

colindancias señaladas en el apartado de hecho de la presente demanda dada mi calidad de comprador.

C)-La declaración por sentencia firme dicte ese H. juzgado en ordenar a la demandada me otorgue y firme la escritura pública a mi favor ante Notario Público que para tal efecto señale la suscrita, del predio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario [REDACTED]-[REDACTED] con superficie de **964.00** metros cuadrados, con las medidas y colindancias señaladas en el apartado de hechos de la presente demanda dada mi calidad de comprador.

d) Se ordene la correspondiente cancelación e inscripción a favor del suscrito del bien inmueble materia de este juicio con los datos registrales contenidos en el folio real inmobiliario numero [REDACTED]-[REDACTED] el cual se encuentra a nombre del hoy demandado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

e) Se ordene la cancelación e inscripción a favor del suscrito del bien inmueble materia del presente juicio con los datos Registrales y Catastrales ante la Oficina o Dirección de Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos.

f)El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, así como el pago de todos los impuestos locales y federales que se originen de la protocolización de la escritura pública a mi favor, del bien en materia.”(sic)

Manifestando como hechos los precisados en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

Asimismo, exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador e invocaron las disposiciones legales que consideraron aplicables al caso.



PODER JUDICIAL

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

2.- Por auto del **quince de febrero de dos mil veintiuno**, se admitió en la vía y forma propuesta y se ordenó con las copias simples exhibidas debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar al demandado [REDACTED], para que dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS**, diera contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtirían efectos por medio del boletín judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado.

3.- Previo citatorio, el **tres de marzo de dos mil veintiuno**, el actuario adscrito a este juzgado emplazó a la parte demandada y el **doce de marzo del año en curso**, se declaró la rebeldía en que incurrió [REDACTED] y al verse fijada la Litis, se citó a las partes a la **audiencia de conciliación y depuración** ordenándose la publicación de dicho auto otras dos veces consecutivas a través del Boletín Judicial. Audiencia que se reagendó por auto de veintiuno de abril del año en curso.

4.- Durante audiencia de **conciliación y depuración** de trece de mayo de dos mil veintiuno, se hizo constar la incomparecencia de las partes, al no ser posible conciliar a las partes se depuró el procedimiento y toda vez que el demandado no opuso excepciones de previo y especial pronunciamiento se abrió el juicio a prueba por el plazo común de **CINCO DÍAS** a las partes.

5.- Se admitieron como pruebas de la parte actora las consistentes en la **confesional a cargo del demandado, documental privada, la documental pública, la instrumental de actuaciones y presuncional**.

La contraria no ofreció prueba alguna.

Se señaló día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos, misma que tuvo verificativo el **veintiuno de junio de dos mil veintiuno**, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, sin embargo se hizo constar

la exhibición de pliego de posiciones para el desahogo de la confesional a cargo de la parte demandada y se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas a la parte actora consistentes en la confesional a cargo del demandado a quien se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales y al no existir prueba pendiente por desahogar se procedió a la formulación de los alegatos y ante la incomparecencia de las partes se tuvo por precluido el derecho a las partes para formularlos y al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la cual ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- En primer lugar, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado, al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece:

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

Asimismo, el artículo 19 señala que:

“Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”.

El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa:

“Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores”.

El artículo 34 de la ley en comento prescribe:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de **pretensiones personales..**”.

Si de la misma demanda se desprende que **la acción que se entabla es una acción personal, pues sólo se exige el otorgamiento de la escritura, del contrato de compraventa pactado hecho que es personal del demandado, y para nada se menciona la entrega de la finca**, objeto de dicho contrato es erróneo asentar que la acción es la que se cita en la fracción III del artículo 161 del código procesal del Estado de Jalisco, es decir, una acción sobre bienes inmuebles, pues aunque la consecuencia de la firma de la escritura sea la entrega de la finca, en la demanda no exige ésta, y para el efecto de la competencia debe atenderse a lo pedido en la demanda, sin tener en cuenta las consecuencias posteriores. En consecuencia, **debe estimarse que la acción entablada por el actor, es personal para el efecto de ordenar la contienda de competencia.**

Competencia civil 2/60. Suscitada entre el Juez Primero del Ramo Civil de la Ciudad de León, Estado de Guanajuato y el Juez Mixto de Primera Instancia de la Barca, Estado de Jalisco. 12 de julio de 1960. Mayoría de once votos. Disidentes: Gabriel García Rojas, Gilberto Valenzuela, Agapito Pozo y Angel Carvajal. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

II.- LEGITIMACIÓN. De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede al estudio de la legitimación por ser una obligación del Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“...ARTICULO 191.- 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:

I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito; II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería; IV.- Los acreedores



PODER JUDICIAL

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

que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercerán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita; V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños; VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y, VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa...”.

Asimismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario, tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Y, que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180² las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona; a diferencia de la legitimación ad procesum, que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio.

En este contexto, tenemos que comparece a juicio [REDACTED] demandando en la vía Sumaria Civil, el otorgamiento y firma de escritura, exhibiendo para tal efecto el Contrato de Compraventa

² **ARTICULO 180.-** Capacidad procesal. Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;



PODER JUDICIAL

decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo, ya que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquiera acción, de tal manera que, no existiendo aquélla, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho.

Amparo directo 6017/64. María Cristina Villegas Andrade. 9 de febrero de 1966. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Registro digital: 217329 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Octava Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Febrero de 1993, página 275 Tipo: Aislada

LEGITIMACION EN LA CAUSA Y LEGITIMACION EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 114/91. María Eneida Arguijo, como albacea de la sucesión a bienes de Benjamín Arguijo Avalos. 12 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Gildardo García Barrón.

III.- MARCO NORMATIVO.- En este sentido, el Código Sustantivo Civil establece, en su artículo 1669 que:

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

A su vez, el artículo 1670 del mismo ordenamiento legal dice:

ARTICULO 1670.- APLICACION DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.

Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se

opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.

De igual modo, el artículo 1671 del Código en cita refiere:

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.

Así mismo el artículo 1672 del Código Sustantivo Civil indica:

ARTICULO 1672.- VALIDEZ CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes

Y el artículo 1673 dicta:

ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO FORMA EN LOS CONTRATOS. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

El artículo 1687 del Código en cita señala:

ARTICULO 1687.- CONTRATO UNILATERAL BILATERAL. 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.

Por su parte el artículo 1688 del mismo ordenamiento legal refiere:

ARTICULO 1688.- CONTRATOS ONEROSO GRATUITO. Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.

El artículo 1689 indica:

ARTICULO 1689.- CONTRATOS CONMUTATIVO ALEATORIO. El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas, desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.



PODER JUDICIAL

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

A su vez, el artículo 1690 del citado Código refiere:

ARTICULO 1690.- CONTRATOS CONSENSUAL, FORMAL REAL. Son contratos consensuales aquellos que para su validez no requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ni suponen la previa entrega de la cosa para su constitución. Se llaman formales aquellos contratos que para su validez requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ya sea en documento público o privado según determine la Ley.

Será real el contrato, cuando la Ley exija para su constitución que se entregue la cosa objeto del mismo al celebrarse.

Asimismo el artículo 1691 del mismo ordenamiento legal establece:

ARTICULO 1691.- CONTRATO INSTANTANEO DE TRACTO SUCESIVO. Se llaman contratos de tracto sucesivo aquellos cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo.

Los contratos son instantáneos cuando las prestaciones se realizan inmediatamente.

De igual modo el artículo 1701 del Código referido indica:

ARTICULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

En tanto el artículo 1702 del mismo cuerpo de leyes dicta:

ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.

El ordinal 1704 del Código en cita refiere:

ARTICULO 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato.

El artículo 1714 del Código Sustantivo, señala:

ARTICULO 1714.- IMPOSIBILIDAD DE MODIFICAR ELEMENTOS O CARACTERISTICAS ESENCIALES DE UN CONTRATO. Los elementos o características esenciales de un contrato, no pueden ser modificados por voluntad de las partes.

A su vez el numeral 1715 del mismo Código dicta:

ARTICULO 1715.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

El artículo 1717, establece:

ARTICULO 1717.- MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde

El artículo 1718 del mismo ordenamiento legal dice:

ARTICULO 1718.- EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO CAUSA RESPONSABILIDAD CIVIL. Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado.

El artículo 1719 del Código en cita señala:

ARTICULO 1719.- DAÑOS PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la substancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido.

IV.- ANALISIS DE FONDO.- De los artículos antes reseñados, cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, en ese contexto la parte actora aduce como hechos constitutivos de su pretensión los siguientes:

“... 1.Como lo acredito con el original del contrato privado de compraventa de fecha quince de noviembre del año dos mil veinte, celebrado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, así como con el certificado de libertad de gravamen y copia del folio real expedido por el Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el cual se puede apreciar que dicho predio se encuentra inscrito a favor del hoy demandado, documentos que acompaño como anexo 1,2 y 3.

II.- El predio urbano del contrato de compraventa hoy materia del presente juicio tienen las siguientes medidas y colindancias:

Al noreste en [REDACTED]
Al sureste en [REDACTED]

Al suroeste en [REDACTED]
Al noroete en [REDACTED]

número de folio electrónico inmobiliario [REDACTED], documental a la que en términos del artículo 442 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo, de la cláusula tercera de dicho contrato, se advierte que las partes pactaron que el día uno de diciembre del año dos mil veinte, se haría la escrituración en la Notaría designada por el comprador, sin que se advierta de la demanda, la narrativa de las circunstancias de modo, tiempo y lugar, que denoten que el actor informó al vendedor la Notaría de su elección, para que éste acudiera a la firma que ahora demanda, por lo que existiendo una obligación impuesta por ambas partes y a cargo del actor, sin que haya expuesto ante esta autoridad la forma en que el accionante cumplió con la misma, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que permitan suponer el cumplimiento previo de la cláusula tercera.

Lo anterior, aunado a que de la firma estampada en dicho contrato es notoriamente discrepante a la firma del demandado que se encuentran plasmada en la documental consistente en la expedición del certificado de libertad o de gravamen a nombre del demandado Impresión con sello original de certificado de libertad o de gravamen, que contiene copia simple de la escritura del contrato privado de compraventa por el cual el demandado [REDACTED] [REDACTED] adquirió el bien inmueble en litigio y en la que obra su firma, por lo tanto y si bien es cierto, la participación del perito en el procedimiento judicial tiene como finalidad asesorar al juzgador en determinada materia que es ajena a su función preponderante, en relación con ciertos hechos que para su explicación requieren de los conocimientos especializados de aquél, a fin de que el Juez los entienda y pueda valorar correctamente. Sin embargo, en el caso particular se desprende que existen notorias diferencias entre las firmas que calza el Contrato de Compraventa celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como parte vendedora y [REDACTED] [REDACTED]



PODER JUDICIAL

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

en su carácter de compradora, el quince de noviembre de dos mil veinte respecto del bien inmueble ubicado en , y las copias adjuntas al certificado de libertad o de gravamen consistente en la escritura levantada por virtud del contrato privado de compraventa que celebró el Organismo Público Descentralizado del Gobierno Federal denominado COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA y , respecto del inmueble marcado como , así como de la firma estampada en la copia adjunta relativa al aviso de translación de dominio; y de la mera observación de éstos documentos se desprende que es claramente distinta la firma estampada en el Contrato de Compraventa celebrado entre como parte vendedora y en su carácter de compradora, el quince de noviembre de dos mil veinte respecto del bien inmueble ubicado en , ; por lo tanto y siendo que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente, sin embargo del propio documento basal de su acción no es suficiente para acreditar la existencia de acuerdo de voluntades, consideración por la que se le niega eficacia probatoria.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio.

Registro digital: 172229 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Junio de 2007, página 1051.

Instancia: Tribunales Colegiados de Distrito,, tesis aislada, materia Civil.

DEMANDA CIVIL. LA O, MODO Y LUGAR DE CIERTOS HECHOS, NO EOMISIÓN DE NARRAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPS FACTIBLE SUBSANARLA NI DE ACREDITAR ÉSTAS POSTERIORMENTE CON LAS PRUEBAS APORTADAS. Corresponde al enjuiciante la obligación procesal de narrar en su demanda los hechos en que sustente la acción; de ahí que no basta señalar hechos genéricos y apreciaciones personales, sino que tal carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda, a fin de que su contraparte tenga la oportunidad de preparar su defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la litis. Consecuentemente, de no cumplirse con ello, es obvio que las pruebas del demandante no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, lugar y tiempo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 514/2002. María Melchora Valentina Buendía o Melchora Valentino Buendía. 24 de septiembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: Everardo Orbe de la O. Nota: La tesis II.2o.C.316 C, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 1711, fue corregida en cuanto a su precedente como aquí se establece, en cumplimiento a la resolución dictada el 15 de noviembre de 2006 por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 98/2006-PS que fue declarada inexistente, la cual aparece publicada en en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, junio de 2007, página 359.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 428/2009, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 23 de noviembre de 2009

Registro digital: 2017619 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Común Tesis: I.12o.C.12 K (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 57, Agosto de 2018, Tomo III, página 2848 Tipo: Aislada

**FIRMAS NOTORIAMENTE DIFERENTES.
SUPUESTO EN EL QUE EL JUEZ PUEDE DETERMINAR**



PODER JUDICIAL

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

SU FALSEDAD SIN EL AUXILIO DE UN PERITO. La participación del perito en el procedimiento judicial tiene como finalidad asesorar al juzgador en determinada materia que es ajena a su función preponderante, en relación con ciertos hechos que para su explicación requieren de los conocimientos especializados de aquél, a fin de que el Juez los entienda y pueda valorar correctamente. En ese sentido, cuando la cuestión consiste en determinar si existen notorias diferencias entre las firmas que calzan ciertos documentos y de la mera observación de éstos se advierte que dichos signos son claramente distintos, resulta innecesaria la opinión técnica y especializada de un experto para arribar al convencimiento de que la firma cuestionada es falsa, debido a que la participación del perito, como auxiliar de la justicia, únicamente es imperante cuando el Juez, para entender y valorar correctamente la cuestión a dilucidar, requiere de conocimientos especializados sobre determinada ciencia o arte a fin de llevar a cabo una adecuada interpretación de sus causas, efectos, significado, relaciones, valoración, etcétera; lo cual no sucede cuando para determinar la falsedad de una firma basta con un simple análisis visual, debido a las burdas diferencias existentes entre las firmas. En suma, cuando las diferencias entre las firmas cuestionadas y la indubitada pueden advertirse mediante un mero análisis visual, el Juez puede determinar su falsedad sin necesidad de contar con la opinión técnica de un experto en la materia.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 341/2017. Jovita Miguel Núñez, su sucesión. 3 de mayo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Gonzalo Arredondo Jiménez. Secretario: Luis Ángel Hernández Mejía.

Esta tesis se publicó el viernes 17 de agosto de 2018 a las 10:25 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Lo anterior, no obstante el resultado de la prueba confesional a cargo de la parte demandada, misma que tuvo verificativo el día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, a quien ante su incomparecencia injustificada, fue declarado **confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente que:

“...1.-Que con fecha quince de noviembre de dos mil veinte, usted celebró contrato privado de compraventa con la persona [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mediante el cual transmite la posesión física y legal del predio siguiente:

, registrado actualmente ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos bajo el folio inmobiliario - con superficie de **964.00** metros cuadrados el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias. **Al noreste en**, **al sureste en**, **Al suroeste**, **Al noroeste**.

. Actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en folio numero -, que usted vendió a la persona el

, registrado actualmente en el registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, bajo el folio inmobiliario - con superficie de 964.00 metros cuadrados. Que usted vendió a la persona un predio mediante contrato privado de compraventa de fecha quince de noviembre del año dos mil veinte, ubicado en

, registrado actualmente ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos bajo el folio inmobiliario - con superficie de 964.00 metros cuadrados, mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias:

; que como contraprestación de la venta del predio antes mencionado que usted vendió a la persona mediante contrato privado de compraventa de fecha quince de noviembre del año dos mil veinte, usted recibió por el comprador

la cantidad de \$2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.N.00/100), que con motivo del contrato de compraventa de fecha quince de noviembre del año dos mil veinte, usted dio la posesión física y legal al comprador del predio materia del presente asunto, que usted se obligó a escriturar a favor de la persona, el predio identificado como:

, registrado actualmente ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos bajo el folio inmobiliario - con superficie de 964.00 metros cuadrados, mismos que usted le vendió mediante contrato privado de compraventa de fecha quince de noviembre del año dos mil veinte, que usted ha sido requerido por la persona para otorgarle la correspondiente escritura pública del



PODER JUDICIAL

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

predio siguiente: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], registrado actualmente ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos bajo el folio inmobiliario [REDACTED] con superficie de 964.00 metros cuadrados; que usted se ha abstenido en otorgar la correspondiente escritura pública a favor de la persona [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del predio materia del presente juicio, desde el momento en que usted le vendió mediante contrato privado de fecha quince de noviembre del año dos mil veinte, sin que hasta la presente fecha se la haya otorgado...”.

Medio de prueba que fue desahogado en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] reconoce fictamente la celebración del contrato de compraventa que alude la parte actora y si bien es cierto los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven, sin embargo en el caso particular el documento base de la acción y con la confesión ficta de la parte demandada resulta insuficiente para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente demanda, y por tanto se le niega pleno valor probatorio ya que no se encuentre adminiculada con mayores elementos, ya que su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, que debe estar adminiculada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción, por lo tanto se considera insuficiente la prueba confesional para acreditar la celebración del contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al no contar con mayores elementos, ya que para dotar de formalidad a un contrato, es necesario que se demuestre de

manera indubitable la voluntad de las partes, lo que implica que este aspecto debe acreditarse más allá de cualquier duda razonable que pueda suscitarse en torno a si ésta se ha expresado en tal convenio, en los mismos términos en que fue manifestada por el suscriptor, es decir, que no pueda cuestionarse racionalmente la existencia del acto jurídico.

En virtud de lo anterior, y del análisis del material probatorio de manera singular y en su conjunto, de manera racional, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, en términos del artículo 490 del citado Código Procesal Civil, el Juez no debe considerar procedente la acción de otorgamiento de escritura pública con base en indicios, pese a que se exhiba como prueba el documento privado en el que se dio a conocer por escrito la voluntad de las partes, si no hace prueba plena y, en tal caso, debe valorarse frente a otros medios de convicción, a fin de estimar si se acreditó o no de manera indubitable el elemento volitivo del contrato.

Por tanto, resulta infundada la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ya que la pretensión de otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo, lo que en la especie no aconteció.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios:



PODER JUDICIAL

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

Época: Novena Época Registro: 184239 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Junio de 2003 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.411 C Página: 906

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.

De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Registro digital: 161252 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XVIII.4o.2 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 1390 Tipo: Aislada

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. CUANDO SE DEMANDE EN EL JUICIO SUMARIO CIVIL, PARA DOTAR DE FORMALIDAD A UN CONTRATO, ES NECESARIO QUE SE DEMUESTRE DE MANERA INDUBITABLE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MORELOS).

Del último párrafo del artículo 46 del Código Civil y del diverso 604, fracción II, del Código Procesal Civil, ambos del Estado de Morelos, se advierte que en el juicio sumario civil en el que se demande el otorgamiento de escritura pública, para dotar de formalidad a un contrato, **es necesario que se demuestre de manera indubitable la voluntad de las partes, lo que implica que este aspecto debe acreditarse más allá de cualquier duda razonable que pueda suscitarse en torno a si ésta se ha expresado en tal convenio, en los mismos términos en que fue manifestada por el suscriptor, es decir, que no pueda cuestionarse racionalmente la existencia del acto jurídico**, o bien, que dicha voluntad esté viciada por error, esto es, que no exista certeza de que el suscriptor no se encontraba en un falso concepto de la realidad jurídica o fáctica al celebrar el convenio. En virtud de lo anterior, el material probatorio debe valorarse singularmente y en su conjunto, de manera racional, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, en términos del artículo 490 del citado Código Procesal Civil, tomando en cuenta, además, la valoración tasada de la prueba. Ante ello, el Juez no debe considerar procedente la acción de otorgamiento de escritura pública con base en indicios, pese a que se exhiba como prueba el documento privado en el que se dio a conocer por escrito la voluntad de las partes, si no hace prueba plena **y, en tal caso, debe valorarse frente a otros medios de convicción, a fin de estimar si se acreditó o no de manera indubitable el elemento volitivo del contrato. Ello quiere decir que para que el acto reclamado resista un examen de constitucionalidad, la motivación que realice el tribunal de apelación acerca del material probatorio, debe ser capaz de explicar los datos disponibles, integrándolos de forma coherente y deben haberse refutado todas las demás hipótesis plausibles explicativas de los mismos datos que sean compatibles con la inexistencia o invalidez del contrato, a fin de concluir racionalmente que la voluntad de las partes quedó demostrada como lo exige el legislador.**

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO.

Amparo directo 136/2011. Sixto García Tapia. 12 de mayo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Dávila Gaona. Secretario: Max Gutiérrez León.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 168172 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: VI.2o.C.649 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 2673 Tipo: Aislada

CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO



PODER JUDICIAL

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

DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 419/2008. Maribel Díaz Martínez. 6 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Registro digital: 172112 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XVII.26 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Julio de 2007, página 2446 Tipo: Aislada

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).

La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de

tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara.

Registro digital: 184684 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: VI.2o.C.305 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Marzo de 2003, página 1702 Tipo: Aislada

COMPRAVENTA, CONTRATO DE. PARA EXIGIR SU OTORGAMIENTO EN ESCRITURA PÚBLICA DEBE DEMOSTRARSE FEHACIENTEMENTE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Si con las pruebas rendidas por la parte actora en el juicio de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, no se demuestra fehacientemente la voluntad de las partes para celebrar dicho acuerdo, no es posible exigir que se le dé la forma legal de que carece, ya que si bien el artículo 208 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla dispone que cualquiera de las partes que celebren un contrato sin la formalidad prevista en la ley, cuenta con acción para exigir a la otra que se otorgue el documento correspondiente, lo cierto es que tal precepto debe relacionarse con el diverso numeral 1494 del código sustantivo de la materia y entidad federativa aludidos, el cual preceptúa que en el caso en que el contrato adolezca de la forma legal, para exigir que adquiera ésta, debe constar fehacientemente la voluntad de las partes contratantes.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 408/2002. Instituto Poblano de la Vivienda. 30 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

V.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 157 y 164 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que no se desprende que la parte actora hubiese actuado con temeridad o mala fe, cada una de las partes reportará los gastos y costas que hubiese erogado.



PODER JUDICIAL

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

Siendo innecesario el estudio de las diversas acciones ejercitadas por el actor, ya que, al no prosperar la pretensión principal, las diversas al ser una consecuencia de la misma, tienen la misma suerte.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 506 y 508 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED], no probó el ejercicio de su acción, en consecuencia se absuelve al demandado [REDACTED] de las pretensiones deducidas en su contra, quien no compareció a juicio y se siguió el mismo en su rebeldía.

TERCERO.- Toda vez que no se desprende que la parte actora [REDACTED] hubiese actuado con temeridad o mala fe, cada una de las partes reportará los gastos y costas que hubiese erogado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.- Así lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada en Derecho YOLOXOCHITL GARCIA PERALTA**, Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **JACQUELINE OROZCO MORALES**, con quien actúa y da fe.