

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos; a dos de julio de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **33/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

R E S U L T A N D O :

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el dos de febrero del dos mil veintiuno, ***** , promovió en la vía **Sumaria Civil** juicio contra ***** , de quien reclama el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A).- La elevación del contrato privado de compraventa del inmueble que en adelante se precisa base de esta demanda a escritura pública ante notario público.

B).- La firma ante notario público de la citada escritura pública, y ante negativa, y rebeldía de ello la firme judicialmente su señoría.

C).-El pago de las costas y gastos que me genere el presente juicio.”.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Con fecha quince de febrero de dos mil veintiuno, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la demandada **LA SUCESIÓN DE LA *******, en el domicilio señalado para tal efecto, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra; asimismo, se ordenó requerir a la demandada para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, **apercibida** que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal se le harían y le surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial; de igual manera, se ordenó requerirle para que designara abogado patrono de su parte, apercibida que en caso omiso, se procedería conforme a lo dispuesto por el artículo 209 de la Ley Adjetiva Civil.

3.- El día doce de marzo de dos mil veintiuno, **previo citatorio**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, emplazó a la demandada **LA SUCESIÓN DE LA *******, por conducto de ***** , quien dijo ser sobrina de la de fallecida ***** , quien se identificó con Credencial para Votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector *****.

4.- Mediante auto de veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrió la demandada **SUCESIÓN DE LA ******* al haber omitido dar contestación a la demanda entablada en su contra dentro del

**PODER JUDICIAL**

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

plazo legal que se le concedió para tal efecto; y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 368 de la Ley Adjetiva civil se presumen confesados los hechos de la demanda que dejó de contestar; asimismo, se ordenó que las ulteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se le debían practicar por medio de **Boletín Judicial** que edita el poder Judicial del Estado; y al encontrarse fijada la litis, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

5.- El veintiséis de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de **conciliación y depuración**, en la cual no fue posible conciliar a las partes, ante la incomparecencia injustificada de la misma, por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de **cinco días** para ambas partes.

6.- En auto de fecha seis de mayo de la presente anualidad, se señaló día y hora para el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos**, y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la actora, mediante escrito de cuenta 2483 admitiéndose las siguientes: la **confesional** y **declaración de parte** a cargo de la demandada **SUCESIÓN DE LA *******; la **Testimonial** marcada con el número 3, ordenando requerir a la promovente para que dentro del plazo legal de **tres días** redujera el número de atestes, y se le apercibió para que en caso de no hacerlo se admitirían como

atestes de su parte a ***** en los términos y apercibimiento decretados para su desahogo; las **documentales públicas** marcadas con los números **1, 2, 5 y 6** del escrito inicial de demanda, consistentes en: **Contrato privado de compraventa** celebrado entre la actora ***** y la hoy difunta *****, de fecha cinco de junio de dos mil diez; **Escritura pública número *******, pasada ante la fe del Notario Público número dos, *****; **Acta de Defunción** de fecha *****, a nombre de *****, expedida por el Oficial del Registro Civil de Cuernavaca, Morelos; **Credencial del INE** en copia simple a nombre de la difunta *****; la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, así como la **Instrumental de actuaciones**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica. Por lo que toca a la Documental Pública que indica con el número 03 del escrito inicial de demanda, previo a acordar su admisión o desechamiento, toda vez que manifestó bajo protesta de decir verdad que la escritura pública ***** de encuentra en poder de la demandada, se ordenó requerir a la misma para que dentro del plazo de **tres días o** manifieste la imposibilidad que tenga para ello, apercibiéndole que en caso de no dar cumplimiento a lo ordenado en líneas que anteceden se haría acreedora a una multa equivalente a **veinte** Unidades de medida de actualización, en términos del artículo Tercero transitorio del decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del

**PODER JUDICIAL**

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

salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis.

7.- El veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **audiencia de pruebas y alegatos**, a la cual compareció la parte actora *********, no así la parte demandada **LA SUCESIÓN DE LA *******, ni persona alguna que legalmente la representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada; y encontrándose debidamente preparada, se procedió al desahogo de la prueba **Confesional** a cargo de ********* y ante la incomparecencia injustificada de la misma, **se le declaró confesa** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; asimismo, se tuvo por desistida bajo su más entero perjuicio a la parte actora, de la prueba de **declaración de parte** a cargo de la demandada *********; asimismo, se procedió al desahogo de la prueba **Testimonial** a cargo de *********.

8.- Mediante auto de tres de junio de dos mil veintiuno, se concedió a la promovente una prórroga de **diez días hábiles** para que dieran debido cumplimiento a lo ordenado por auto de seis de mayo de dos mil veintiuno, ello para que exhibiera copia certificada legible de la escritura *********, quedando subsistentes los apercibimientos decretados en el auto de seis de mayo del año en curso.

9.- Por auto de quince de junio de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora exhibiendo la documental solicitada

mediante auto de **tres de junio del año en curso**, y tomando en consideración que no se encontraban pruebas pendientes por desahogar, atendiendo a que las mismas fueron desahogadas en audiencia de fecha veintiséis de mayo del año en curso, se da por concluida la instrucción de alegatos, atento al artículo **502** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, **por lo que se ordenó turnar los autos para la dictar la sentencia definitiva correspondiente**, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 25, 29 y 30**, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, 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 el contrato ***** base de la acción se sometieron expresamente a la competencia de los tribunales de Cuernavaca, Morelos; asimismo, la vía elegida es la correcta acorde a lo previsto por el artículo **604 fracción II** del ordenamiento legal mencionado en primer término.

II.- LEGITIMACIÓN.- Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser su estudio aun oficioso una

**PODER JUDICIAL**

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

obligación del Juzgador, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: IX, Marzo de 1992
Página: 236

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 substancial, 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 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.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"...Habrà 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 nombre propio un

derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está 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; respalda lo 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

**PODER JUDICIAL**

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

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.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

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 cinco de junio del dos mil diez, por una parte por “LA VENDEDORA” ***** y como “LA COMPRADORA” ***** , respecto del bien inmueble **ubicado** *****; en el cual las partes convinieron como monto de la compraventa la cantidad económica de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; documental privada a las que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnada por la demandada, y de la que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Enseguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente y toda vez que la demandada no opuso defensas o excepciones al no

haber comparecido a juicio, se procede al estudio de la acción principal planteada por *****, quien demandada de **LA SUCESIÓN DE LA ******* el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del bien *****; esto debido a la celebración del **CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE** de cinco de junio del dos mil diez.

Al respecto, establece el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

“ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN 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.”

“ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.”

“ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo 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.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

**PODER JUDICIAL**

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

“ARTICULO 1736.- MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. 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.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.”

“ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”

“ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. 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.”

“ARTICULO 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.”

“ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA. 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.”

Asimismo, 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...”.

De igual forma dispone el artículo **1258** del Código Civil lo siguiente:

“OPCION 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 de compraventa es aquél 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

**PODER JUDICIAL**

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

requiere formalidad alguna sino 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 cinco de junio del dos mil diez, celebró y firmó con la hoy difunta (en vida) *****, **contrato privado de compraventa** del bien inmueble materia del presente juicio *****; insertando para tal efecto el contenido esencial del citado contrato; contrato que refiere le consta a diversas personas, a los testigos que calzan el mismo, vecinos del inmueble, amigos de la actora y de la citada difunta, a familiares ambas y colindantes de dicho inmueble, asimismo, refirió que la difunta antes mencionada se obligó a acudir ante cualquier instancia y autoridad a firmar todo trámite y procedimiento que haría la actora con dicho contrato; que del tenor de dicho contrato se desprende que la de cujus es la propietaria de dicho inmueble, en razón de que es legataria propietaria como legataria del inmueble objeto del citado contrato basal, acorde al testamento otorgado mediante

escritura pública ***** que anexó en copia simple a la demanda inicial; que en diversas ocasiones manifestó a la de cujus ***** que acudiera con la misma ante el Notario Público, a efecto de que se elevara el citado contrato privado a escritura pública, lo que refiere les consta a diversas personas, vecinos del inmueble citado y familiares de la actora y de la difunta, y que la difunta por diversas razones sin sentido e injustificadas se negó a ello; considerando que el contrato basal es válido, conducente, idóneo y apto para elevarse a escritura pública; que la hoy difunta ***** se obligó a elevar con la actora el contrato de compraventa basal de esta demanda a escritura pública; y que como se negó en vida a hacerlo voluntariamente es que acude a esta autoridad par que en justicia se condena a la sucesión de la difunta al cumplimiento de las prestaciones que hoy demanda por este medio, reiterando que como se desprende del tenor del citado contrato basal, el mismo es válido y eficaz, que refiere contiene la libre voluntad y el consentimiento de la difunta en vida y de dicha actora, con firmas autógrafas de puño y letra de ambas y que contiene objeto directo físico y objeto jurídico formal, precio de la operación, propios e inherentes de un contrato de compraventa de cosa inmueble.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de

**PODER JUDICIAL**

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

sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía de la parte demandada, se tendrá por contestada en sentido negativo la demanda; bajo este tenor, la parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA celebrado el cinco de junio del dos mil diez, por una parte por “LA VENDEDORA” ***** y como “LA COMPRADORA” ***** , respecto del bien inmueble ubicado en *****; del cual se advierte que las partes convinieron como precio de la compraventa la cantidad económica de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; documental privada a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnadas por la contraria, y de la que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, pues acorde a lo previsto por el artículo **1729** del Código Civil para el Estado de Morelos, habrá compraventa cuando alguien se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y otro a su vez se compromete a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, elementos que se encuentran reunidos en el referido acto jurídico.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de la demandada **SUCESIÓN DE *******, desahogada en diligencia del veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, en la cual se declaró **confesa** al absolvente ante su incomparecencia injustificada, por lo que ante la calificación de trece posiciones, admitió fictamente que: Que conoce a la señora ***** , que le vendió por escrito, el inmueble ubicado en ***** , a la señora ***** , por la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) porque era la propietaria del mismo; que recibió de parte de la señora ***** , la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de venta del citado inmueble, consintiendo en la citada compraventa; que le entregó la posesión del citado inmueble a la señora ***** , por la venta del mismo; que le vendió el citado inmueble en fecha cinco de junio de dos mil diez; que le vendió el inmueble ante los testigos de nombres ***** , estampando su firma de su puño y letra en el citado contrato; que en la cláusula **SÉPTIMA** se obligó a acudir ante autoridad e instancia a tramitar y firmar la escritura pública de dicha venta en favor de la señora ***** ; prueba confesional a la que se le **concede valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, ya que la absolvente admitió hechos propios, que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora.

Aunado a lo anterior, la accionante ofrece las **documentales públicas** consistentes en:

**PODER JUDICIAL**

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

- Copia certificada de la **Escritura Pública número *******, pasada ante la fe del Licenciado Genaro González García, Titular de la Notaría Pública número Dos de esta Ciudad, *****;
- Copia certificada de **Escritura Pública número *******, de fecha veintinueve de mayo de mil novecientos ochenta y nueve Pasada ante la Fe del Licenciado Francisco Rubí Becerril, Notario Público encargado número Tres del Primer Distrito Judicial del Estado, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos;
- **Acta de Defunción** número ***** , de la Oficialía ***** , con fecha de registro y de defunción ***** , a nombre de *****;
- **Credencial del INE** en copia simple a nombre de la difunta ***** .

Documentales a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **391, 437, 444, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que se trata de documentales que no fueron impugnadas por la parte demandada, y con las mismas se acredita que mediante Testamento Público Abierto otorgado mediante la escritura pública ***** , ***** madre de la finada ***** , dejó a esta última LEGADO respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, el cual se identifica mediante Escritura Pública Número ***** , pasada ante la fe del Notario Número Dos de este Primer Distrito Judicial del Estado; y por cuanto a la certificación de Acta de Defunción número ***** , a nombre de ***** , con fecha de registro y de defunción ***** , la misma resulta eficaz para demostrar el fallecimiento de esta última, pues en la misma consta tal hecho.

De la misma manera, obra desahogada la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de *****, quienes depusieron al tenor del interrogatorio que se les formuló en la audiencia de veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, y de su testimonio se aprecia que fueron uniformes y contestes, y que conocen los hechos por los cuales fue ofrecido su testimonio; desprendiéndose de sus declaraciones que saben y les consta que conocen a la actora, la primera por ser su hermana, desde hace cincuenta y un años, y la segunda por haber estudiado con la actora en la carrera técnica, hace más de treinta años; que conocen el bien inmueble ubicado en *****, la primera por ser una propiedad familia, que saben de las colindancias de dicho inmueble y la ubicación del mismo; que saben que la propietaria del mismo lo es la señora *****; que lo saben la primera por la convivencia con la finada por ser su tía y que supo ya le había vendido la propiedad a dicha actora, quien refiere había puesto una taquería ahí, y la segunda porque sabe que se la vendió su tía *****, y que los sabe porque escuchó cuando andaban en eso de los trámites de la venta; fundando la **razón de su dicho la primera:** *“YO LO QUE HE VENIDO A DECIR LA VERDAD Y AFIRMO QUE ES LA ÚNICA VERDAD, YO LO SÉ POR LOS LASOS FAMILIARES, YO ESTUVE PRESENTE AHÍ Y TENEMOS BUENA RELACIÓN CON LA TÍA Y ELLA NOS COMENTÓ QUE LE HABÍA VENDIDO ESA PROPIEDAD A MI HERMANA, YO HE ASISTIDO A LOS LOCALES POR CUALQUIER COMPOSTURA, LA ACOMPAÑO Y SIEMPRE ESTAMOS*

**PODER JUDICIAL**

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

UNIDOS COMO FAMILIAR, SIENDO TODO LO QUE TIENE QUE MANIFESTAR.”, en tanto que la segunda manifestó al respecto: *“PORQUE COMO SOY SU AMIGA Y CONVIVIMOS CONSTANTEMENTE HABÍA VECES QUE INCLUSIVE YO IBA CON SU TÍA ANITA Y LUEGO POR MAS ESCUCHABA UNO QUE PLATICABAN Y SE ENTERABA DE TODO, NO ME LO DECÍAN DIRECTAMENTE PERO YO ESCUCHABA Y ADEMÁS, SIENDO TODO LO QUE TIENE QUE MANIFESTAR;* medio de convicción que igualmente recibe pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos **471** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en virtud de estar desahogados conforme a derecho y además de que por la naturaleza de los hechos que son materia de la litis, y por la relación que refirieron tener con la actora y con la demandada, es creíble que les consten los hechos sobre los que depusieron.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, el suscrito Juzgador arriba a la conclusión que la parte actora ***** , sí acredita la pretensión que deduce contra **LA SUCESIÓN DE LA *******, sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública del **Contrato privado de compraventa** celebrado el cinco de junio del dos mil diez, por una parte por “LA VENDEDORA” ***** (en vida) y como “LA COMPRADORA” ***** , respecto del inmueble identificado ubicado en: *****; pactado como precio de la compraventa

la cantidad de **\$700,000.00 (Setecientos mil pesos 00/100 M.N.)** en forma absoluta y sin reserva alguna, en términos de la cláusula **SEGUNDA** del citado contrato, acordando la entrega del inmueble en posesión real y material desde la fecha de su celebración y para siempre en favor de la compradora, con sus respectivas entradas y accesos de hecho y de derecho que le corresponden al inmueble; la cual fue entregada por el comprador en efectivo a la vendedora, tal como se desprende del propio contrato privado de compraventa base de acción, en su cláusula **Segunda**, por lo que **al encontrarse debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago** pactada en el contrato, aspecto que debe ser estudiado por el Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción, aunado al hecho de que la demandada no ofreció medio de prueba alguno para desvirtuar la acción, se arriba a la conclusión que es procedente la acción ejercitada en el presente juicio.

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).

**PODER JUDICIAL**

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

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 **LA SUCESIÓN DE LA ******* a otorgar la firma y escritura pública ante Notario, del contrato privado de compraventa celebrado el cinco de junio del dos mil diez, respecto del **inmueble ubicado *******, en términos de lo dispuesto por el artículo **35** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Para lo anterior, se concede a la demandada **SUCESIÓN DE LA ******* un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para

que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firmen la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará 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 **LA SUCESIÓN DE LA *******, del pago de los gastos y costas pretendidos por la parte actora, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el citado dispositivo legal.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , sí acreditó la acción que dedujo contra **LA SUCESIÓN DE LA *******, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**PODER JUDICIAL**

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

TERCERO.- Se condena a la parte demandada **SUCESIÓN DE LA ******* a otorgar la firma y escritura pública ante Notario, del contrato privado de compraventa celebrado el cinco de junio del dos mil diez, respecto del **inmueble identificado como ubicado *******.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada **SUCESIÓN DE LA ******* un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acudan ante el Notario Público que en su momento designe el actor y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Se **absuelve** a la demandada **LA SUCESIÓN DE LA ******* del pago de los **gastos y costas** pretendidas por la parte actora, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en la ley.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ROSALBA VILLABOS BAHENA**, con quien actúa y da fe.