



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a uno de junio de dos mil veintiuno

VISTOS los autos del expediente número **296/2020**, de la **Segunda Secretaría**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra ***** , para resolver en definitiva, y;

RESULTANDO:

1.- Por escrito presentado el treinta de octubre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer al Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado ***** , promovió en la vía sumaria civil juicio contra ***** , de quienes reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

*"...A).- La firma y otorgamiento de escritura pública en cumplimiento al **CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRAVENTA SOBRE DERECHOS REALES**, de fecha ***** celebrado entre ***** en su carácter de promitente vendedora, con consentimiento de su cónyuge ***** y por otra para el suscrito ***** , en mi carácter de "promitente comprador", respecto del *****.*

*B).- La inscripción a mi favor de la escritura correspondiente al PREDIO ***** , misma que se demanda en la Vía y forma propuesta.*

D).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio..."

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

2.- El cinco de noviembre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y ordenó

emplazar a juicio a los demandados para que en el plazo de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra; es así que con fecha trece de noviembre de dos mil veinte, la actuario adscrita a este Juzgado emplazó a los demandados.

3.- En acuerdo pronunciado el treinta de noviembre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrieron *********, al no haber contestado la demanda entablada en su contra en el plazo concedido para ello, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de cinco de noviembre de dos mil veinte, en la que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal, y se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración.

4.- Mediante acuerdo de dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, y tomando en consideración que mediante acuerdo 023/2020, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinte, emitido por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en el que acordaron que en torno a la situación sanitaria que atraviesa el país por el CORONAVIRUS (COVID-19), decidieron suspender las actividades jurisdiccionales, sin embargo se estableció que se reanudarían las labores hasta que cambiara el semáforo en riesgo y tomando en consideración que el semáforo se encontraba en color naranja, se señaló día y hora para el desahogo de la



PODER JUDICIAL

Audiencia de Conciliación y Depuración, prevista en el artículo 371 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos; se ordenó publicar por dos veces en días consecutivos en el boletín judicial la fecha señalada, dejando sin efectos la fecha señalada en auto de treinta de noviembre de dos mil veinte.

5.-El veintitrés de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual no fue posible procurar un arreglo conciliatorio entre las partes dada la incomparecencia de los demandados, por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

6.- En auto de cuatro de mayo de dos mil veintiuno, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitieron los siguientes medios de convicción: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de *****; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. La parte demandada no ofreció medio de prueba alguno, al no haber comparecido a juicio.

7.- El veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar la comparecencia de la actora e incomparecencia de los demandados y al encontrarse

preparada la misma se procedió al desahogo de la misma, y ante la incomparecencia de los demandados se les declaro confesos de las posiciones que fueron debidamente calificadas de legales; se tuvo al actor por desistido a su más entero perjuicio de la prueba de declaración de parte confesional a cargo de los demandados ***** y la Testimonial a cargo de *****; finalmente se procedió al desahogo de la Testimonial y toda vez que no había pruebas pendientes por desahogar, se pasó al periodo de alegatos, teniéndose por formulados los de la parte actora y ante la incomparecencia de los demandados se les tuvo por precluído el derecho para tales efectos; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, 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 Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 35, 29, y 30**, del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal, y toda vez que las partes en la cláusula **DECIMA** del contrato preliminar de compraventa de fecha cinco de junio de dos mil dieciocho, base de la acción, las partes, se sometieron a la



PODER JUDICIAL

competencia y jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa del que les pudiera corresponder.

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

II.- LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105, 106 y 191** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesan* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional; al caso concreto, respalda el criterio anterior la siguiente tesis:

*Octava Época
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Mayo de 1993*



PODER JUDICIAL

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

En este orden de ideas, la **legitimación procesal** de las partes en el presente juicio quedó debidamente acreditada con el contrato preliminar de compraventa celebrado el cinco de junio de dos mil dieciocho, por ***** y ***** , en su carácter de promitentes vendedores y ***** , como promitente comprador, respecto del predio *****; documental privada a la que se le concede valor probatorio para efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **442**, **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor.

III. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Al no existir cuestiones incidentales que resolver, y toda vez que la parte demandada no opuso defensa o excepción alguna al no

haber comparecido a juicio, se procede al estudio de la acción principal planteada por *****, quien demanda de *****, el cumplimiento del contrato preliminar de compraventa celebrado el *****, respecto del predio *****, superficie total de *****; específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse el contrato privado; argumentando que la parte demandada no ha hecho caso de los requerimiento que le ha realizado para concluir la transmisión formal de la propiedad.

Al respecto, dispone el artículo **1669** del Código Civil vigente en la entidad lo siguiente:

“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

Por su parte el artículo **1671** señala que:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

Asimismo, el numeral **1729** siguiente dispone:

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

Asimismo el artículo **1730** establece que:

“Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.”

Y el numeral **1736** siguiente, establece:

“El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa...”

**PODER JUDICIAL**

De igual forma el artículo **1804** siguiente señala que:

"El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

Por su parte el artículo **1805** del mismo Ordenamiento Legal señala:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra."

El numeral **1807** siguiente establece:

"Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública".

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente:

"Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo."

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone en el artículo **384** que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; en el numeral **386** 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 sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, en el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se declaró la rebeldía de los demandados ***** y ***** , por lo que opera la presunción prevista en este último dispositivo, la cual se robustece con los siguientes medios de convicción ofrecidos por el actor:

La **Documental Privada** consistente en el contrato preliminar de compraventa celebrado el ***** , por ***** , en su carácter de promitentes vendedores y ***** , como promitente comprador, respecto del predio ***** , con superficie total de ***** ; con las siguientes medidas y colindancias: ***** ; documental privada a la que se le confiere valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por la contraria, por lo que debe tenerse como admitida; acreditándose con dicha documental el acuerdo de voluntades de las partes respecto de la compraventa del referido inmueble y además que éstas pactaron en la



PODER JUDICIAL

cláusula Cuarta que los promitentes vendedores se comprometían a protocolizar la compraventa ante Notario Público.

Asimismo, de la **cláusula tercera** del contrato de compraventa base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, misma que fue cubierta en veinticinco mensualidades, toda vez que de la misma se desprende:

*"...TERCERA.- Manifiesta la C. ***** con consentimiento de su cónyuge ***** en su calidad de promitentes vendedores, que el precio de la presente operación es por la cantidad de \$1,200.000 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), cantidad que será realizada en veinticinco mensualidades, describiéndose de la siguiente manera:*

- 1.- A la firma del presente contrato se dará el primer pago es decir el día ***** se dará el pago de la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 2.- El día 05 de julio del año 2018 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 3.- El día 05 de agosto del año 2018 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 4.- El día 05 de septiembre del año 2018 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 5.- El día 05 de octubre del año 2018 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 6.- El día 05 de noviembre del año 2018 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 7.- El día 05 de diciembre del año 2018 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 8.- El día 05 de enero del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 9.- El día 05 de febrero del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 10.- El día 05 de marzo del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 11.- El día 05 de abril del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);
- 12.- El día 05 de mayo del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N);

- 13.- El día 05 de junio del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 14.- El día 05 de julio del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 15.- El día 05 de agosto del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 16.- El día 05 de septiembre del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 17.- El día 05 de octubre del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 18.- El día 05 de noviembre del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 19.- El día 05 de diciembre del año 2019 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 20.- El día 05 de enero del año 2020 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 21.- El día 05 de febrero del año 2020 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 22.- El día 05 de marzo del año 2020 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 23.- El día 05 de abril del año 2020 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 24.- El día 05 de mayo del año 2020 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);
- 25.- El día 05 de junio del año 2020 se dará el segundo pago por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.);..."

Aunado también que se desprenden veinticinco (25) recibos de dinero marcados con los numerales del uno al veinticinco y todos ellos por la cantidad de **\$48,000.00 (cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N)**, los cuales calzan la fecha que fue estipulada como día de pago en el contrato preliminar de compraventa de ***** , mismas que sumadas hacen un total de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**; en tal contexto, a dichas documentales privadas al no haber sido objetadas ni impugnadas por la contraria, ni aun desvirtuadas, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio, por lo que, la parte actora (compradora) ha cumplido con el pago total pactado en



PODER JUDICIAL

términos y de lo ordenando en la cláusula tercera del documento base de acción de *****; por lo tanto, está facultado para exigir el cumplimiento de dicho contrato a la parte demandada.

De igual forma, en dicho documento también consta en la **cláusula cuarta** que las partes se comprometieron a formalizar dicha compraventa ante el Notario Público, desprendiéndose textualmente, lo siguiente: "...Manifiesta la C. *****, con consentimiento de su cónyuge ***** en su calidad de promitentes vendedores, que una vez finiquitada la cantidad pactada en el tiempo pactado como se refiere en la **CLAUSULA TERCERA** de este contrato tendrán un plazo de tres meses a partir de la última fecha de pago es decir del día 05 de junio del 2020 para formalizar el presente contrato, realizar trámites correspondientes ante Notario Público, para la protocolización o escrituración del bien inmueble objeto del presente contrato para que en su más prontitud el promitente comprador *****, cuente con las escrituras públicas..."

A lo anterior cabe hacer mención que toda vez que el presente asunto se deriva de un contrato privado de compraventa, tenemos, que para la procedencia de la acción, debe el actor en términos de los artículos 1671, 1672, 1687, 1703, 1717 y 1775 fracción I del Código Civil Vigente para el Estado de Morelos, acreditar haber realizado el pago del precio pactado, pues es ésta, una condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que ésta se deriva de los artículos acabados de mencionar, entre los que se encuentran los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de

derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo. Se inserta como sustento de lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

Época: Octava Época
 Registro: 213707
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo XIII, Enero de 1994
 Materia(s): Civil
 Tesis: XI.2o.195 C
 Página: 182

COMRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe



PODER JUDICIAL

pacto sobre la ineludible obligación para el adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatarse el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

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

En efecto, el cumplimiento de pago a cargo de la actora, de conformidad a lo pactado en el básico de la acción, se comprueba con lo asentado en el propio contrato privado de compraventa de fecha *****, en específico en su cláusula Tercera, toda vez que se advierte que se cumplió con el pago total del precio pactado por ambas partes en el contrato privado de compraventa base de la acción; por lo tanto, está facultado para exigir el cumplimiento de dicho contrato a los demandados.

La **Documental Pública**, consistente en **copia certificada**, del acta numero *****, de fecha *****, pasada ante la fe de la Licenciada **MARIA REBECA CRUZ BUSTOS**, Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio del inmueble Federal, de Mixquiahuala, Hidalgo, que contiene la dación en compensación, que celebrara como parte Adjudicante, el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaria de la Contraloría y Desarrollo Administrativo y la Intervención de la Secretaria de Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca, representadas ambas por el Gerente Estatal de la Comisión Nacional del Agua en el Estado Hidalgo , señor Ingeniero ***** y como adquirente *****, respecto del bien

inmueble identificado como predio *****; documental pública de la que se deduce únicamente que el demandado con fecha *****, adquirió mediante dación en compensación el inmueble materia de la presente litis.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **Confesional**, a cargo de la parte demandada ***** y *****, la que beneficia a la actora, al haber sido declarados confesos de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, con todas las formalidades de ley, según consta en la audiencia de pruebas y alegatos efectuada el veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, en la que consta que admitió fictamente:

*“que es cierto como lo es que conocen a *****; que es cierto que a *****, lo conocen de varios años; que es cierto como lo es que el día quince de mayo de dos mil dieciocho hablo con el C. ***** en *****; que es cierto como lo es que el terreno que le ofrecieron en venta al C. *****, está ubicado en *****; que es cierto como lo es que el terreno en ***** cuenta con algún servicio público como agua, luz, drenaje; que es cierto como lo es que pedían la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, por el terreno ubicado en *****; que es cierto como lo es que la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, lo podía pagar el C. *****, en diversas mensualidades; que es cierto como lo es que el terreno ubicado en *****, cuenta con escrituras; que es cierto que las escrituras públicas número *****, con número de acta, *****, expedida por la Notaria Pública número dos por la Licenciada MARIA REBECA CRUZ BUSTOS, corresponde al terreno ubicado en *****; que es cierto como lo es que con fecha *****, realizo un contrato preliminar de compraventa sobre derechos reales con el C. *****; que es cierto que de dicho contrato preliminar fue celebrado en el domicilio ubicado en *****; que es cierto como lo es que tiene como particular el ubicado ubicado en *****; que es cierto como lo es que en dicho contrato preliminar se fijó la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, por la compra del terreno ubicado en *****; que es cierto como lo es que la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, sería realizada en veinticinco mensualidades, por la cantidad de \$48,000.00 (cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N); que es cierto que dicha mensualidades serían pagadas los días cinco de cada mes por el C. *****; que es cierto como lo es que el primer pago se realizó el día *****, por la cantidad de \$48,000.00 (cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N); que es cierto como lo es que el C. *****, realizo veinticinco pagos por la cantidad de \$48,000.00 (cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N); que es cierto como lo es que expedían recibos de pago a favor del C. *****; que es cierto como lo es, que estampaba firmaba con su puño y letra cada recibo de pago que expedida por la cantidad recibía; que es cierto como lo es que estampaba su*



PODER JUDICIAL

huella dactilar de su pulgar derecho en cada recibo que expedida por la cantidad recibida tal y como lo acordó en el contrato preliminar de fecha *****; que es cierto como lo es que el día cinco de junio de dos mil veinte fue el último pago que realizó el C. ***** por la compraventa del terreno ubicado en *****; que es cierto como lo es que finiquitada la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, formalizarían el contrato preliminar de compraventa sobre derecho reales de fecha *****; que es cierto como lo que realizaría a favor del C. ***** los trámites correspondientes ante Notario Público para la protocolización o escrituración del bien inmueble ubicado en *****; que cierto como lo es que correrían a su cargo los gastos para llevar a cabo la escrituración; que es cierto como lo es que transmitiría los derechos reales y posesorios del bien inmueble ubicado en *****; que es cierto como lo es que una vez que se realizó el último pago se les concedió un término de tres meses para que realizara los trámites de escrituración a favor del promitente comprador *****; que es cierto como lo es que el término del contrato preliminar de fecha ***** concluirá hasta que el bien inmueble ubicado en ***** quedara a nombre del promitente comprador *****; que es cierto como lo es que se designó como competencia para conocer del contrato preliminar de compraventa el primer distrito Judicial en el Estado de Morelos; que es cierto como lo es que hasta la fecha se ha negado a realizar los trámites de escrituración a favor del promitente comprador *****..."

Prueba que para otorgarle el valor probatorio que merece, debemos considerar que la prueba confesional en su sentido más amplio es el reconocimiento expreso o tácito que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican. En otras palabras, la prueba de confesión es la admisión por parte de una persona de determinados hechos que le son propios; las manifestaciones hechas de esa manera, pueden beneficiar o perjudicar a quien las hace; sin embargo, la confesión sólo tiene valor para el juicio en lo que le perjudica a su autor y no en lo que le beneficia, pues esto último debe ser probado durante la sustanciación del juicio, lo cual así se desprende de lo preceptuado por los artículos 416 primer párrafo, 426 fracción I, 427 y 490 todos del Código Adjetivo Civil, confesión ficta que produce una presunción, la cual puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba rendida en juicio,

pero del análisis que se hace a las constancias que integran el presente asunto, no se encuentra algún medio de prueba que la contradiga, pues por el contrario la misma se encuentra corroborada con las documentales antes citadas, así como con otros medios de prueba ofrecidas por la actora, los cuales se detallaran posteriormente, **por tanto es de concedérsele y se le concede valor probatorio**, y con la que acredita los hechos en que funda su demanda, consistentes en que la actora y los demandados celebraron un contrato preliminar de compraventa el *****, sobre el bien inmueble identificado como *****, pactado como precio de la compraventa el de **\$1,200,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que fue cubierta en veinticinco mensualidades, cada una por la cantidad de **\$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y que por cada pago pago le expedían de su puño y letra recibo de pago a favor del actor y en el que también estampaban su huella dactilar; que el último pago lo realizó el cinco de junio de dos mil veinte, y que los demandados han omitido en acudir ante el Notario Público que designe la actora a firmar la escritura correspondiente; sirviendo como sustento legal la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que a la literalidad se transcribe:

*Novena Época,
Número de registro 167289,
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,
Tomo XXIX,
Mayo de 2009,
Materia Civil,
Tesis: I.3o.C. J/60,
Página: 949*

"...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



PODER JUDICIAL

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.

Prueba que se encuentra adminiculada armónicamente con la prueba **TESTIMONIAL** a cargo del ateste *********, quien al contestar el interrogatorio que se les formuló esto fue lo que declaro:

“... Que conoce a ***** y a ***** , a los cuales conoce porque son sus vecinos, que los conoce a la primero de ellos desde hace dieciséis años y al segundo desde hace diecisiete años; que sabe y le consta que el día quince de mayo de dos mil dieciocho, la C. ***** , le ofreció un terreno en venta al C. ***** , porque fue testigo; que sabe y le consta que el terreno en venta que le ofreció la C. ***** al C. ***** , está ubicado en ***** , refiriendo que él fue testigo; que sabe y le consta que dicho terreno no cuenta con algún servicio público como agua, luz, drenaje, argumentado que él estuvo allí y no hay instalación de ningún servicio; que sabe y le consta que la C. ***** , pedía la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, por la compraventa del terreno ubicado en ***** , agregando que, el escucho de voz de la vendedora *****; que sabe y le consta que la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, lo podía realizar el C. ***** EN DIVERSAS MENSUALIDADES, que lo sabe porque fue testigo que, le iba a dar en veinticinco mensualidades desde el cinco de julio de dos mil dieciocho; que sabe y le consta que el terreno ubicado en ***** , cuenta con escrituras públicas, que lo sabe porque él fue testigo, sin recordar la notaria a la que pertenecen; que sabe y le consta que la C. ***** , le mostro físicamente al C. ***** , las escrituras públicas que ampara el terreno ubicado en ***** , refiriendo que, él fue testigo cuando le enseñó las escrituras; que sabe y le consta que dicha escritura tiene el número ***** , acta numero ***** y que fue expedida por la Notaria número dos, por la Licenciada MARIA REBECA CRUZ BUSTOS; que sabe y le consta que con fecha ***** , se celebró un contrato preliminar de compraventa sobre derechos reales entre la C. ***** con consentimiento de su esposo ***** , y el C. ***** , que lo sabe porque estuvo presente; que sabe y le consta que dicho contrato preliminar fue celebrado en el domicilio ubicado en ***** , porque estuvo presente, sin recordar la fecha exacta de cuando se celebró el contrato; que sabe y le consta que la C. ***** tienen como domicilio particular el ubicado en ***** , porque son sus vecinos; que sabe y le consta que en dicho contrato preliminar se fijó la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, por la compraventa del terreno ubicado en ***** ; que sabe y le consta que la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, sería realizada en veinticinco mensualidades por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N); que sabe y le consta que dichas mensualidades serían pagadas los días cinco de cada mes por el señor ***** , que sabe y le consta que el día

*****, el señor *****; realizo el primer pago a favor de la C. *****; por la cantidad de \$48,000.00 (CUARENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N), que el estuvo presente en cada pago, que lo acompañaba; que sabe y le consta que dichas cantidades le fueron entregadas en efectivo de forma personal a los CC. *****; que estuvo presente, concluyendo el cinco de junio de dos mil veinte; que sabe y le consta que por cada pago que se le realizaba a los CC. *****; los mismos entregarían a la señor *****; un recibo por la cantidad entregada, que le firmaba y le ponía la huella; que sabe y le consta que los CC. *****; firmaban con su puño y letra cada recibo expedido a favor del Señor *****; que sabe y le consta que los CC. *****; estampaban su huella dactilar de su pulgar derecho en cada recibo que le entregaban al C. *****; por la cantidad recibida tal y como lo acordaron en el contrato preliminar de compraventa de *****; que sabe y le consta que el día cinco de junio de dos mil veinte, fue el último pago que realizo el C. *****; a favor de *****; por concepto de compraventa del terreno ubicado en *****; que le consta el pago se celebró en *****; que sabe y le consta que una vez finiquitada la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, los CC. *****; formalizarían el contrato preliminar de compraventa sobre derechos reales de *****; que sabe y le consta que los CC. *****; realizarían a favor del C. *****; los trámites correspondientes ante Notario Público para la Protocolización o escrituración del bien inmueble ubicado en *****; que sabe y le consta que los gastos para llevar a cabo la escrituración serian a cargo de los CC. *****; que él estuvo presente, que lo mismo quedo plasmado en el contrato; que sabe y le consta que los CC. *****; transmitirían a favor del C. *****; los derechos reales y posesorios del bien inmueble ubicado en *****; que sabe y le consta que una vez que se realizó el último pago a los CC. *****; se les concedió un término de tres meses para que realizaran los tramites de escrituración a favor del Señor *****; que lo sabe porque lo mismo quedo plasmado en el contrato en su contrato que hicieron ahí venia estipulado; que sabe y le consta que el termino del contrato preliminar de fecha *****; concluiría hasta que el bien inmueble ubicado en *****; quedara a nombre del C. *****; que sabe y le consta que los CC. ***** y *****; establecieron competencia para conocer del contrato preliminar de compraventa los Juzgados del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, argumentado que él estuvo presente, que eso quedó plasmado; que sabe y le consta que hasta la fecha los CC. *****; se han negado a realizar los trámites de escrituración a favor del C. *****; refiriendo que, se ha negado, que el acompañado a ***** a requerirles, se les requirió en este mes y en abril de este año; que la razón de su dicho la funda, porque él estuvo presente allí y fue testigo..."

A dicho Testimonio se le otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil, en virtud de estar desahogado conforme a derecho y además de que por la naturaleza de los hechos que son materia de la litis, y por la relación que lo une con la actora, es creíble que les conste los hechos sobre los que depuso, puesto que presencio la celebración del acto jurídico a razón de que fue testigo a la firma de contrato de compraventa entre las partes.



PODER JUDICIAL

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

En mérito de lo anterior y en observancia estricta y directa al desprenderse que ha desfilado otros medios de convicción, **(Confesional, Testimonial, documentales Privadas)** los cuales han sido legal y jurídicamente analizados y valorados, mismos que de manera armónica e integral logran establecer que dicho medio de convicción **(Testimonial a cargo de *****)**, sea y es prueba plena, dado que la misma se encuentra jurídicamente reforzada con otras pruebas, resaltando que dicho ateste suscribió el contrato base de la acción en su carácter de testigo.

De las restantes pruebas como fueron **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, se desprende la presunción legal ya aportada relativa a tener por confesados de los hechos de la demanda que se dejó de contestar por parte de los demandados y respecto de las documentales ofrecidas por la parte actora y anexadas como básico de la acción a su demanda, al no haber sido impugnadas se tienen por admitidas y surten efectos como si hubieran sido reconocidas expresamente acorde al artículo 368 último párrafo, 493 y 494 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

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, y considerando que la parte demandada *********, no dieron

contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía, por lo que se tienen por presuntamente confesados los hechos de la demanda y además no ofrecieron medios de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta premisa, con la presunción prevista por la ley y las pruebas analizadas, se concluye que la parte actora *********, acreditó su pretensión que dedujo **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada del contrato preliminar de compraventa de fecha *********, respecto del bien inmueble identificado como predio *********, superficie total de *********, con las siguientes medidas y colindancias ********* y colinda con vía pública, en contra de la parte demandada *********; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el día *********, las citadas partes celebraron un contrato preliminar de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de **\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**; cantidad que se cubrió en términos de la **cláusula tercera**, así mismo que los demandados se comprometieron y obligaron a formalizar la compraventa ante Notario Público, pero, la actora sólo ha recibido negativas por parte de los demandados para dar cumplimiento a lo antes referido; en consecuencia, se condena a los demandados ********* a otorgar a la actora *********, la firma de la escritura pública que lo acredite como propietario del inmueble ubicado e identificado como predio *********, superficie total de *********; con las siguientes medidas y colindancias; ********* y colinda con vía pública, en consecuencia, se concluye, que la parte actora *********, **probó el ejercicio de su acción y la parte demandada no**

**PODER JUDICIAL**

compareció a juicio ni opuso defensas y excepciones, lo anterior encuentra sustento, la conclusión a la que se arriba, el siguiente criterio, mismo que a la literalidad se transcribe:

Época: Novena Época
Registro: 191273
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XII, Septiembre de 2000
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/8
Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.

Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.

Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.

Se concede a la parte demandada *********, un plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que den cumplimiento voluntario al presente fallo, y acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firmen la escritura correspondiente, apercibidos que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Suscrito Juzgador firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

Así mismo y dado que la presente resolución es adversa a los demandados, **se les condena** al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 34, 96 fracción IV, 104, 105, 106, 179, 350, 604 fracción II, 605 del Código Procesal Civil vigente, 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 en el Estado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *********, probó su acción que dedujo en contra de los demandados *********, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada del contrato preliminar de compraventa de fecha *********, respecto del predio *********, superficie total de *********; con las siguientes medidas y colindancias; *********; por la cantidad de **\$\$1,200,000.00 (UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**;; precio total que fue cubierto por la parte actora, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a los demandados ********* a otorgar a la actora *********, la firma de la escrita pública que

**PODER JUDICIAL**

la acredite como nuevo propietario del inmueble predio *****; superficie total de *****; con las siguientes medidas y colindancias; *****; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, y acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firmen la escritura correspondiente, apercibido que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Suscrito Juzgador firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

CUARTO.- Se **condena** a los demandados al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

QUINTO.-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- A la parte actora y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, a la parte demandada al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo 592 del Código Procesal civil vigente. 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 en el Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien legalmente actúa y da fe.