



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a seis de octubre de dos mil veinte.

V I S T O S los autos del expediente número **42/2020**, 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 quince de enero 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 elevación del contrato privado de compraventa de fecha **01 de agosto de 2012, celebrado entre los hoy demandados ***** y la suscita ***** , a escritura Pública.**

b).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la falta de otorgamiento de forma en que han incurrido los demandados.

c).- El pago de los gastos y costas que se causen 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 veintidós de enero de dos mil veinte, una vez subsanada la prevención realizada por auto de fecha

diecisiete de enero del año antes citado, 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 treinta de enero de dos mil veinte, el actuario adscrito a este Juzgado emplazó a la parte demandada.

3.- En acuerdo pronunciado el doce de febrero de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió la parte demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra en el plazo concedido para ello, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto del veintidós de enero de la presente anualidad, 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.- El cuatro de marzo de dos mil veinte, 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.

5.- En auto de doce de marzo de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitieron los siguientes medios de convicción: la



PODER JUDICIAL

CONFESIONAL y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de *****; las **DOCUMENTALES** marcadas con los numerales I y II, ofrecidas en su escrito de cuenta y exhibidas en el escrito inicial de demanda; 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.

6.- En fecha tres de agosto de dos mil veinte, se dejó sin efectos la citación para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos por la situación sanitaria por la que atravesaba el país respecto del Coronavirus (COVID-19), por lo que se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos.

7.- El treinta de septiembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se declararon desiertas las pruebas ofertadas por la parte actora consistentes en confesional, declaración de parte y testimonial, debido a que no exhibió pliego de posiciones ni presentó a los atestes, y dada la injustificada incomparecencia de la oferente, y toda vez que no había pruebas pendientes por desahogar, se pasó al periodo de alegatos, teniéndoseles por precluído el derecho a ambas partes para tal fin; 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 Civil 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 **QUINTA** del contrato de compraventa de fecha uno de agosto de dos mil doce, base de la acción, las partes, se sometieron a la 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 y 106** 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



PODER JUDICIAL

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

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.



PODER JUDICIAL

En este orden de ideas, la **legitimación procesal** de las partes en el presente juicio quedó debidamente acreditada con el contrato de compraventa celebrado el uno de agosto de dos mil doce, por *********, en su carácter de vendedores y *********, como compradora, respecto del bien inmueble ubicado en *********; 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 de compraventa celebrado el uno de agosto de dos mil doce, respecto del bien inmueble ubicado en *********, superficie total de quinientos metros; 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...”.

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



PODER JUDICIAL

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
***** , 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 privado de compraventa celebrado el uno de agosto de dos mil doce, por *********, en su carácter de vendedor y *********, como compradora, respecto del bien inmueble ubicado en *********, con superficie total de *********; 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 cláusula Cuarta que la vendedora se comprometía a protocolizar la compraventa ante Notario Público.

Asimismo, de la **cláusula segunda** del contrato de compraventa base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$1,450,000.00 (UN MILLON CUATROSCIENTOS CINCUENTA MIL PEOSOS 00/100 M.N)**, misma que fue cubierta en el momento de la celebración y firma del contrato, toda vez que de la misma se desprende: *"...SEGUNDA.- EL PRECIO TOTAL DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA SE HA FIJADO DE COMÚN ACUERDO EN LA CANTIDAD DE \$1,450,000.00 (UN MILLON CUATROSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), CANTIDAD QUE EN ESTE MOMENTO LA COMPRADORA ENTREGA A LOS VENDEDORES QUIENES RECIBEN DICHA CANTIDAD A SU ENTERA SATISFACCIÓN. SIRVIENDO ESTE INSTRUMENTO COMO RECIBO POR LA CANTIDAD AQUÍ SEÑALADA COMO MONTO TOTAL DE LA OPERACIÓN."*. Documental privada, la cual



PODER JUDICIAL

al no haber sido objetada ni impugnada, así como desvirtuada se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449** y **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, con la que se acredita que el precio de la venta de **\$1,450,000.00 (UN MILLON CUATROSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, fue cubierta totalmente cubierta y la misma fue en términos y cumplimiento a lo ordenando en la cláusula segunda del documento base de acción de uno de agosto de dos mil doce.

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: *“...Manifiestan los vendedores que en el momento que lo solicite la compradora, comparecerán ante el Notario Público de su elección, a firma la escritura correspondiente...”*

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

COMPRAVENTA. 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



PODER JUDICIAL

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 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 uno de agosto de dos mil doce, en específico en su cláusula Segunda, 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 de la escritura pública número *******, de fecha nueve de diciembre mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Notario Público número Dos, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, que contiene el contrato de compraventa que celebraron como vendedora la Sociedad Mercantil denominada "INMOBILIARIA J.A.C.", SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por su administrador único y gerente general

*****, y como comprador el señor ***** , respecto del bien inmueble identificado como *****; documental pública de la que se deduce únicamente que el demandado con fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, adquirió mediante contrato de compraventa el inmueble materia de la presente litis.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **Confesional, Declaración de Parte** a cargo de la parte demandada ***** , así como la **Testimonial** a cargo de ***** , la cuales fueron declaradas desiertas, en diligencia de fecha treinta de septiembre de dos mil veinte.

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



PODER JUDICIAL

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 privado de compraventa de fecha uno de agosto de dos mil doce, respecto del **bien inmueble ubicado** en *********, contra de la parte demandada *********; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el día uno de agosto de dos mil doce, las citadas partes celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de **\$1'450,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se cubrió en términos de la **cláusula segunda**, 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 **bien inmueble ubicado en ******* con predio catastral número *********, en consecuencia, se concluye, que la parte actora *********, **probó el ejercicio de su acción y la parte demandada no 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.



PODER JUDICIAL

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;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Civil 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 privado de compraventa de fecha uno de agosto de dos mil doce, respecto del **bien inmueble ubicado*******, colinda con predio catastral número *****; por la cantidad de **\$1'450,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA 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 escritura pública que la acredite como nuevo propietario del inmueble ubicado e identificado como **bien inmueble ubicado*******, colinda con predio catastral número *****; 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 Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, con quien legalmente actúa y da fe.