



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

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente 931/2019, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Primera Secretaría; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con fecha veintitrés de septiembre del año dos mil diecinueve, 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 pública en mi favor, respecto del Lote de Terreno Urbano que me vendieron mediante Contrato Privado de Compraventa fechado en Xochitepec, Morelos el 17 de Julio de 1991, con superficie de 109.00 metros cuadrados, ubicado en ***** , perteneciente a este Distrito Judicial, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En 14.60 metros, con ***** .

AL SUR: En 14.50 metros, con Lote número 2.

AL ESTE: En 7.50 metros, con Calle ***** .

AL OESTE: En 7.50 metros, con Lote número 14.

Catastralmente dicho predio, es identificado con la Clave ***** , cuya propiedad a nombre de la C. ***** , se acredita mediante el Primer Testimonio de la Escritura número ***** , pasada ante la fe del Licenciado Jesús Luíz Gómez Fierro López, Notario Público número 9 del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado del Estado bajo el número ***** . Habiéndose asignado el Folio Electrónico Inmobiliario número ***** .

B) EL PAGO DE LOS DAÑOS Y 'PERJUICIOS, que debido a su incumplimiento, se han ocasionado en mi patrimonio, cuyo monto será debidamente cuantificado en su momento procesal oportuno.

C) EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS PROCESALES, que se originen por el trámite del juicio que promuevo en su contra, hasta la conclusión del mismo, cuyo monto también será debidamente cuantificado..."

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 catorce de octubre del año dos mil diecinueve, previo desahogo de la prevención, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados ***** y *****, para que dentro del plazo de cinco días, contestaran la demanda entablada en su contra, requiriéndoseles para que señalaran domicilio procesal dentro de la jurisdicción del Juzgado, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos por Boletín Judicial; y toda vez que el actor manifestó el desconocimiento del domicilio de los demandados.

3. El cinco de noviembre del año dos mil diecinueve, previo citatorio, se practicó el emplazamiento a *****.

4.- El veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, previa certificación de la secretaria de acuerdos, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron los demandados *****, y se ordenó que las posteriores notificaciones les 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 diecisiete de febrero del año dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación de depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de ambas partes, por lo que no fue posible exhortar a las mismas a un acuerdo conciliatorio, previa depuración del procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por cinco días comunes.

6. Por auto de veintisiete de febrero del año dos mil



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**

veinte, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, y se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la parte actora ***** , consistentes en la CONFESIONAL a cargo de los demandados ***** y ***** , así testimonial señalándose fecha para su desahogo, además se admitieron las documentales públicas y privadas marcadas con los números 5, 6, 7, 8 y 9, igualmente la presuncional e instrumental de actuaciones.

7.- El doce de octubre del año dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que ante la incomparecencia de los demandados ***** y ***** , se les declaró confesos fictamente; además se desahogó la prueba testimonial ofrecida por el actor, y 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 los demandados; consecuentemente, por así permitirlo el estado procesal de los autos se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

8.- El dieciséis de octubre del año dos mil veinte, se dejó sin efecto legal alguno, la citación para oír sentencia para el efecto de que la actora ***** , exhibiera el certificado de libertad o gravamen, del inmueble objeto del contrato base de la acción.

9.- El tres de mayo del año dos mil veintiuno, se tuvo a la actora dando cumplimiento al requerimiento señalado, y se ordenó turnar a resolver los autos para el dictado, de la sentencia definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA.

En primer término, conforme a lo establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer, la competencia es una presupuesto procesal que debe ser analizado de oficio por el juzgador, con carácter de primigenio, pues solo el órgano jurisdiccional competente se encuentra facultado para resolver el planteamiento de la litis; lo que encuentra sustento en el siguiente criterio de jurisprudencia:

Registro digital: 2002474, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/3 (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVI, enero de 2013, Tomo 3, página 1774, Tipo: **Jurisprudencia**.

COMPETENCIA. SU ANÁLISIS DEBE EFECTUARSE PREVIO AL DE PROCEDENCIA DE LA VÍA. Previo al análisis de procedencia de la vía de un asunto, la autoridad que conozca del juicio debe analizar si es competente para conocer de la materia pues de no serlo, debe abstenerse de llevar a cabo declaración alguna respecto de la procedencia o no del juicio sino que en observancia de lo dispuesto en los artículos 17 constitucional y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, conocida como el "Pacto de San José de Costa Rica" de la que México forma parte así como de los **principios pro actione (derecho a ser oído por un Juez), iura novit curia (el Juez conoce el derecho) y effet utile (principio de efectividad)**, debe efectuar la interpretación más eficaz por virtud de la cual determine la autoridad legalmente competente para conocer de la controversia a fin de remitírselo y con ello, garantizar una tutela judicial efectiva al gobernado a través de prácticas judiciales que resulten pertinentes y necesarias para cumplir con los aludidos principios.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Dicho lo anterior, 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, para el estudio de la competencia se deben considerar las hipótesis relativas al grado, materia y territorio, así en el caso concreto, 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 conferida a los



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

jueces de primera instancia, al ser una prestación personal, relativa a la formalización de un contrato de compraventa, que se encuentra dentro del ramo de la **materia civil**, y siendo que de la cláusula **SEPTIMA** del contrato base de la acción, se deduce la voluntad de las partes para someterse **por razón del territorio** a los Tribunales del Estado de Morelos, lo que se corroboró con la sumisión tácita del actor, al presentar la demanda ante este órgano jurisdiccional; de ahí que pueda determinarse válidamente que este Juzgado es competente 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 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



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**

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 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 diecisiete de julio de mil novecientos ochenta y uno, celebrado entre *********, con el consentimiento de su esposo *********, en su carácter de parte vendedora, y como

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.

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

comprador *****, en representación de su hija, entonces menor de edad *****, del inmueble identificado como ***** metros cuadrados, identificado con la clave catastral *****, ubicado en *****, Morelos, y las medidas y colindancias ahí precisadas; contrato del que se deriva el derecho de la actora para reclamar **por su propio derecho**, la formalización del acto jurídico y la subsecuente obligación de la demandada en responder por las obligaciones que adquirió con la firma del mismo.

Además, en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 452 y 491 del Código Procesal Civil vigente, se deduce que si bien es cierto a la firma del contrato, la actora ***** fue representada por su padre, ante su incapacidad natural (minoría de edad), también lo es que con la copia simple del acta de nacimiento número ***** **expedida por el Oficial del Registro Civil de *****, Morelos**, copia simple de la **Constancia de la Clave Única de Registro de Población** y copia simple credencial para votar con clave de elector *****, en la que constan los algoritmos correspondientes a la clave única de registro de población, se tiene plenamente acreditada la capacidad jurídica de la actora para comparecer por su propio derecho, toda vez que la mencionada credencial para votar, fue cotejada y presentada ante la fe de la secretaria de acuerdos en audiencia de fecha doce de octubre del año dos mil veinte; por su parte los demandados fueron emplazados a juicio por su propio derecho, sin que durante la secuela procesal 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



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**

constar en la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos.

I

V.- DE LA ACCIÓN.

Toda vez que los demandados, no comparecieron a juicio y en consecuencia no opusieron 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 de fecha diecisiete de julio de mil novecientos noventa y uno.

Así en primer término, se 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 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.



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

Así, como se dijo, de lo dispuesto por los artículos 1669, 1671, 1715, 1729, 1730, 1764 del Código Civil vigente en el Estado, y 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 al demandado 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.**
- c) **Que el vendedor se rehusó a otorgar la escritura pública correspondiente.**

En relatadas consideraciones 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.**

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

- 1.- Original del contrato privado de fecha diecisiete de julio del año de mil novecientos noventa y uno, relativo a la transmisión de propiedad, celebrada entre ***** , como vendedora, con el consentimiento de su esposo ***** , y ***** , e representación de su hija menor de edad ***** , **como compradora**, y que en su cláusula **SEGUNDA** las partes pactaron como precio del inmueble

la cantidad de \$350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), estipulando que la **misma fue entregada en ese acto por la parte compradora, y que la vendedora la recibió a su entera satisfacción.**

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, documental de la que se aprecia 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, como se desprende del contenido de la cláusula **SEGUNDA.**

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



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

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.

2.- Original del **primer testimonio, número *******, de **fecha nueve de febrero del año de mil novecientos ochenta y nueve**, pasado ante la fe del Notario Público número Nueve de este Primer Distrito Judicial del Estado, en el que se hizo constar el contrato de compraventa realizado entre la moral denominada CASA PROPIA PARA LOS MORELENSES, representada por ***** y ***** , en relación el lote ***** , Morelos, identificado catastralmente con el número ***** .

Documento público, que en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente, se deduce que al momento de la firma del contrato base de la acción, vendedora ***** , acreditó a la compradora la propiedad del inmueble objeto del mencionado acto jurídico.

3.- Copia simple del recibo 43771 y **original** de los recibos 07423, 07424 y 18545 relativos al pago del impuesto predial, tres pagos por mantenimiento del equipamiento urbano de los años 2017, 2018 y 2019, en los que aparece como nombre del cliente ***** .

Además, fue recabada por esta autoridad la documental pública siguiente:

4.- Certificado de Libertad o de gravamen, con folio real ***** , del predio identificado como lote ***** , Morelos.

Por cuanto a las documentales públicas marcadas con los números 3 y 4, se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 341,490 y 491 del Código Procesal Civil vigente, mismas que son eficaces para acreditar que la demandada ***** , se ha conducido ante la autoridad recaudadora de impuestos del impuesto predial como propietaria del inmueble identificado como ***** , Morelos, y que el inmueble consta con el registro correspondiente ante la Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo que corrobora que se encuentra dentro del comercio, y hace que la escritura pública solicitada en el presente juicio pueda ser inscribible, además de que es la demandada quien se ha ostentado frente a terceros como la propietaria del multicitado inmueble.

5.- Dos formatos de DATOS GENERALES, con la leyenda de NOTARÍA NO. 3, LIC. FRANCISCO RUBÍ BECERRIL, llenadas con los datos personales correspondientes a ***** , como vendedora y ***** , como compradora.

6.- Copia simple de la credencial para votar de la demandada ***** .

7.- Clave única de Registro de Población a nombre de ***** .

8.- Copia certificada del acta ***** , expedida por el Oficial del Registro Civil de ***** , en la que consta el nacimiento de la demandada ***** .

9.- Pago de un plano catastral verificado en campo, **copia certificada del plano catastral** de fecha veinticuatro de julio del año dos mil diecinueve, una notificación de valor catastral ***** , **todas expedidas por el Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos**, relativo al bien inmueble con clave catastral ***** , **con superficie de terreno de 109.00 ciento nueve metros cuadrados.**

Documentales públicas y privadas que en términos de lo



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

dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil, tienen valor probatorio, y son eficaces para crear presunción de que la parte actora *****, comenzó con la gestión de los trámites necesarios para la formalización del contrato base de la acción, y con ello la posible oposición de la demandada para comparecer a otorgar la escritura correspondiente, pues la fecha en que se causó el pago del plano catastral verificado en campo y la expedición del mismo, corresponde a la temporalidad (quince de julio del año dos mil diecinueve) en que la actora, refiere la demandada, le manifestó que iniciaran el trámite de la formalización del contrato.

10.- Una constancia de antecedentes no criminalísticos a nombre de *****.

11.- Una constancia de identificación, expedida por el Ayuntamiento Constitucional de *****, a nombre de *****.

12.- Copia simple de una constancia de no adeudo expedida por el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero, a nombre de *****.

13.- Copia simple de una constancia de posesión y comprobante de pago *****, de un lote diverso al que es objeto del contrato, expedida por el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero, a nombre de *****.

14.- Copia simple, parcialmente legible de recibo expedido por la Secretaría de Administración y Finanzas, del Municipio de Acapulco, Estado de Guerrero.

15.- Recibo de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de *****, del servicio de agua de un **predio diverso** al que es objeto del contrato materia de la acción, a nombre de *****.

Así, a la luz de lo dispuesto por los artículos 384 y 490 del Código Procesal Civil, las documentales antes enunciadas del número 10 al 15, no guardan relación alguna con los hechos controvertidos o dudosos, por tanto, se les niega valor probatorio alguno.

Por otra parte, la actora ofreció el testimonio de ***** Y *****, el que fue desahogado con fecha doce de octubre del año dos mil veinte, quienes en el orden indicado declararon respecto del interrogatorio previamente calificado de legal.

Precisado lo anterior, es oportuno mencionar que la ateste *****, no resulta idónea para testificar en el presente juicio, pues si bien su testimonio fue rendido con las formalidades legales correspondientes, sin embargo es claro que **la actora es hija de la declarante**, y si bien esta última fungió como testigo en el contrato base de la acción, las firmas de las partes contratantes y testigos no se encuentran formalizadas ante el fedatario público correspondiente (notario público o Instituto de Servicios Registrales y Catastrales),³ razón por la cual, es inminente que la tramitación del presente juicio entraña una controversia, en la que la actora tiene la carga procesal de acreditar la existencia del contrato, y por tanto a ella corresponde presentar testigos que resulten idóneos para demostrar sus hechos, a fin de que se presuma que no existe interés alguno por parte del testigo en la resolución del juicio, pues si bien el objeto de esta contienda judicial es acreditar la existencia de un contrato privado que carece de las formalidades legales, también lo es que, en el mismo se realizó la transmisión de propiedad de un bien inmueble, por lo cual no puede desvincularse en forma total que **el objeto del contrato es un derecho real de dominio**, y en consecuencia, el testimonio de la segunda ateste no es idóneo para

³ ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.



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

acreditar la acción del presente juicio, pues es evidente que la actora pudo presentar a un testigo diverso, toda vez que, a diferencia de los juicios en materia familiar, los derechos cuestionados en el presente sumario no pueden ser vinculados a las relaciones personales de las partes y por el contrario si pueden ser del conocimiento público,⁴ además de que de la redacción de sus hechos no se advierte que únicamente los firmantes estuvieran presentes en la celebración del contrato.

En consecuencia, se procede al análisis y valoración del testimonio rendido por ***** , quien en esencia manifestó lo siguiente:

- Que conoce a ambos contratantes, y en un principio existía una relación de amistad con ambos, porque el ateste era propietario del bien inmueble colindante, identificado como *****.
- Que estuvo presente en la firma del contrato, al haber fungido como testigo, por la amistad que tenía con ambas partes, por tanto tiene conocimiento que la compraventa se realizó sobre el bien inmueble identificado ubicado en ***** , con una superficie de ciento nueve metros, e incluso indicó la medidas y colindancias del mismo, y que el **precio de la compraventa fue por la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), los que fueron entregados en su totalidad y en efectivo por el doctor ***** , como representante legal de su hija.**
- Además, corroboró que a la firma del contrato la ahora actora ***** era menor de edad, y que fue su padre ***** , quien le representó legalmente para la compra del inmueble.
- Que, desde el momento de la firma del contrato, hasta la fecha, ha sido la actora ***** quien se encuentra en

⁴ Registro digital: 196125, Aislada, Materias(s): Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: Tomo VII, Junio de 1998, Tesis: I.6o.C.135 C, Página: 722. TESTIMONIO DE PARIENTES O AMIGOS. NO ES APTO PARA ACREDITAR DERECHOS DE PROPIEDAD. Si bien es cierto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tratándose de situaciones de tipo familiar ha sustentado el criterio de que el testimonio de parientes o amigos es apto para concederle valor probatorio, en virtud de que ninguna persona como ellos puede estar más enterada de las desavenencias conyugales o familiares por el nexo que los une y por la convivencia cercana que tienen entre ellos; sin embargo, también se considera que ese criterio no es aplicable cuando se trata de controversias en las que se dirimen cuestiones patrimoniales **entre particulares que tienen intereses opuestos y que conllevan a determinar la existencia de un derecho de propiedad, porque en este caso ya no se trata de un hecho que pueda ser apreciado por los sentidos como ocurre en los conflictos del orden familiar.**

posesión del inmueble.

Testimonio que en términos de lo dispuesto por los artículos 472, 479, 486 y 490 del Código Procesal Familiar, se le otorga valor probatorio, mismo que resulta eficaz para acreditar los hechos expuestos por la parte actora, por cuanto a la celebración del contrato de compraventa base de la acción, a quien le consta la fecha en que se llevó a cabo el acto jurídico, que tanto la parte demandada, como la actora entonces representada por su padre *****, expresaron libremente su voluntad, y que este último realizó a al momento de la firma del contrato la cantidad correspondiente al precio de la cosa, y que la vendedora entregó la posesión del inmueble, con lo que se tiene que la compraventa quedó formalizada desde el momento de su celebración, pues ambas partes cumplieron con sus obligaciones. Sin embargo, destacan las respuestas dadas a las preguntas 18 dieciocho, 19 diecinueve, 20 veinte y 21 veintiuno, a las que **se les resta valor probatorio**, toda vez que la inscripción del inmueble objeto del contrato no puede ser corroborada con el desahogo de una información testimonial, sino con la documental pública correspondiente, que además ya obra en autos; por su parte, en el hecho relativo a que los demandados *****, se presentaron ante la parte actora para iniciar el trámite de escrituración y la condición expuesta para tal efecto, su testimonio no coincidente con la redacción de los hechos de la demanda, pues la actora refirió que únicamente fue *****, quien acudió a entrevistarse con la actora y que esto ocurrió en el mes de julio y no junio como lo expuso el testigo, aunado a que el ateste **no da razón fundada de su dicho de, cómo pudo percatarse del referido encuentro entre las partes y que la demandada condicionó la firma de la escritura a un pago extra al pactado, puesto que el propio ateste refirió que, el conocimiento de los hechos lo tiene**



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**

porque tuvo un lote colindante con el del objeto de la venta hace veinticinco años y que su domicilio actual se encuentra en el Municipio de ***** , situación que hace inverosímil que lo declarado en las mencionadas interrogantes.

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

Registro digital: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia.

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Además, fue desahogada en autos la prueba confesional a cargo de la demandada ***** , en audiencia de fecha doce de octubre del año dos mil veinte, en la que se le declaró confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, por lo que, de manera ficta, reconoció en esencia los siguientes hechos:

Que le ofreció a ***** la compraventa del inmueble identificado como Lote de terreno urbano, con superficie de ciento nueve metros cuadrados, ubicado en la ***** , Morelos.

Que la mencionada compraventa se formalizó con la firma de un contrato privado de compraventa, celebrado en ***** , Morelos, el diecisiete de julio del año de mil novecientos noventa y uno.

Que fue disposición de ***** , que el inmueble se transmitiera a su hija ***** , y por eso le representó a la firma del

contrato.

Que en el contrato mencionado fungieron como testigos ***** Y *****.

Que el precio de la compraventa fue por la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que recibió **en efectivo** de ***** , a la firma del contrato.

Que desde el momento de la firma entregó la posesión física del referido inmueble a la actora ***** , en ese entonces representada por su padre ***** .

Que se obligó a perfeccionar el acto jurídico de la compraventa, y otorgar la escritura al cabo de sesenta días naturales, como consta en la cláusula QUINTA.

Que ha sido por causas imputables a ella imputables, que no se ha logrado la firma de la escritura pública en favor de la actora ***** .

Que la actora le ha requerido de manera personal, la firma de la escritura pública, del acto jurídico celebrado el diecisiete de julio del año de mil novecientos noventa y uno.

Que los mencionados requerimientos han sido en su domicilio actual, ubicado en ***** , Morelos.

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 ***** , Morelos, precisando que desde el momento mismo de la transacción fue cubierto el pago convenido, y entregó la posesión del bien a la parte compradora.

En ese mismo sentido, fue desahogada en autos la prueba confesional a cargo del codemandado ***** , misma que fue desahogada con fecha doce de octubre del año dos mil veinte, en la que se le declaró confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, por lo que, de manera ficta, reconoció en esencia los



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

siguientes hechos:

Que sabe que el inmueble identificado como Lote de terreno urbano, con superficie de ciento nueve metros cuadrados, ubicado en la *****, Morelos, era propiedad de su cónyuge.

Que ***** le vendió el mencionado inmueble a *****, representada por su padre *****.

Que la compraventa tuvo lugar el diecisiete de julio de mil novecientos noventa y uno, en Xochitepec, Morelos.

Que otorgó su consentimiento a *****, para que vendiera el multicitado inmueble, su manifestación la expresó con la firma del contrato de compraventa del diecisiete de julio de mil novecientos noventa y uno.

Que a la firma del contrato *****, le entregó a su esposa *****, la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos, y esta última realizó la entrega física del inmueble.

Que la actora *****, les ha requerido a ambos demandados, en su domicilio actual, el otorgamiento y firma de la escritura para perfeccionar el contrato de diecisiete de julio del año de mil novecientos noventa y uno.

Que los demandados dejaron de radicar en el Estado de Morelos, sin haberles comunicado tal hecho a la parte actora, lo que imposibilitó la realización del contrato.

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 con el objeto de otorgar su consentimiento, firmó el contrato de fecha diecisiete de julio de mil novecientos noventa y uno, que tuvo por objeto la compraventa del inmueble *****, Morelos, precisando que desde el momento mismo de la transacción fue cubierto el pago convenido, y se hizo entrega de la posesión del bien a la parte compradora.

Lo anterior ya que dicha confesión ficta, se encuentra debidamente adminiculada con las probanzas antes valoradas, específicamente con el contrato basal y el

testimonio singular de *****, quien estuvo presente a la firma del acto jurídico, además de que, de las documentales públicas valoradas se presume que la demandada se ostentó frente a quien representó lo intereses de la actora, como legítima propietaria del inmueble ubicado en *****, Morelos, mismo que adquirió del contrato de fecha **nueve de febrero del año de mil novecientos ochenta y nueve**, lo que quedó corroborado con el certificado de antecedentes o gravamen, del que se deduce que el inmueble objeto del contrato, se encuentra dentro del comercio y cuenta con el correspondiente registro y antecedentes registrales, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales.

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



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

fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

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 de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, y siendo que los demandados ***** , no dieron 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 omitieron ofrecer medio de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora ***** .

En contraposición, la parte actora ***** , acreditó la existencia del contrato de compraventa, de fecha **diecisiete de julio del año de mil novecientos noventa y uno**, así como el **pago total del precio pactado en dicho contrato, de acuerdo a la cláusula QUINTA del mismo**, 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, dándose con ello el perfeccionamiento de la misma; y que contrapuesto con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, **se presume que los demandados ***** , se han rehusado a otorgar la escritura pública correspondiente**, tan es así que la actora 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.



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

En tal virtud, se condena a la parte demandada ***** a otorgar la firma y escritura del contrato de compraventa celebrado con ***** , quien era menor de edad, y fue representada por su padre ***** , el **diecisiete de julio del año de mil novecientos noventa y uno**, respecto del inmueble ubicado en ***** , Morelos, identificado catastralmente con la clave ***** , que cuenta con una superficie de 109.00 m2 (CIENTO NUEVE) metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE: En 14.60 metros, con ***** .
- AL SUR: En 14.50 metros, con ***** .
- AL ESTE: En 7.50 metros, con ***** .
- AL OESTE: En 7.50 metros, con ***** .

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.

Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **B)**, relativa al pago de los daños y perjuicios que, debido al incumplimiento, de los demandados se ha ocasionado al patrimonio de la actora; la misma se declara improcedente en razón de que en la redacción de sus hechos no expone cual fue el daño ocasionado a su patrimonio, es decir la pérdida, menoscabo o privación que haya dejado de percibir, pues aun cuando en el sumario prevalece la obligación de los demandados de cumplir con la firma del contrato correspondía a la actora exponer los hechos en los cuales basa su reparación, así como la cuantificación o bases que dieran lugar a su liquidación, además de ofrecer

las pruebas correspondientes para acreditar los daños ocasionados; aunado a que si los demandados no dieron cumplimiento en el plazo pactado para la formalización del contrato de compraventa, correspondía al padre de la actora *****, ejercer la acción legal que ahora se resuelve sin que exista constancia alguna de ello, pues las gestiones que refiere haber realizado datan del año dos mil diecinueve, **por tanto, se absuelve a los demandados del pago de los daños y perjuicios reclamados.** Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 184165, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.7o.C. J/9, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Junio de 2003, página 727, Tipo: **Jurisprudencia.**

DAÑOS Y PERJUICIOS. EL DERECHO A ELLOS DEBE DEMOSTRARSE EN FORMA AUTÓNOMA AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN QUE SE FUNDEN, EN TANTO ESTA ÚLTIMA NO IMPLICA QUE NECESARIA E INDEFECTIBLEMENTE SE CAUSEN. Si bien conforme a lo dispuesto por el artículo 2110 del Código Civil Federal, tales renglones deben ser el resultado del incumplimiento de una obligación, no puede sostenerse que ante tal supuesto el afectado forzosa y necesariamente sufra pérdida o menoscabo en su patrimonio o se vea privado de cualquier ganancia lícita de acuerdo con los artículos 2108 y 2109 del propio ordenamiento, pues casos habrá en que aun ante el deber incumplido ninguna afectación de aquella índole traiga consigo. De lo anterior se sigue que no basta con demostrar el extremo aludido para sostener que se materializaron los daños y perjuicios, que por lo mismo deben probarse en forma independiente, ya que sostener lo contrario conduciría a decretar una condena en forma automática aun en aquellos casos en que no se resintió ninguna de las afectaciones a que se hizo mérito. Tal es el sentido de la jurisprudencia que puede verse en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 357, que dice: "DAÑOS Y PERJUICIOS. CONDENA GENÉRICA.-Los artículos 85, 515 y 516 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y los códigos procesales de los Estados de la República que tienen iguales disposiciones, permiten concluir que si el actor en un juicio que tiene por objeto principal el pago de daños y perjuicios, probó su existencia y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales debe hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia.". Desde el momento en que el criterio exige las pruebas del derecho a ser indemnizado, éste no puede ser otro que la presencia de la pérdida, menoscabo o privación que ya quedaron mencionados y, por tanto, si no quedan acreditadas no habrá lugar a la condena por daños y perjuicios, aunque prevalezca la relacionada con que la obligación debe cumplirse.



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

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Se absuelve a los demandados *********, al 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.⁵

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

SEGUNDO.- La parte actora *********, probó la pretensión que dedujo contra *********, quienes no

⁵ **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 contrapretensiones 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.

comparecieron 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 *****, quien en aquel entonces era menor de edad y fue representada por su padre, con data **diecisiete de julio del año de mil novecientos noventa y uno**, respecto del inmueble ubicado en *****, Morelos, 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 esta 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 los demandados *****, de las prestaciones enunciadas en los incisos B y C, correspondiente al pago de daños y perjuicios, así como de los 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 Primer Secretaria de Acuerdos, **Licenciada ELIZABETH MERCADO CUELLAR**, con quien legalmente actúa y da fe.