



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**Cuernavaca, Morelos a Cuernavaca, Morelos a treinta de junio de dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **340/2020** del Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, 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 **cuatro de noviembre de dos mil veinte**, compareció **\*\*\*\*\***, a demandar en la **Vía SUMARIA CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, contra **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

A) LA FIRMA DEFINITIVA Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA, del contrato privado de compraventa celebrado entre la suscrita **\*\*\*\*\*** con los CC. **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*** con fecha **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, mismo que se detalla en el capítulo respectivo.

B) PARA EL CASO DE REBELDÍA DEL DEMANDADO, solicito desde este momento se otorgue la firma de la Escritura Pública, a favor de la suscrita, a través del C. JUEZ DEL CONOCIMIENTO, y la Inscripción correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

C) El pago de los Gastos y Costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la 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 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 \*\*\*\*\*, se tuvo a \*\*\*\*\*, por admitida la demanda en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de **cinco días** produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.

**3. Emplazamiento a los demandados.** El veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, respectivamente, en términos del auto de \*\*\*\*\*.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**4. Rebeldía de los demandados.** El \*\*\*\*\* se tuvo por no presentado en nombre de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, su escrito de contestación de demanda por no carecer de firma autógrafa. Por auto de diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, se les tuvo por precluido el derecho de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, 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 \*\*\*\*\*\*, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no compareció la parte actora, ni la parte demandada, así como persona legal alguna que los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados, por consiguiente, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio, se declaró cerrada la etapa de depuración y se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días.

**6. Admisión de pruebas.** El \*\*\*\*\*\*, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose por parte de la actora las pruebas siguientes: la **CONFESIONAL** y la **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*; la **TESTIMONIAL**; las **DOCUMENTALES** marcadas con los números **5** y **6**; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**.

**7. Audiencia de Pruebas y Alegatos.** \*\*\*\*\* tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la cual, compareció la parte actora \*\*\*\*\*\*, asistida de

su abogado patrono Licenciado \*\*\*\*\*; los atestes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, no así el codemandado \*\*\*\*\*, ni persona alguna que lo representara a pesar de encontrarse debidamente notificado como obra en autos, por lo que se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora y, al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que, la parte actora, por conducto de su abogado patrono realizó las manifestaciones que a su parte correspondieron, la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* manifestó no ser su deseo formular alegatos y el codemandado \*\*\*\*\*, al no comparecer a la audiencia mencionada, se tuvo por perdido su derecho a formular los alegatos que a su parte correspondía, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor siguiente:

### **CONSIDERANDO:**

**I. Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver 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".<sup>1</sup>*

Por su parte, el artículo 18° 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..."*

---

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



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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..."*

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 del párrafo segundo de la cláusula **OCTAVA** 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

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

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:

*“...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...”.*

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 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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de vendedores y \*\*\*\*\* , en su calidad de compradora, de \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en: \*\*\*\*\* , Con una superficie de \*\*\*\*\* **metros cuadrados**, cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: \*\*\*\*\*

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 \*\*\*\*\* .



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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 444<sup>2</sup> y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con los hoy demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Apoya lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

*"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido*

<sup>2</sup> 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.

*en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."*

III. Al no haber tenido por contestada la parte demandada a la demanda entablada en su contra, se le tuvo por precluido el derecho para oponer excepciones, por lo que, no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora, para ver si a luz de las pruebas ofrecidas se acredita la misma, prestaciones reclamadas por la parte actora que consisten en lo siguiente:

A) LA FIRMA DEFINITIVA Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA, del contrato privado de compraventa celebrado entre la suscrita \*\*\*\*\* con los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con fecha \*\*\*\*\*; respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; mismo que se detalla en el capítulo respectivo.

B) PARA EL CASO DE REBELDÍA DEL DEMANDADO, solicito desde este momento se otorgue la firma de la Escritura



**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. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

*Pública, a favor de la suscrita, a través del C. JUEZ DEL CONOCIMIENTO, y la Inscripción correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.*

*C) El pago de los Gastos y Costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.*

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la 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 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.

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

**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 la accionante \*\*\*\*\*, los cuales se fundan esencialmente en que el día \*\*\*\*\*, celebró con los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble ubicado en: \*\*\*\*\*, Con una superficie de \*\*\*\*\*, cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: \*\*\*\*\*

Aduciendo la accionante que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue 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. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

cantidad de \*\*\*\*\* , monto pecuniario que adujo la parte actora le pagó a la demandada en su calidad de vendedora al momento de la firma del contrato de compraventa y en el mismo acto se le hizo la entrega de la real y definitiva de dicho inmueble, habiéndose plasmado de manera clara en el acto volitivo lo acordado entre las partes, sin que al momento se haya realizado la firma de la escritura correspondiente a favor de la actora, situación que aduce la accionante no cumplió la parte demandada.

Bajo esas perspectivas de *facto*, se considera procedente la acción ejercitada por la 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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* , en su calidad de comprador, de \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Con una superficie de \*\*\*\*\* , cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: \*\*\*\*\*

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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , 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 \*\*\*\*\*; 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, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* toda vez, que no se les tuvo por contestada la demanda, por carecer de firma autógrafa, por lo tanto, se tiene por admitida, surtiendo sus efectos 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 testimonio de la escritura número 19,623 de \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del Notario Público Número Cinco del primer Distrito Judicial de Cuernavaca, Licenciado \*\*\*\*\* , de la cual se desprende el contrato de compraventa celebrado por una parte por **“RANCHO TETELA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a través de su representante legal y por otra \*\*\*\*\* , de la cual se colige que el demandado \*\*\*\*\* , fue propietario del bien inmueble objeto del contrato privado de compraventa, del cual ahora se solicita se otorgue en escritura pública.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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, mediante el testimonio antes referido, esto en términos del arábigo 437 fracción segunda del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Lo anterior se concatena, con la prueba confesional ficta a cargo del demandado \*\*\*\*\* , la cual tuvo verificativo el **diez de junio de dos mil veintiuno**, (*visible a fojas 60-63 del expediente principal*), demandado que, al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificado y apercibido, por auto de tres de mayo de dos mil veintiuno, se le declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales; confesional ficta, que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, se desprende que: conoce a su articulante \*\*\*\*\*; que el absolvente era el anterior propietario del inmueble identificado como lote treinta y siete de la manzana ocho, de la sección tercera de Rancho Tetela, Lomas Tetela, del Fraccionamiento "Lomas Tetela", ubicado al norte del Fraccionamiento "Lomas de Atzingo", del Municipio de Cuernavaca, Morelos, con clave catastral 1100-33-01\*\*\*\*\*; que el \*\*\*\*\* celebró un contrato privado de compraventa con \*\*\*\*\*; que con esa misma fecha vendió a \*\*\*\*\* el inmueble identificado como \*\*\*\*\*; que en el contrato base de la acción se obligó el absolvente a expedirle la respectiva escritura pública a su articulante a más tardar en el mes de diciembre de mil

novecientos noventa y uno, omitiendo expedirla en el año antes citado; que se ha abstenido de acudir a la notaría pública para expedirle la correspondiente escritura pública a su articulante; que \*\*\*\*\* le pagó la cantidad de \*\*\*\*\* por el inmueble identificado como \*\*\*\*\*; que el absolvente le entregó la posesión del inmueble antes referido a \*\*\*\*\*, quien desde el \*\*\*\*\* tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio; que el absolvente está obligado con su articulante a expedirle la escritura pública del inmueble objeto del contrato base de la acción; que el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa el absolvente le vendió el inmueble que era de su propiedad, absteniéndose de expedirle a \*\*\*\*\* la escritura pública del predio materia del juicio; que su articulante vive en el inmueble que le vendió desde el \*\*\*\*\*; que el absolvente recibió como pago del precio del inmueble de su propiedad la cantidad de \*\*\*\*\*; que el absolvente se obligó a expedir la respectiva escritura pública a su articulante en el año siguiente a la celebración del contrato base de la acción.

Por cuanto a la confesional de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, la misma contestó las mismas posiciones en sentido afirmativo que se le realizaron, es decir, en el mismo sentido que la confesión ficta del codemandado \*\*\*\*\* además de confesar encontrarse casada bajo el régimen de sociedad conyugal con \*\*\*\*\*.

Confesional ficta del demandado \*\*\*\*\* y confesional de la codemandada \*\*\*\*\* a las cuales se les 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



**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. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

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. 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.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 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.

Lo anterior cobra mayor importancia, con el resultado de los interrogatorios practicados a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, los cuales comparecieron ante este órgano jurisdiccional el diez de junio de dos mil veintiuno, a rendir su testimonio; probanza que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente, se advierte esencialmente que conocen a \*\*\*\*\* desde hace cuarenta años, porque fueron vecinos; que conocen a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, desde el \*\*\*\*\*, cuando se firmó el contrato de compraventa del inmueble; que su presentante vive actualmente en el \*\*\*\*\*; siendo \*\*\*\*\* la propietaria de dicho inmueble, que no tiene escritura del mismo y lo saben porque en repetidas ocasiones han acompañado a su presentante a solicitarle a los demandados le otorguen la escritura, sin que esto ocurra; que su presentante adquirió el inmueble en que actualmente vive mediante contrato privado de compraventa que celebraron el \*\*\*\*\*; manifestando que la razón de su dicho es porque lo vivieron junto a su presentante.

Testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, ergo, dichos atestes han creado convicción en la Juzgadora 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,



**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. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con las confesiones ficta y personal de los demandados, 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.

Así también las pruebas documentales marcadas con el numeral 5 y 6, consistentes en el original del contrato de compraventa celebrado el \*\*\*\*\* entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y el testimonio de la escritura número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del Notario Público Número Cinco del primer Distrito Judicial de Cuernavaca, Licenciado \*\*\*\*\* , de la cual se desprende el contrato de compraventa celebrado por una parte por \*\*\*\*\* , a través de su representante legal, y por otra \*\*\*\*\* respectivamente; dichas documentales robustecen el hecho de que la actora \*\*\*\*\* celebró contrato de compraventa con los hoy demandados. Prueba a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 444 en relación al 490 de la Ley Adjetiva Civil.

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 los demandados, 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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en su calidad de vendedores, se encuentran compelidos, a otorgarle a la accionante \*\*\*\*\* , en su carácter de compradora, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato 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 la demandante \*\*\*\*\* , acreditó la acción que ejerció contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , a quienes se les tuvo por no contestada la demanda entablada en su contra y a quienes se les condena a estos, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en su carácter de vendedores y \*\*\*\*\* , en su calidad de comprador, de data \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Con una superficie de \*\*\*\*\* , cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: \*\*\*\*\* , a favor de la parte actora \*\*\*\*\* , ante la Notaría Pública que ésta elija, concediéndoles para tal efecto un plazo de **cinco días**, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Al respecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

**Registro digital:** 182229. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Novena Época.** **Materia(s):** Civil. **Tesis:** I.11o.C.92 C **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Febrero de 2004, página 1031. **Tipo:** Aislada. **COMPRAVENTA. LA DESIGNACIÓN DEL NOTARIO ANTE QUIEN SE FORMALIZARÁ LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDE AL COMPRADOR, EN EL CASO DE QUE LAS PARTES NO LO HAYAN ESTIPULADO.**

Si en el contrato de compraventa las partes estipulan que la escrituración del inmueble a cargo de la parte vendedora y el pago del saldo del precio de la operación por parte del comprador, debe cumplirse al momento en que se firme la escritura respectiva ante notario público, estableciendo determinado término para ello, sin precisar ante qué notario ni a qué parte corresponde la designación del notario y, por ende, la realización de los trámites para la escrituración, debe estimarse que dicha carga corresponde a la parte compradora, pues si bien no existe disposición legal que así lo establezca, lo cierto es que debe acudirse a la costumbre, que constituye una fuente del derecho, para arribar a aquella conclusión, pues es una práctica común de los contratantes el que la parte compradora sea quien designe el notario de su confianza, precisamente para tener la certeza de que la formalización del contrato se efectuará en forma debida, asimismo que el comprador efectúe el pago de los honorarios que deberán cubrirse al notario público que realizará tal trámite.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 630/2003. Mario Alberto Cestelos Castillo. 16 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

**VII.** Por cuanto hace al pago de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, prevé lo siguiente:

*"Artículo 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..."*

Ahora bien, como se advierte de líneas que anteceden, la acción intentada por la parte actora es procedente, por tanto la presente resolución no es favorable a los intereses de los demandados, bajo ese contexto, es procedente condenar a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas originados en el juicio.

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:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver 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 ejercitó en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , quienes no comparecieron a juicio, 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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de vendedores y \*\*\*\*\* , en su calidad de compradora, de \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , Con una superficie de \*\*\*\*\* , cuyas medidas colindancias y linderos son las siguientes: \*\*\*\*\* , a favor de la parte actora \*\*\*\*\* , ante la Notaría Pública que esta designe, concediéndoles para tal



**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 340/2020

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\* Y

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL

TERCERA SECRETARÍA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

efecto un plazo de **cinco días** una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente sentencia definitiva.

**QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMETNE.**

Así lo resolvió y firma la \*\*\*\*\*, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada \*\*\*\*\*, con quien legalmente actúa y quien da fe.

JERH