



EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

***** a quince de febrero de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **102/2020** del Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, contra ********* conocido también como *********, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día diecisiete de febrero de dos mil veinte, compareció *********, a demandar en la **Vía SUMARIA CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, contra ********* conocido también como *********, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

a).- *El otorgamiento y firma de la Escritura Pública que formalice la operación que como acto jurídico contiene el "contrato privado de compraventa", propalado entre el suscrito y los señores ***** conocido también como *****; con fecha 03 de marzo de 1998, respecto del predio urbano y construcción en el existente ósea el ***** de esta Ciudad de *****, aclarando que a la fecha de la celebración del contrato privado de compraventa, dicho inmueble se identificaba como : predio urbano con la casa habitación y de más construcciones e instalaciones en el existentes ósea el ***** correspondiente al Municipio de *****.*

b).- *Consecuentemente, la firma de la escritura pública correspondiente, misma que deberá de ser otorgada por los demandados ante el fedatario público que en su momento designe al efecto; y, para el caso de que los demandados se nieguen a otorgarla, en su rebeldía sea otorgada por su señoría.*

c).- *La cantidad de ***** por concepto indemnización compensatoria de daños y perjuicios (moral y material) causados, a la fecha más los que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio, con motivo de los diversos vicios ocultos y demás maquinaciones fraguadas por los demandados, respecto al inmueble objeto del presente juicio.*

d).- *Los gastos y costas del juicio.*

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por

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

íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

2. Admisión de demanda. Por auto de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, se tuvo por presentado a *****, admitida la demanda en contra de *****, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada, para que dentro del plazo de cinco días produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Contestación de demanda. El once de marzo de dos mil veinte, se tuvo a *****, contestando la demanda entablada en su contra, ordenándose dar vista a la actora por el plazo legal de **TRES DÍAS** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4. Rebeldía demandado. Por auto de diecisiete de marzo de dos mil veinte, se les tuvo por precluido el derecho del demandado *****, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, asimismo, se tuvo a bien señalar día y hora para el desahogo de la audiencia conciliación y depuración.

5. Audiencia de conciliación. El día veinticinco de septiembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no compareció la parte demandada ni persona legal alguna que los representara, no



EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

obstante de encontrarse debidamente notificada, por consiguiente, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días.

6. Desarrollo y citación para resolver. Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el día cuatro de diciembre de dos mil veinte, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al siguiente tenor:

CONSIDERANDO:

I. Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

Por su parte, el artículo 18º del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que:

"...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...".

El numeral 25 del ordenamiento legal antes invocado, literalmente dice:

"... Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...".

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006, p. 60.

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes contrincantes, al celebrar el contrato base de la acción, renunciaron a la competencia que les podía corresponder, tal y como se colige de la cláusula séptima del acto volitivo que nos atiende, sometiéndose a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

“...Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...”.

Por lo tanto, al desprenderse del libelo génesis de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

II. Legitimación procesal. A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso), y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el ordinal 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

“...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...”.

De ese modo, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

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

juicio o de una instancia; mientras que la legitimación *ad causam* implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio.

Situación legal que respecto de las partes actora y demandada se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, celebrado por *****, en su carácter de vendedores y *****, en su calidad de comprador, de *****, respecto del bien inmueble identificado como **predio urbano con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes o sea el *****, correspondiente al Municipio de ***** cuyas medidas y colindancias son: *****.**

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día *****, las partes actora y demandada, celebraron un acto jurídico denominado compraventa, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de *****.

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444² y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico de la demandante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con los hoy demandados *****, lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

III. Excepciones y defensas. Atendiendo a las reglas del método inductivo, se procede al estudio de las excepciones y

² *ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. 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 hubieren sido reconocidos expresamente.*

defensas hechas valer por la parte demandada *****, mismas que se hicieron consistir en:

La falta de Legitimación ad causam y ad proceso; la falta de acción o actione sine agis; la de oscuridad de la demanda; la de falta de acción y derecho; la de falta de cumplimiento de la condición a que está sujeta la acción intentada; la plus petitio exceptio doli.

Respecto a la falta de legitimación ad causam y ad proceso, la misma deviene improcedente al ya haberse determinado en el considerando II de la presente resolución.

Respecto a las excepciones que enuncia como falta de acción o actione sine agis y la de falta de acción y derecho, se estudian en el mismo apartado y se declaran improcedentes, en virtud de que no constituyen propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por tanto, esta autoridad declara improcedente dicha excepción planteada por el demandado, aludiendo que la Juez analizará todos los elementos necesarios para la procedencia de la acción y en base a ello se determinará si el actor probó o no su acción; por todo ello, se declara improcedente la excepción analizada. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que es del tenor siguiente:

No. Registro: 219,050. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 54, Junio de 1992. Tesis: VI. 2o. J/203. Página: 62.

SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la*



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Respecto a la **excepción de oscuridad de la demanda**; la misma resulta improcedente, toda vez que la Ley de la materia no la contempla. Es aplicable la siguiente Tesis: VI.3o.C.98 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 181514 14 de 20 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XIX, Mayo de 2004 Pag. 1806 Tesis Aislada(Civil).

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. NO ESTÁ CONTEMPLADA COMO EXCEPCIÓN EN EL CÓDIGO DE COMERCIO NI EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE SUPLETORIAMENTE EN EL ESTADO DE PUEBLA, POR LO QUE CON BASE EN ELLA NO PUEDE DECLARARSE IMPROCEDENTE LA ACCIÓN. El artículo [1122](#) del código citado enumera diversas excepciones procesales, señalando en su última fracción que también lo son aquellas a las que las leyes den ese carácter, estableciendo el artículo [1127](#) del mismo ordenamiento legal, que todas las excepciones procesales que tenga el demandado debe hacerlas valer al contestar la demanda; sin embargo, no existe disposición alguna en el Código de Comercio ni en la legislación del Estado de Puebla, aplicable supletoriamente, que contemple la excepción de oscuridad de la demanda. Por consiguiente, si el Juez que conoce de la demanda la considera oscura por no reunir los requisitos legales, debe desecharla de plano y, si no lo hace, el demandado debe impugnar el acuerdo admisorio mediante los recursos procedentes y no oponer esa falta de requisitos como excepción de oscuridad de la demanda, por no estar prevista en la legislación aplicable; por lo que no puede declararse improcedente la acción por ser oscura la demanda.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
SEXTO CIRCUITO.

Por la anterior consideración, la excepción que opone deviene improcedente.

Así también, por cuanto a la excepción de **falta de cumplimiento de la condición a que está sujeta la acción intentada**, es de declararse improcedente, toda vez que la demandada manifiesta al interponer esta excepción que la relaciona con los hechos I, II, y III de su escrito de contestación, en los cuales materialmente acepta como ciertos los hechos controvertidos, por lo cual, resulta incongruente, suponer que opera dicha excepción, al no darse incumplimiento alguno a condición, en virtud de lo cual, la excepción opuesta resulta improcedente.

Por último y por cuanto hace a que la demandada valga la excepción de **PLUS PETITIO**, empero, la misma es improcedente, en virtud de que la demandada no fundamenta la razón por la que considera se le exige más de lo reclamado, o en su caso que la suma cuyo pago se le reclama, sea abusiva o incongruente, por lo tanto, resulta improcedente la excepción referida. A lo anterior es aplicable la siguiente tesis:

Instancia: Cuarta Sala; **Séptima Época;**
Materia(s): Laboral, Civil
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación.*
Volumen 44, Quinta Parte, página 23
Tipo: Aislada

EXCEPCION DE PLUS PETITIO.

Al demandado corresponde acreditar, en todo caso, que la suma cuyo pago se le reclama por determinado concepto, asciende a una cantidad inferior de la exigida, de modo que si no logra tal comprobación, resulta improcedente la excepción de plus petitio que haya opuesto.

Por cuanto al demandado *********, se precisa que el mismo al no producir contestación, se le tuvo por precluido el derecho para oponer excepciones.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora, para ver si a luz



EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

de las pruebas ofrecidas se acredita la misma, prestaciones reclamadas por la parte actora que consisten en lo siguiente:

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

a).- El otorgamiento y firma de la Escritura Pública que formalice la operación que como acto jurídico contiene el "contrato privado de compraventa", propalado entre el suscrito y los señores ***** conocido también como ***** con fecha 03 de marzo de 1998, respecto del predio urbano y construcción en el existente ósea el ***** de esta Ciudad de *****, aclarando que a la fecha de la celebración del contrato privado de compraventa, dicho inmueble se identificaba como : predio urbano con la casa habitación y de más construcciones e instalaciones en el existentes ósea el ***** correspondiente al Municipio de *****.

b).- Consecuentemente, la firma de la escritura pública correspondiente, misma que deberá de ser otorgada por los demandados ante el fedatario público que en su momento designe al efecto; y, para el caso de que los demandados se nieguen a otorgarla, en su rebeldía sea otorgada por su señoría.

c).- La cantidad de ***** por concepto indemnización compensatoria de daños y perjuicios (moral y material) causados, a la fecha más los que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio, con motivo de los diversos vicios ocultos y demás maquinaciones fraguadas por los demandados, respecto al inmueble objeto del presente juicio.

d).- Los gastos y costas del juicio.

Asimismo, la parte actora arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV. Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada es necesario hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico.

Los artículos 1668, 1669, 1671 y 1729, 1764 y 1775 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señalan:

ARTICULO 1668.- NOCION DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. 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 artículo 1729 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"...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 esta última al pago de un precio cierto y en dinero..."

Por su parte, el numeral 1764 del mismo Código señala:

"... Él vendedor está obligado: ...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales..."

Así también, el ordinal 1775 de la Ley de la materia, establece:

"... 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; y..."

V. Estudio de la cuestión planteada. Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el opúsculo génesis de demanda por el accionante *********, los cuales se fundan esencialmente en que el día *********, celebró con los demandados *********, contrato privado de compraventa, respecto del bien



EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

inmueble *identificado como predio urbano con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes osea el ******, correspondiente al Municipio de ***** cuyas medidas y colindancias son: *****.

Aduciendo la accionante que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad de ***** , monto pecuniario que adujo la parte actora le pagó a los demandados en su calidad de vendedores, al momento de la firma del contrato, habiéndose plasmado de manera clara en el acto volitivo que los demandados reconocía que se le había hecho el pago ahí establecido, teniendo a su vez, que como se acredita de la documental privada de quince de enero de dos mil quince visible a foja 8 del sumario, la parte vendedora manifestó encontrarse haciendo las gestiones para la tramitación ante una Notaría, y quedar legalizada la propiedad, situación ésta última que aduce la accionante no cumplió la parte demandada.

Bajo esas perspectivas *de facto*, se considera procedente la acción ejercitada por el demandante ***** , toda vez, que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones de la accionante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que 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.

Lo anterior se aprecia así, en tanto que la parte actora ***** , ofreció la documental privada consistente contrato privado de compraventa, celebrado por ***** , en su carácter de vendedores y ***** , en su calidad de comprador, de ***** , respecto del bien inmueble identificado como **predio urbano con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes osea el *******, correspondiente al Municipio de ***** cuyas medidas y colindancias son: *****.

Documental privada la de comento, de la cual se colige de manera indefectible que la demandante, celebró contrato privado de compraventa precisamente con los ahora demandados *****, en su calidad de vendedores, realizando debidamente el pago de *****, tal y como se señaló en acto volitivo de compraventa, contrato que fue celebrado el día tres de marzo de mil novecientos noventa y ocho; deduciéndose así, la existencia del acto jurídico que celebraron las partes contrincantes en el presente asunto, en la fecha que indica la parte actora.

Documental privada, la cual no fue objetada ni impugnada de su contenido por la parte contraria, siendo que, por cuanto a *****, contestó ciertos lo hechos pronunciados por la actora y, por cuanto a ***** toda vez, que no compareció a juicio, ergo, se tiene por admitida, surtiendo sus efecto como si hubiere sido reconocida expresamente; quedando de esta manera, palpable la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente asunto, lo anterior en términos de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Es menester argüir, que la documental privada previamente valorada, se encuentra concatenada con la documental pública consistente en el certificado de libertad de gravamen de once de febrero de dos mil veinte, expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la cual se colige que el demandado *****, aparece ante la Institución Registral de referencia, como propietario del bien inmueble objeto del contrato privado de compraventa, del cual ahora se solicita se otorgue en escritura pública.

Documental pública citada, a la cual se le otorga pleno valor probatorio por ser emitida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, acreditándose con ella que la parte demandada, actualmente aparece como titular del derecho de propiedad del bien materia de la controversia, ante la Institución Registral de la Ciudad de México, esto en términos del arábigo 437 fracción segunda del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.



EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Lo anterior se concatena, con la prueba confesional ficta a cargo de los demandados ***** , la cual tuvo verificativo el **cuatro de diciembre de dos mil veinte**, (visible a fojas 72-77 del expediente principal), demandados que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificados y apercibidos, por auto de ocho de octubre de dos mil veinte, se les declaró confesos de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales; confesional ficta, que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, se desprende que las partes contrincantes celebraron un contrato de compraventa el ***** , en relación al predio urbano con la casa habitación y de más construcciones e instalaciones en el existentes osea el ***** , correspondiente al Municipio de ***** , actualmente identificado como predio urbano y construcción en el existente osea el ***** de esta Ciudad de ***** , que recibieron de propia mano a la fecha de la celebración del contrato la cantidad de ***** , y que, en su totalidad, por la operación de compraventa, recibieron del actor la cantidad de ***** , encontrándose presentes los señores ***** y que el quince de enero de dos mil quince, la Ciudadana ***** , firmó a favor del actor, el informe mediante el cual le comunicaban a ***** , "...que se encontraban realizando las gestiones para realizar la tramitación adecuada ante una Notaría y quede debidamente legalizada su propiedad..." y que los demandados han omitido realizar el trámite de escrituración del inmueble materia de la controversia, a favor de la parte actora.

Confesional ficta de la demandada a la cual se le otorga valor probatorio por encontrarse corroborada y sustentada con otros elementos de prueba que la tornan verosímil, en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto; atendiendo además, que de la misma se colige la certeza de la celebración del acuerdo de voluntades denominado compraventa, que las partes contrincantes celebraron el ***** , teniendo como objeto del contrato el bien inmueble previamente reseñado, habiendo pagado enteramente la parte actora el precio fijado por la operación de compraventa, y que

no obstante de los requerimientos que se han realizado, la demandada se ha negado a otorgar la escritura pública a la cual se obligó en el multicitado contrato bilateral. Prueba que al no ser destruida con prueba en contrario, es apta para sustentar las aseveraciones realizadas por la accionante en su escrito génesis de demanda.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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.³

Asimismo, y por cuanto al desahogo de la prueba de reconocimiento de contenido y firma de documentos privados y ante la incomparecencia de los demandados al desahogo de

³ Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60 Página: 949, TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio. Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza. Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 115/2009. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

dicha probanza, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de ocho de octubre de dos mil veinte, teniéndoseles por reconocidos los documentos consistentes en contrato privado de compraventa de ***** y comunicado de quince de enero de dos mil quince. Prueba a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 444 en relación al 490 de la Ley Adjetiva Civil.

Lo anterior cobra mayor importancia, con el resultado de los interrogatorios practicados a *****, los cuales comparecieron ante este órgano jurisdiccional el cuatro de diciembre de dos mil veinte, a rendir su testimonio; probanza que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente, se advierte esencialmente que ciertamente el impetrante de otorgamiento de escritura *****, celebrar contrato privado de compraventa el *****, con los demandados *****, en su carácter de comprador y vendedores respectivamente, respecto del bien inmueble identificado como predio urbano y construcción en el existente osea el ***** de esta Ciudad de *****.

Testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, ergo, dichos atestes han creado convicción en el Juez para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro, y preciso, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de alguna de las partes, situación que nos lleva a considerar que la testificación rendida por los atestes de referencia, produce la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales depusieron; por lo tanto y toda vez, que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta de la demandada, valorada en supra líneas, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el arábigo 490 del multicitado Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

De esta suerte, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos que hasta aquí se han analizado, en apoyo con los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestro máximo Tribunal, y utilizados por la Juzgadora, con la finalidad de sustentar y realizar una sentencia bien redactada, y además, del razonamiento lógico-jurídico empleado por la Juzgadora, se determina que la parte demandante *****, acreditó la relación contractual bilateral celebrada con la demandada, demostrando que cubrió el precio total que por concepto de pago se pactó en el contrato privado de compraventa de *****; por lo tanto, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, los demandados *****, en su calidad de vendedores, se encuentra compelidos, a otorgarle al accionante *****, en su carácter de comprador, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato privado de compraventa, sin que obste para el presente asunto, que el contrato exhibido como documento basal de la acción sea un contrato privado, dado que precisamente se está demandando el otorgamiento de escritura, para estar ante un contrato definitivo que conste en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato bilateral celebrado por las partes.

VI. Se declara que el demandante *****, acreditó la acción que ejerció contra *****, quienes no probaron sus defensas y excepciones por cuanto a ***** y, por cuanto a *****, éste último no compareció a juicio, se le condena a estos, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por *****, en su carácter de vendedores y *****, en su calidad de comprador, de data *****, respecto del bien inmueble identificado como **predio urbano con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes o sea el *******, correspondiente al Municipio de ***** cuyas medidas y colindancias son: *****, actualmente identificado como **predio urbano y construcción en el existente o sea el ***** de esta Ciudad de *******, a favor de la parte actora *****, ante la Notaría Pública que ésta designe dentro de esta jurisdicción, concediéndole para tal efecto a la parte demandada, una vez que cause ejecutoria



EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la presente resolución, un plazo de **CINCO DÍAS**, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

En relación a la prestación marcada con el inciso C), del escrito inicial de demanda, relativa al pago de la cantidad de ***** por concepto de indemnización compensatoria de daños y perjuicios (moral y material) causados a la fecha, más los que se sigan generando, hasta la total solución del presente juicio, se declara improcedente, esto en virtud de que no acredita el daño material que refiere, por lo tanto, dicha prestación resulta improcedente.

VII. Condena de costas. Por otra parte, de conformidad con los artículos 156⁴ y 158⁵ de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 426 fracción I, 436, 442, 444, 449, 490, 491, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se:

RESUELVE:

⁴ ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

⁵ ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

PRIMERO: Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.

SEGUNDO: La parte actora *****, probó la acción que ejerció contra *****, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones y no compareció a juicio, respectivamente, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO: Se condena a la parte demandada *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por *****, en su carácter de vendedores y *****, en su calidad de comprador, de tres de marzo de marzo de mil novecientos noventa y ocho, respecto del bien inmueble identificado como **predio urbano con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes osea el *****, correspondiente al Municipio de ***** cuyas medidas y colindancias son: *****, actualmente identificado como predio urbano y construcción en el existente osea el ***** de esta Ciudad de *******, a favor de la parte actora *****, ante la Notaría Pública que ésta designe dentro de esta jurisdicción, concediéndole para tal efecto a la parte demandada, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, un plazo de **CINCO DÍAS**, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

CUARTO: Se declara improcedente el pago de daños y perjuicios a la parte actora, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

QUINTO: Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el último considerando de la presente sentencia definitiva.

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda



EXP. NÚM. 102/2020

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUZ DE SELENE COLIN MARTÍNEZ**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

JERH

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