



Xochitepec, Morelos; a once de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **189/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con fecha treinta de enero del año dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Juzgado Civil de Xochitepec, Morelos compareció ***** demandando en la vía sumaria civil de ***** , las siguientes pretensiones:

- 1).- El otorgamiento y firma de la escritura pública en cumplimiento al contrato de compraventa celebrado respecto del bien inmueble identificado como ***** con una superficie de **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS** y las siguientes medidas y colindancias:
AL NORTE. En 20.00 metros y colinda con el lote 187.
AL SUR. En 20.00 metros y colinda con el lote 189.
AL ORIENTE. En 10.00 metros y colinda con un lote baldío.
AL PONIENTE. En 10.00 metros y colinda con calle ***** .
- B) El pago de gastos y costas que origine el presente juicio en ambas instancias dad (sic) la malicia con la que se ha conducido la demandada, para lo cual me fundo en las consideraciones de hecho y precepciones de derecho que a continuación expongo...

Expuso como hechos los que consideró necesarios e invocó el derecho que creyó aplicable, lo cuales se dan por reproducidos íntegramente como si a letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

2. Por auto de fecha dieciocho de febrero del año dos mil veinte, previo desahogo de la prevención, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada, para que dentro del plazo de cinco días, contestara la

demanda entablada en su contra, requiriéndosele para que señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción del Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial; en el que se **decretó como medida de la conservación de la materia la anotación marginal en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, de que el bien objeto del contrato base de la acción se encontraba sujeto a litigio.**

3. El cinco de marzo del año dos mil veinte, se llevó a cabo el emplazamiento correspondiente a la parte demandada *********, mismo que se entendió con la persona buscada.

4.- El diecisiete de marzo del año dos mil diecinueve, previa certificación de la secretaria de acuerdos, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada *********, y se ordenó que las posteriores notificaciones, aún las personales, le fueran practicadas por medio de Boletín Judicial, así al encontrarse fijada la litis se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración, auto que se publicó por tres veces consecutivas.

5. El veintiuno de octubre del año dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación de depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la demandada, por lo que no fue posible exhortar a las partes a un acuerdo conciliatorio, previa depuración del procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por cinco días comunes.

6. El veintinueve de octubre del año dos mil veinte, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a



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. 189/2020
Sumario Civil
Segunda Secretaria.

cargo de la demandada ***** , así como la testimonial, señalándose fecha para su desahogo, las documentales marcadas con los números 3, 4 y 5, así como la instrumental y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

7.- El veintiocho de abril del año dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que ante la incomparecencia de la demandada, se le declaró confesa fictamente; además se declaró desierta la prueba de declaración de parte, ante la omisión de su oferente de presentar el interrogatorio correspondiente; enseguida, se desahogó la testimonial ofrecida por el mismo, por tanto, al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la fase de alegatos, en la que se tuvieron por formulados los de la parte actora, y por perdido el derecho de ***** para formular los que a su parte correspondían; consecuentemente, por así permitirlo el estado procesal de los autos se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 26 fracción I** y **101** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, así como el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, toda vez que, por cuanto hace a la **competencia por razón del grado**, corresponde conocer el presente asunto ya que, se trata de una cuestión de tipo no patrimonial, sino personal, relativa a la formalización de un contrato de compraventa, que se encuentra dentro del ramo de la **materia civil**, y siendo que el domicilio de la demandada se encuentra

en Temixco Morelos, **territorio** donde ejerce jurisdicción este Juzgado, en términos de lo dispuesto por la fracción IV del numeral 34 de la Ley Adjetiva en mención, se deduce la competencia de la Juzgadora para conocer y fallar el presente juicio.

II. DE LA VÍA.

La vía elegida por el actor es la procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del citado ordenamiento legal, en virtud de que en la vía sumaria civil se tramitan las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, como lo es el caso que nos ocupa.

III.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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.

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, 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; y



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. 189/2020
Sumario Civil
Segunda Secretaria.

tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** 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, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

Lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa y que se analizará en los considerandos siguientes. Siendo aplicable al caso concreto las Jurisprudencias emitidas por el máximo Tribunal, y que a la letra citan:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”¹.-

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto

¹ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

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.²"

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

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

En esa guisa, tenemos que la legitimación de las partes, se acreditó con el original de la documental privada consistente en el contrato de compraventa de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre ***** y *****, como comprador y vendedora respectivamente, del inmueble identificado como un predio Urbano que se encuentra ubicado en la **Calle *******, **MORELOS**; con una superficie de DOSCIENTOS metros cuadrados, y las medidas y colindancias ahí precisadas; contrato del que se deriva el derecho del actor para reclamar la formalización del acto jurídico y la subsecuente obligación de la demandada en responder por las obligaciones que adquirió con la firma del mismo; aunado a que la parte actora

² Registro: 189294. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia XIV, Julio de 2001.. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Materia(s): Civil, Común. Tesis: VI.2o.C. J/206
Página: 1000



compareció a juicio por su propio derecho, y la demandada fue emplazada de igual forma, sin que durante la secuela del juicio se alegara alguna cuestión de incapacidad.

En estas circunstancias, la legitimación de las partes, se encuentra plenamente acreditada en las presentes actuaciones, respecto a la relación contractual que surgió del documento base de la acción, tal como se analizó y se hizo constar en la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos.

IV.- DE LA ACCIÓN.

Toda vez que la demandada, no compareció a juicio y en consecuencia no opuso excepciones, no existe cuestión previa que resolver, por lo que se procede al estudio de fondo de la acción planteada por ***** contra ***** , relativa a la elevación de escritura pública del contrato privado compraventa de fecha **veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres.**

Así en primer término, debe considerar que la acción proforma, es de naturaleza personal, ya que, persigue la exteriorización material de un acto que por su naturaleza y características, la ley le impone una determinada formalidad, es esto es, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta; por lo que, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y por ende al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde, consecuentemente, **el ejercicio de la misma, no tiene como finalidad determinar derechos reales.**

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Octava Época Registro: 212487 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, Mayo de 1994 Materia(s): Civil Tesis: VII.2o.C.25 C Página: 386

ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, PARA QUE PROSPERE LA, NO SE NECESITA ACREDITAR QUE EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO INFORMAL DE COMPRAVENTA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad veracruzana establece: "El perjudicado por falta de documento legal, tiene acción para exigir que el obligado no lo extienda. En caso de rebeldía, el juez extenderá el documento en nombre del rebelde"; por lo tanto si **la acción ejercida lo es la de otorgamiento de escritura pública, acción personal, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta; así, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y por ende al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde,** y si bien el artículo 2202 del Código Civil estatuye que sólo puede venderse lo que es propiedad de quien lleva al cabo la venta y el artículo 2203 del mismo Código Civil establece que la venta de cosa ajena es nula, también lo es que el numeral 2204 del mismo ordenamiento legal permite la revalidación de esa venta "si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida", esto es, ese aspecto de la propiedad no es dable considerarlo como un elemento de la acción proforma del contrato de compraventa.

Época: Novena Época Registro: 201858 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Julio de 1996 Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C.63 C Página: 366

ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola



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. 189/2020
Sumario Civil
Segunda Secretaria.

obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Expuesto lo anterior, conforme a lo dispuesto por los artículos 1669, 1671, 1715, 1729, 1730, 1764 del Código Civil vigente en el Estado, a la luz del caso concreto, se advierte que la acción de otorgamiento de escritura, es una acción de carácter personal, que tiene como finalidad lograr que se obligue a la demandada *********, a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley, por tratarse de un inmueble que excede el precio considerado por la normatividad para otorgarse en documento privado.

Así, los elementos para la procedencia de la acción de otorgamiento de escritura pública (proforma) derivada de un contrato de compraventa son los siguientes:

- a) La existencia del contrato de compraventa.**
- b) El pago total del precio pactado en dicho contrato.**

Dicho lo anterior, tenemos que en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, **las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir**, por tanto, corresponde al actor ********* acreditar el ejercicio de su pretensión.

Para tal efecto, ********* ofreció como probanzas para acreditar su acción, las siguientes:

Original del contrato privado de compraventa de fecha **veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, suscrito por ******* y *******, el primero en su carácter de comprador y la segunda como vendedora, respecto del inmueble identificado como **Calle *******, **MORELOS**, con

una superficie de doscientos metros cuadrados, como se desprende de la cláusula **PRIMERA** del propio contrato de referencia, y en su cláusula **SEGUNDA**, pactó como precio de la cosa la cantidad de \$41,000.00 (cuarenta y un mil pesos 00/100 m.n.), quedando asentado que la misma se recibió por la vendedora al momento de la firma del contrato.

Documental que ha sido valorada en la presente sentencia, a la cual, y que en este apartado cobra relevancia para determinar la legitimación en la causa de la parte actora, y que en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al no haber sido impugnada u objetada por la parte demandada *********, se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, como lo previene el último párrafo el artículo 444 del Ordenamiento Legal antes invocado, con lo que se acredita la celebración del contrato realizado por las partes en el presente juicio, relativo a la compraventa de un bien inmueble, y que el precio del mismo fue liquidado al momento de la firma del contrato.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 188411 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Noviembre de 2001 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 86/2001 Página: 11

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, **o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en**



ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

Por otra parte, el actor ofreció el testimonio de *********, el que se recibió en audiencia de fecha veintiocho de abril del año en curso, testimonio al que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, se le concede valor probatorio por haber sido desahogado con las formalidades legales correspondientes, sin embargo carece de eficacia probatoria para acreditar la procedencia de la acción planteada, toda vez que por una parte las respuestas que otorgaron a las preguntas que guardan relación con la materia de la litis, es decir las marcadas con los números 4 y 5, relativas a la celebración y firma del contrato base de la acción, se trata de un testimonio que deriva de un interrogatorio por inducción, sin que los testigos den razón fundada del conocimiento de los hechos controvertidos en el presente juicio, que es precisamente la celebración del contrato de compraventa privado del bien inmueble identificado **Calle *******, **MORELOS**, además de que por cuanto al pago del precio pactado, el primer testigo

mencionó “**no vi cuando le pagó**”, por lo que es claro que no le consta el hecho sobre el cual se le cuestionó, y el segundo mencionó que “**si le pagó todo**” sin embargo, no expuso razón fundada de como advirtió a través de sus sentidos el hecho objeto de la pregunta, y si bien la formalización del mismo es una consecuencia de la Ley, **el actor con el desahogo de las pruebas debe acreditar la existencia del contrato, así como el pago del precio de la cosa**, sin que cobre relevancia la posesión material de la cosa vendida, pues el objeto del juicio es acreditar la existencia de un acto jurídico denominado compraventa, respecto del cual se reclama la elevación a escritura pública, y que de acuerdo a la jurisprudencia, corresponderá al actora acreditar el pago del precio del mismo.³

Sirven de apoyo a lo anterior las siguientes tesis de jurisprudencia:

Registro digital: 186174, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: VI.3o.C. J/47, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1198, Tipo: Jurisprudencia

PRUEBA TESTIMONIAL, INTERROGATORIO ILUSTRATIVO EN EL DESAHOGO DE LA. SU VALORACIÓN. Cuando el interrogatorio al que se sujetará la prueba testimonial es ilustrativo, esto es, **las preguntas**

³ Registro digital: 190897, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 14/2000, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Noviembre de 2000, página 11
Tipo: Jurisprudencia

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar. Contradicción de tesis 82/96. Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de junio de 2000. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.



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. 189/2020
Sumario Civil
Segunda Secretaria.

incluyen hechos en esa forma detallada, sobre los cuales se pretende la respuesta y, por tanto, al desahogarse la prueba, los testigos se limitan a contestar que "sí lo sabe y le consta", debe restarse credibilidad a las declaraciones de los testigos y, por ende, valor probatorio a esta prueba.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 282/88. Bárbara Osuna Vargas. 9 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 427/89. Adolfo Vargas Dorantes Rangel. 7 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo en revisión 232/91. Maximino Adolfo Hernández. 12 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Yolanda Ulloa de Rebollo. Secretario: José Manuel Torres Pérez.

Amparo directo 414/92. Hermila Gómez Gómez. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Yolanda Ulloa de Rebollo. Secretario: José Manuel Torres Pérez.

Amparo en revisión 177/2002. Olegario Centeno Gómez. 13 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Báez Pérez, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: Elia Flores Hernández.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, septiembre de 1995, página 618, tesis X.1o.6 C, de rubro: "TESTIMONIAL. CARECE DE VALOR PROBATORIO SI EL INTERROGATORIO ES ILUSTRATIVO."

Además, fue desahogada en autos la prueba confesional a cargo del demandado *********, misma que fue desahogada con fecha veintiocho de abril del año dos mil veintiuno, en la que se le declaró confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, y de manera ficta, reconoció los siguientes hechos:

Que el veintinueve de noviembre del año mil novecientos noventa y tres, firmó un contrato de compraventa del predio identificado como *********, **MORELOS**.

Que en el contrato firmó como testigo su hijo ANTONIO MORALES VALOIS.

Que la cantidad pactada como precio fue de \$41,000.00 (CUARENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.), y que esta fue cubierta en su totalidad por el actor a la firma del contrato

Que el actor *********, le ha pedido en múltiples ocasiones formalizar ante notario la compraventa que celebraron, y hasta el día de hoy se ha negado a hacerlo.

Prueba a la que se le confiere valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 426 fracción I, 427 y 490 de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora, específicamente que firmó un contrato de compraventa del inmueble identificado como ***** , **MORELOS**, precisando que desde el momento mismo de la transacción fue cubierto el pago convenido.

Lo anterior ya que dicha confesión ficta, se encuentra debidamente adminiculada con el documento base de la acción, específicamente con el contrato basal.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se expone:

Época: Novena Época Registro: 167289 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo de 2009 Materia(s): 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 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.



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. 189/2020
Sumario Civil
Segunda Secretaria.

Por otra parte, se encuentran agregadas en autos las documentales consistentes en nueve recibos de pago de diversas fechas, **por concepto del pago del impuesto predial**, en los que consta como nombre del enterante el de la demandada *********, a las que de conformidad con lo dispuesto por los numerales 442 y 449 del Código Procesal Civil, se les otorga valor probatorio; sin embargo carecen de eficacia probatoria, para acreditar la celebración del contrato base de la acción y el pago del precio de la compraventa, pues únicamente se presume que es el demandante (por tener en su poder los mismos) quien ha venido cubriendo lo correspondiente al mencionado concepto ante el Ayuntamiento de Temixco, Morelos, derivado de la propiedad del inmueble objeto del contrato base de la acción.

En ese mismo sentido, los recibos expedidos por la moral CFE Suministrador de Servicios básicos, en lo que corresponde al del **período de uno de julio a veintinueve de agosto del año dos mil diecinueve, no guarda relación alguna con el inmueble objeto del contrato, y el de veintinueve de agosto al treinta de octubre de ese mismo año, fue expedido a nombre de *******, quien no es parte en el presente juicio, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 404 del Código Procesal Civil, se les niega valor probatorio alguno por no guardar relación con los hechos controvertidos.

En este orden de ideas, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, una vez analizadas y valoradas las pruebas ofrecidas por la parte actora, de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, y siendo que la demandada *********, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía, se presume el reconocimiento de los hechos de la demanda,

pues además omitió ofrecer medio de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por el parte actor.

En contraposición, la parte actora *********, acreditó la existencia del contrato de compraventa, de fecha **veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, así como el **pago total del precio pactado en dicho contrato, que de acuerdo a la cláusula SEGUNDA del mismo fue cubierto a la firma del contrato**, lo que trae como consecuencia, que se reúne el requisito previsto en el artículo 1771 del Código Civil en vigor, es decir, en ese momento se cumplió con el precio de la compraventa, y al encontrarse plenamente identificado el bien objeto de la misma, se dio el perfeccionamiento de ésta; y que contrapuesto con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, **se presume que la demandada *******, **se ha rehusado a otorgar la escritura pública correspondiente**, tan es así que el actor se vio en la necesidad de poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, y realizar gastos innecesarios para obtener el cumplimiento de lo pactado.

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, los siguientes criterios jurisprudenciales:

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.



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

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

En tal virtud, se condena a la parte demandada ***** a otorgar la firma y escritura del contrato de compraventa celebrado con ***** el **veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, respecto del inmueble ubicado en **Calle *******, **MORELOS**, y que cuenta con una superficie de 200.00 m² (DOSCIENTOS) metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE. En 20.00 metros y colinda con el lote 187.
AL SUR. En 20.00 metros y colinda con el lote 189.
AL ORIENTE. En 10.00 metros y colinda con un lote baldío.
AL PONIENTE. En 10.00 metros y colinda con calle Josefina Ortiz de Domínguez.

Se concede a la parte demandada, un plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause

ejecutoria para que acuda ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, en términos del numeral 698 fracción V del Código Procesal Civil, la Titular de este Juzgado firmará la escritura respectiva en su rebeldía.

Se absuelve a la demandada *********, del pago de gastos y costas de esta instancia, toda vez que la misma no procedió con temeridad o mala fe y como consecuencia, no surte ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente.⁴

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505, 506, 604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente

⁴ **ARTÍCULO 159.- Condena en costas procesales.** La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: **I.-** El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; **II.-** El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; **III.-** El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; **IV.-** El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; **V.-** El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contra pretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, **VI.-** El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.



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. 189/2020
Sumario Civil
Segunda Secretaria.

conforme a lo señalado en los Considerandos **I y II** de la presente sentencia.

SEGUNDO.- La parte actora *********, probó la pretensión que dedujo contra *********, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se concede a la parte demandada *********, a otorgar la firma y escritura del contrato de compraventa celebrado con la parte actora ********* el **veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, respecto el inmueble ubicado en **Calle *******, **MORELOS**; con una superficie de DOSCIENTOS metros cuadrados, con las medidas y colindancias indicadas en el cuerpo del presente fallo.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada el plazo legal de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a otorgar la firma de la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Se absuelve a la demandada *********, del pago de gastos y costas de esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada YOVIZNAH AQUINO DÍAZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

yao