



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **957/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaría; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con fecha dieciséis de octubre 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 ante Notario Público de la escritura pública en la que se formalice el Contrato de Compraventa celebrado entre el suscrito y el hoy demandado con fecha 22 de enero de 1986, respecto del inmueble identificado como ***** , **MORELOS; Inmueble debidamente inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Morelos, bajo el número ***** . Predio que cuenta con una superficie de 200.00 m2 (DOSCIENTOS) metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:**

AL SURESTE: Colinda en 20.00 metros CON LOTE 96 (NOVENTA Y SEIS).

AL ORIENTE: Colinda en 10.00 metros CON CALLE.

AL PONIENTE: Colinda en 10.00 metros CON LOTE 43 (CUARENTA Y TRES)...

II) El pago de la cantidad que resulte por concepto del 50% (cincuenta por ciento), de los gastos fiscales, de escrituración y registro que origine la escrituración compraventa motivo del presente juicio. Prestación que se exige en términos de lo que dispone el artículo 1784 del Código Civil en vigor en el Estado; toda vez que en el Contrato Basal no se estipuló quien pagaría estos gastos, siendo en consecuencia en términos del precepto mencionado el pago por mitad de cada una de las partes en éste juicio.

III) El pago de la cantidad que resulte por concepto de gastos y costas que se generen a consecuencia del presente juicio. Prestación exigida con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158 y 159 del código Procesal Civil vigente en el Estado...

Expuso como hechos los que consideró necesarios e invocó el derecho que creyó aplicable, lo cuales se dan por

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

reproducidos íntegramente como si a letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

2. Por auto de fecha veintiuno de octubre del año dos mil diecinueve, 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, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial; y toda vez que el actor manifestó el desconocimiento del domicilio del demandado, se ordenó girar sendos oficios a distintas dependencias públicas y privadas, para la búsqueda y localización del mismo.

3. El veintiséis de enero del año dos mil veinte, una vez desahogados los informes solicitados, ante la localización del domicilio del demandado, se ordenó el emplazamiento del mismo, y toda vez que éste se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se giró exhorto al Juez Civil Competente de Primera Instancia del Distrito de *****.

4.- El veintitrés de octubre del año dos mil veinte, se decretó como medida de conservación de la materia, girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que ordenara la anotación correspondiente en el folio real electrónico *****, que corresponde al inmueble objeto del contrato base de la acción

5.- El veinte de noviembre del año dos mil veinte, previa certificación de la secretaria de acuerdos, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado *****,



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

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

y se ordenó que las posteriores notificaciones 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.

6. El catorce de diciembre 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.

7. Por auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la CONFESIONAL a cargo del demandado ***** , señalándose fecha para su desahogo.

8.- El veintisiete de abril del año dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que ante la incomparecencia del demandado, se le declaró confeso 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 ***** 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 se entienden sometidos tácitamente el actor con la presentación de la demanda, **por razón del territorio** le asisten a este órgano jurisdiccional, 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



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

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

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 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 la copia certificada de la documental privada consistente en el contrato de compraventa de

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



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

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

fecha veintidós de enero de mil novecientos ochenta y seis, celebrado entre ***** y ***** , como comprador y vendedor respectivamente, del inmueble identificado como un predio de la ***** , **MORELOS**; con una superficie de DOSCIENTOS metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: *****; contrato del que se deriva el derecho de la actora para reclamar la formalización del contrato y la subsecuente obligación de la demandada en responder por las obligaciones que adquirió con la firma del mismo contrato; aunado a que la parte actora compareció a juicio por su propio derecho, y el demandado fue emplazado de igual forma, sin que durante la secuela del juicio se alegara alguna cuestión de incapacidad.

Por otra parte, corresponde analizar la personalidad quien compareció a juicio como ***** también conocido con el nombre de ***** , y para acreditar la pluralidad de nombres con la que se ostenta, exhibió primer testimonio de la escritura pública número ***** , de fecha veintitrés de mayo del año dos mil diecinueve; documental pública a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil, y que resulta eficaz para acreditar que el actor se presentó ante dicho fedatario con dos testigos ***** , **quienes manifestaron bajo protesta de decir verdad que conocen a ***** , y este último exhibió seis documentales públicas donde consta que se le conoce con dicho nombre así como una documental privada, consistente en el contrato de compraventa del lote colindante al que es objeto del presente juicio en el que consta el nombre de ***** .**

Sin embargo, a juicio de quien resuelve la documental pública presentada, no es suficiente para acreditar que ***** también es conocido como ***** , toda vez que el Notario Público se limita únicamente a hacer constar que los

testigos presentados conocen a ***** no así la diversidad del nombre como *****, y no existe declaratoria alguna de tal hecho, amén de que el único documento donde consta el segundo de los nombres mencionados es un contrato privado, **por tanto para efectos del presente juicio no puede tomarse en cuenta la diversidad de nombres con los que se ostenta el actor.**

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 el demandado, 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 de fecha veintidós de enero del año dos mil novecientos ochenta y seis.

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



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

2021, Año de la Independencia."
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

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.

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 siguientes:

- 1.- Copia certificada de la transmisión de propiedad, en



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

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

ejecución de fideicomiso y extensión parcial de fideicomiso, celebrado entre BANCO MEXICANO S.A., representado por ***** , en su carácter de fiduciario y ***** .

2.- Copia certificada de seis recibos de diversas cantidades y fechas a nombre de ***** , **por concepto de exhibición de derechos por cooperación para la introducción del servicio de *******.

3.- Copia certificada de un aviso de traslación de dominio en el que aparece como vendedor FIDEICOMISO COLONIA RUBÉN JARAMILLO y comprador ***** .

4.- Copia certificada de un escrito de doce de noviembre de mil novecientos ochenta, por el que se le comunica al ahora demandado que pase a pagar lo que resta de los servicios de ***** , relativos al inmueble objeto del contrato base de la acción.

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

Documentos públicos, a las que se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil vigente, y que sirve para acreditar que el demandado ***** al momento de la celebración del contrato base de la acción era el legítimo propietario del inmueble identificado como lote ***** , Morelos.

Además exhibió, copia certificada del contrato privado de compraventa de fecha veintidós de enero del año mil novecientos noventa y uno, suscrito por ***** y ***** , el primero en su carácter de comprador y el segundo como vendedor, respecto del inmueble identificado como lote ***** , Morelos, con una superficie de doscientos metros cuadrados, como se desprende de la cláusula **TERCERA** del propio contrato de referencia; el precio pactado fue de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

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 **CUARTA**.

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

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 ***** y ***** , el que fue desahogado con fecha veintisiete de abril del año en curso, testimonio al que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, se les 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 **el testimonio rendido 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 como lote ***** , Morelos, 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.

Por tanto, si el primer testigo únicamente contesta con un “si” a las preguntas 4, 8, 9, 10 ,12, 13 y 15, así como que en las diversas marcadas con los números 5, 6, 7 se limita a referir “si”, y aduce hechos relatados en la propia interrogante, es válido concluir que **omite dar razón fundada del conocimiento de los hechos, pues incluso menciona que el actor realizó el pago del precio del inmueble, pero omite referir el motivo por cual conoce tal acontecimiento.**

Por su parte, la segunda testigo únicamente contesta con un “si” a las preguntas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 y 15, sin que exprese razón fundada del conocimiento de los hechos, y por otra parte manifiesta que **el actor es su padre y que a la fecha cuenta con treinta y siete años de conocerlo**, lo que también

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

abunda a la falta de idoneidad de su testimonio, pues el objeto del juicio es acreditar la existencia de un contrato privado, respecto del cual se reclama la elevación a escritura pública, sin embargo por otro lado de acuerdo a la jurisprudencia el actor está obligado a acreditar el pago del precio del mismo,³ y siendo que la ateste contaba con dos años al momento de la firma del contrato, y 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**, en consecuencia el testimonio de la segunda ateste no es idóneo para acreditar la acción del presente juicio, pues es evidente que la ateste no tiene conocimiento directo de la celebración del contrato por habérselo comentado su papá, además de que el actor pudo presentar a un testigo diverso, toda vez que a diferencia de los juicios en materia familiar, los derechos cuestionados en el presente juicio no pueden ser vinculados a las relaciones personales de las partes y por el contrario si pueden ser del conocimiento público.⁴

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.

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



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

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

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 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.**

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

Que a la firma del contrato de compraventa recibió el pago en efectivo, y que a la fecha el inmueble identificado como lote *********, Morelos, se encuentra totalmente pagado, y que a la firma del básico de la acción otorgó la posesión lisa y llana del bien objeto de la compraventa al comprador, que el demandado adquirió la propiedad del mismo mediante fideicomiso del Gobierno del Estado de Morelos, que el contrato fue firmado además de las partes por dos testigos.

Que al momento de suscribir el contrato hizo entrega al actor de los originales de la escritura pública cincuenta y dos de siete de marzo del año de mil novecientos noventa y cinco, así como de todos y cada uno de los recibos de contribuciones pagados oportunamente al Gobierno del Estado.

Que desde la fecha de la firma del contrato ha sido la parte actora quien posee el inmueble objeto del contrato, y al momento de haber recibido el pago hizo entrega al actor del correspondiente recibo.

Prueba a la que se le confiere **valor y eficacia probatoria**

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.**

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 lote *********, 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 administrada con las probanzas antes valoradas, específicamente con el contrato basal, y que además de las documentales públicas valoradas se presume que el demandado se ostentó frente al actor como legítimo propietario del inmueble identificado como lote *********, Morelos, mismo que adquirió del contrato de fecha dieciocho de febrero del año de mil novecientos setenta y seis, y que este 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



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

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

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.

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 el demandado *********, 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 la parte actora.

En contraposición, la parte actora ********* acreditó la existencia del contrato de compraventa, de fecha **veintidós de enero de mil novecientos ochenta y seis**, así como el **pago total del precio pactado en dicho contrato, de acuerdo a la cláusula CUARTA 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 mismas; y que contrapuesto con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, **se presume que el demandado *******, **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 **veintidós de
enero del año de mil novecientos ochenta y seis,**



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

respecto del inmueble identificado como *****
MORELOS, predio identificado con el **folio real electrónico *******, y que cuenta con una superficie de 200.00 m2 (DOSCIENTOS) metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

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 al demandado *****⁵, 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

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.

En ese mismo sentido, se absuelve al demandado *********, del pago de los gastos fiscales correspondientes a la escrituración, toda vez que la naturaleza de la acción planteada tiene por efecto únicamente elevar a escritura pública el pacto de voluntades celebrado entre las partes, y en su caso se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que en la vía y forma correspondiente.

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 *********, 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 **veintidós de enero de mil novecientos ochenta y seis**, respecto el siguiente inmueble identificado como lote *********, 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 ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, 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

2021, Año de la Independencia.”
Exp. Núm. 957/2019
Sumario Civil
Tercera secretaria.

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 al demandado *****, del pago de gastos y costas de esta instancia.

SEXTO. - Se absuelve al demandado *****, del pago de los gastos fiscales correspondientes a la escrituración, y en su caso se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

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 Tercer Secretaria de Acuerdos, **Licenciada MIROSLAVA IBARRA LIEVANOS**, con quien legalmente actúa y da fe.

yao