicio, pero del análisis que se hace a las constancias que integran el presente asunto, no se encuentra algún medio de prueba que la contradiga, pues por el contrario la misma se encuentra corroborada con las documentales antes citadas, por tanto es de concedérsele valor probatorio.

Adminiculada con la anterior probanza, la actora ofreció la **testimonial** a cargo de ***** y *****,

³ **416.-** Las posiciones deberán concretarse a hechos que sean objeto del debate y propios o conocidos y que perjudican al absolvente, debiendo repelerse de oficio las que no reúnan este requisito y cuando los hechos y circunstancias no fueren expresados en la demanda o contestación. El Juez deberá ser escrupuloso en el cumplimiento de este precepto... **421.-** Las contestaciones deberán ser categóricas, en sentido afirmativo o negativo, pudiendo el que las dé, agregar las explicaciones que estime convenientes, o las que el Juez le pida. En el caso de que el declarante se negare a contestar o contestare con evasivas, o dijera ignorar los hechos propios, el Juzgador lo apercibirá, en el acto, de tenerlo por confeso de los hechos sobre los cuales sus respuestas no fueren categóricas o terminantes. **426.-** El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca; II.- Compareciendo se niegue a declarar sobre las posiciones calificadas de legales; y, III.- Al declarar insista en no responder afirmativa o negativamente o trate de contestar con evasivas. En el primer caso, el Juez abrirá el pliego y calificará las posiciones antes de hacer la declaración. La justa causa para no comparecer deberá hacerse del conocimiento del Juzgado hasta antes de la hora señalada para absolver posiciones exhibiéndose los justificantes por el emisario legalmente constituido. Se tendrá por confeso al absolvente en los hechos que admita judicialmente, que sean propios y en lo que le perjudique jurídicamente. La resolución que declare confeso al litigante, o en el que deniegue esta declaración, es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.



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

PODER JUDICIAL desahogada en la diligencia de treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno; en la cual los atestes manifestaron sustancialmente que conocen a la parte actora, el primero desde hace dieciocho años y la segunda desde hace treinta y tres años; que saben que las partes en el presente asunto en el año de mil novecientos ochenta y ocho, celebraron contrato de compraventa por escrito respecto del predio identificado como la fracción del predio denominado ***** , constándoles eso, el primero en virtud de que la actora se lo enseñó, y la segunda porque eran vecinas ya que vive al lado de la señora Alicia; que el precio de la operación de compraventa lo fue arriba de cien mil pesos; que saben que la ahora parte actora cubrió en su totalidad el precio de la compraventa y no adeuda cantidad de dinero alguna a la demandada; que saben que la parte actora tiene la posesión del predio objeto de la operación de compraventa.

La citada probanza es valorada en los términos previstos por el artículo **490** de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia se le concede valor y eficacia probatoria puesto que los testigos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que coinciden con los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda sin que se advierta mendacidad en su dicho, robusteciendo con ello que es el promovente quien ostenta la posesión del inmueble desde el año de mil novecientos ochenta y ocho, en virtud de que lo compró a través de un contrato de compraventa a la señora ***** también conocida

como ***** , a quien le pago el precio total de la operacion.

De lo antes expuesto y atendiendo el numeral 386 y 387 del Código Adjetivo Civil en vigor⁴, adminiculadas todas las probanzas ofrecidas en autos por la parte actora, máxime que las mismas no fueron desvirtuadas por la contraria, la suscrita Juzgadora considera, **fundada** la acción ejercitada por la parte actora, puesto que de las pruebas antes reseñadas, se advierte la existencia del contrato privado de compraventa de fecha veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y ocho, celebrado entre ***** como comprador y ***** también conocida como ***** como vendedora, respecto del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , con una superficie de 264 metros cuadrados, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e identificado mediante folio electrónico inmobiliario *****; así como el cumplimiento por parte de la actora a su obligación de pago del precio del bien materia de la compraventa y además el incumplimiento por parte de la demandada a lo pactado en el básico de la acción, es decir, la obligación de otorgar en favor de la actora la protocolización del contrato de compraventa; en consecuencia, se concluye, que la parte actora ***** , probó el ejercicio de su

⁴ **386.-** Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, 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. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse. **387.-** Excepciones al principio de la carga de la prueba. El que niega sólo tendrá la carga de la prueba: I.- Cuando la negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación expresa de un hecho; aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una defensa; II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante; III.- Cuando se desconozca la capacidad procesal; y, IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.



Expediente Número: **88/2019-3**
 Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL acción y la demandada no compareció a juicio ni opuso defensas y excepciones.

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en la siguiente jurisprudencia:

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.

En tal virtud, se **condena** a la demandada ***** también conocida como ***** , al otorgamiento y firma de la escritura pública en favor de

***** , respecto del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , con una superficie de 264 metros cuadrados; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e identificado mediante folio electrónico inmobiliario ***** .

Por ende, se concede a la parte demandada el plazo de **CINCO DÍAS** a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que cumpla voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezca ante la Notaría Pública a elección de la actora, a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura pública de propiedad del inmueble citado con anterioridad, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

IV.- Por otra parte, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se absuelve** a la demandada ***** también conocida como ***** , del pago de los gastos y costas pretendidos por la parte actora, en virtud de que no se advierte que hayan procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el citado dispositivo legal.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 534 y 597 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, notifíquese la presente determinación a la parte demandada, **mediante edicto** que deberá



PODER JUDICIAL publicarse por una sola ocasión en el boletín judicial y periódico de mayor circulación en esta Ciudad.

Por lo anteriormente expuesto que y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, y; 107, del Código Procesal Civil para el Estado⁵, es de resolverse y así se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, esto en términos de lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , acreditó el ejercicio de su acción, y la parte demandada ***** también conocida como ***** , no compareció a juicio, y por ende, no opuso defensas y

⁵ **96.-** Las resoluciones judiciales son: ...**IV.-** Sentencias definitivas. **101.-** Las sentencias definitivas son las resoluciones que deciden la controversia principal del litigio, se dictarán dentro del plazo de quince días de haber sido puestos los autos a la vista de las partes para sentenciar. **104.-** Todas las resoluciones de Primera y Segunda Instancia serán autorizadas por los Magistrados o Jueces que las dicten con firma entera y por la del Secretario correspondiente. **105.-** Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **106.-** Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: **I.-** Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; **II.-** Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; **III.-** A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; **IV.-** Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; **V.-** Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; **VI.-** En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, **VII.-** El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **107.-** Toda resolución judicial, una vez firmada, tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado con conocimiento de causa del Juez o Magistrado que la debe dictar, según la forma prescrita por la Ley y por órgano competente.

excepciones para desvirtuar las pretensiones del actor, en consecuencia;

TERCERO.- Se **condena** a ***** también conocida como *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública en favor de *****, respecto del **bien inmueble** identificado como fracción del predio denominado *****, con una superficie de 264 metros cuadrados, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, e identificado mediante folio electrónico inmobiliario *****; lo anterior, de acuerdo a lo analizado en el considerando tercero de la presente resolución.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada el plazo de **CINCO DÍAS** a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que cumpla voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezca ante la Notaría Pública a elección de la actora, a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura pública de propiedad del inmueble citado con anterioridad, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se **absuelve** a la demandada, del pago de los gastos y costas pretendidos por la parte actora, en virtud de que no se advierte que hayan procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.



Expediente Número: **88/2019-3**
Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES, Y A LA DEMANDADA de conformidad con lo dispuesto en los artículos 534 y 597 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos. Así definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **FABIOLA MORENO MELCHOR**, con quien legalmente actúa y da fe.-

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