



Cuernavaca, Morelos; a quince de diciembre

de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **33/2021** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, (sobre otorgamiento y firma de escritura) promovido por ********* contra *********, radicado en la Tercera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1. El **veintitrés de febrero de dos mil veintiuno**, ********* compareció ante la Oficialía de Partes común y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, demandando por su propio derecho y en la vía Sumaria Civil de *********, las siguientes prestaciones:

- a) *El otorgamiento y firma de la escritura pública a mi favor, respecto del predio IDENTIFICADO COMO *****.*
- b) *La comparecencia del demandado ante la Notaria Pública que designe posteriormente el suscrito, a efecto de que se otorgue la escritura pública a mi favor.*
- c) *El pago de daños y perjuicios que he sufrido por el incumplimiento y omisión del demandado de otorgar la escritura pública definitiva.*
- d) *El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.*

Manifestando como hechos los precisados en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo, exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador e invocó las disposiciones legales que consideró aplicables al caso.

2. Por auto de **veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en sus términos, ordenándose formar y registrar el expediente correspondiente, con el juego de copias simples exhibidas, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días, diera contestación a la demanda instaurada en su contra, ordenándose requerir a la parte demandada para que señalará domicilio dentro de la jurisdicción de éste Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se le practicarían por medio del boletín judicial que se edita en esta ciudad. En auto de **cuatro de mayo del año en curso**, apareciendo que el domicilio del demandado, se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se ordenó girar atento exhorto al Juez Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, para que, en auxilio de las labores de este Juzgado, emplazará al demandado.

3. El **dieciocho de julio de dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita al Juzgado Tercero Civil de



PODER JUDICIAL

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

Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, previo citatorio emplazó al demandado, en términos de lo ordenado por auto de veinticuatro de febrero del presente año.

4. Por auto de **treinta de agosto de dos mil veintiuno**, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *********, ordenando que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le harían y le surtirían efectos a través de su publicación en el Boletín Judicial. Se señaló día y hora para la audiencia de conciliación y depuración.

5. Durante la audiencia de conciliación y depuración de fecha **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, se hizo constar la comparecencia del actor *********, asistido de su abogado patrono, así como la incomparecencia del demandado *********, por lo tanto, al no ser posible proponer alternativas de solución, para dar por terminada la controversia, se procedió a la depuración del procedimiento, y al encontrarse regularidad en la demanda y toda vez que el demandado *********, no dio contestación a la demanda entablada en su contra y como consecuencia tampoco hizo valer excepciones, se depuró el procedimiento, y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días para las partes.

6. En auto de fecha **trece de octubre de dos mil veintiuno**, se proveyó por cuanto a las pruebas ofertadas de la parte actora, se admitieron:

CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del demandado *****; DOCUMENTAL, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

7. Con fecha **tres de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció la parte actora ***** , asistido de su abogada patrono, no así el demandado no obstante de estar debidamente notificado, se procedió al desahogo de las pruebas consistentes en la confesional a cargo del demandado ***** , a quien se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de la prueba de declaración de parte a cargo del demandado; al no existir pruebas pendientes por desahogar, se procedió a la etapa de alegatos ocasión en que la parte actora formuló los que a su parte corresponden y al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, lo cual ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O:

I. COMPETENCIA Y LA VÍA. En primer lugar, se procede al estudio de la competencia de éste Juzgado, al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece: "*Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse*



PODER JUDICIAL

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

*por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley". Asimismo, el artículo 19 señala que: "Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye". El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa: "Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores". Así también, tratándose de la competencia por razón del territorio, debiendo tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** fracción **I** de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:*

"Competencia por razón de Territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I.- El lugar del demandado que señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación..."

En base a los anteriores dispositivos legales, tenemos que éste Juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que la parte actora pretende el otorgamiento y firma en escritura pública del Contrato de Compraventa celebrado entre

***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como *****. Además, que en la cláusula **séptima** de dicho contrato las partes se sometieron expresamente a la competencia de los Tribunales de Cuernavaca Morelos, por lo tanto, en términos del artículo 25 del Código Procesal Civil, por tanto, es competente para resolver el presente juicio.

Ahora bien, se procede al análisis de la **vía** en la cual la parte actora ejercita su acción; análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

El estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Lo anterior es así, ya que en los artículos 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se derivan los derechos humanos de seguridad jurídica, debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, conforme a los cuales, las



PODER JUDICIAL

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

pretensiones litigiosas de los gobernados solo pueden encausarse y dirimirse, mediante los procedimientos regulares establecidos de manera previa en la ley, lo que a la vez ha dado lugar a la existencia de los llamados presupuestos procesales.

Conforme a esa base constitucional, los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse válidamente, o con eficacia jurídica, un proceso y en ese sentido, deben ser analizados de manera oficiosa por el juzgador.

Entre los presupuestos procesales encontramos la vía, que, de acuerdo con lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es la manera de proceder en un juicio siguiendo determinados trámites y constituye un presupuesto procesal porque es una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, sin la cual no puede dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa.

La prosecución de un juicio en la forma que establece la ley, tiene el carácter de presupuesto procesal que debe ser atendido previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

El estudio de la procedencia del juicio es un presupuesto procesal que, por lo mismo, es una cuestión de orden público y debe estudiarse de oficio (aunque el demandado no se haya excepcionado al respecto ni impugnado el auto admisorio de la demanda), en cualquier momento del juicio, incluso al dictar la sentencia definitiva, porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio.

Establecido lo anterior, tenemos qué en el particular, la parte actora intenta su pretensión en la vía sumaria civil; así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **604** fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

"Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:...

...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;..."

Como se ha precisado, la pretensión principal intentada por la actor tiene señalada tramitación especial; esto es, se encuentra dentro de las hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario,



concretamente en su fracción II al tratarse de un Otorgamiento y Firma de Escritura, acción que está determinada con certeza por la Ley Adjetiva Civil, existiendo además disposición jurídica que señala su tramitación en la vía sumaria; resultando procedente la vía elegida por la parte actora, tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta Juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia.

Lo anterior, encuentra apoyo en la tesis de jurisprudencia de observancia obligatoria, emitida por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal de justicia en el país, que se transcribe a continuación:

Época: Novena Época. Registro: 178665.
Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, abril de 2005. Materia(s): Común. Tesis: 1a./J. 25/2005. Página: 576.

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo,

porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de



la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

II. LEGITIMACIÓN. De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede al estudio de la legitimación por ser una obligación del Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"...Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley..."*.

Asimismo, solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 las personas físicas que conforme a la ley estén

en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio.

En este contexto, tenemos que *****, comparece a juicio demandando en la vía Sumaria Civil, el otorgamiento y firma de escritura, exhibiendo para tal efecto el **Contrato de Compraventa** celebrado entre ***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, de fecha **seis de julio de dos mil diez**, respecto del inmueble identificado como *****.

Documental a la que en términos del artículo 442 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria para acreditar únicamente la legitimación activa de la parte actora ***** y pasiva del demandado *****, máxime que la misma no fue objetada por la contraria, luego entonces, se tiene por admitido y surtirá efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, sin que ello implique la procedencia de su acción. Por lo tanto, con



fundamento en lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se encuentra acreditada la legitimación activa y pasiva respectivamente.

Lo anterior, lo robustecen las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA. *En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84".*

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en*

consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279”.

III. ANALISIS DE FONDO. Enseguida y no existiendo excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora ********* contra *********, mismas que fueron descritas en el resultando 1 de la presente resolución, y se tienen por íntegramente reproducidas en este apartado como si a la letra en obvio de innecesarias repeticiones.

En este sentido, el Código Sustantivo Civil establece, en su artículo 1669 que: *“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”*. A su vez, el artículo 1670 del mismo ordenamiento legal dice: *“...Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicara las reglas de este Título. - A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son*



PODER JUDICIAL

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

aplicables todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se oponga a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos...". De igual modo, el artículo 1671 del Código en cita refiere: "...Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley...". Así mismo, el artículo 1672 del Código Sustantivo Civil indica: "...La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes...". Y el artículo 1673 dicta: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de los hechos o de los actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente...". El artículo 1687 del Código en cita señala: "...El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga a la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente...". Por su parte el artículo 1688 del mismo ordenamiento legal refiere: "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes". El artículo 1689 indica: "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las

partes son ciertas, desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice. A su vez, el artículo 1690 del citado Código refiere: Son contratos consensuales aquellos que para su validez no requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ni suponen la previa entrega de la cosa para su constitución. Asimismo, el artículo 1691 del mismo ordenamiento legal establece: "Se llaman contratos de tracto sucesivo aquellos cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo. Los contratos son instantáneos cuando las prestaciones se realizan inmediatamente". De igual modo el artículo 1701 del Código referido indica: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar. En tanto el artículo 1702 del mismo cuerpo de leyes dicta "Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos. El ordinal 1704 del Código en cita refiere: "Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato". El artículo 1714 del Código Sustantivo,



PODER JUDICIAL

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

señala: *"Los elementos o características esenciales de un contrato, no pueden ser modificados por voluntad de las partes"*. A su vez el numeral 1715 del mismo Código dicta: *"Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios"*. El artículo 1717, establece: *"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde"*. El artículo 1718 del mismo ordenamiento legal dice: *"Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado"*. El artículo 1719 del Código en cita señala: *"El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido"*.

De los artículos antes reseñados, cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, en ese contexto la parte actora aduce como hechos constitutivos de su pretensión los siguientes:

"...1.- Con fecha seis de Julio del año dos mil diez, en el Municipio de Cuernavaca, Morelos, el suscrito celebré contrato privado de

*compraventa con el C. *****, respecto del predio IDENTIFICADO COMO *****, dicho contrato lo celebre en mi carácter de comprador con el C. ***** en su carácter de vendedor, contrato que anexo a la presente, solicitando que el mismo sea guardado en el seguro de este H. Juzgado.*

*2.- En la cláusula primera del contrato base de mi acción, se desprende que el vendedor manifestó que el objeto del presente contrato lo es la compraventa del IDENTIFICADO COMO *****, con las siguientes medidas y colindancias:*

*3.- En la cláusula sexta del contrato de compraventa celebrado por el suscrito y el demandado se desprende que la cantidad pactada por concepto de compraventa del inmueble objeto del presente juicio, fue la cantidad de \$300,000 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), misma cantidad que fue pagada por el suscrito al C. ***** en su carácter de vendedor, en el mismo acto de la celebración y firma del contrato de compraventa.*

4.- En la cláusula quinta del referido contrato de compraventa, el vendedor se obligó a acudir a la notaria que tuviera a bien elegir el suscrito para el efecto de otorgar la firma para la emisión de la escritura pública correspondiente.

5.- Me permito manifestar a su señoría que actualmente el suscrito me encuentro en posesión del inmueble materia de la presente controversia y a pesar de que en múltiples ocasiones le requerí al demandado para que acudiéramos ante el Notario para la firma y otorgamiento de escritura Pública del predio que me había vendido y este siempre se ha negado a realizarlo, en consecuencia de ello es que acudo ante este Órgano Jurisdiccional, para el efecto de



reclamarle la formalidad del acto jurídico traslativo de dominio, como mera consecuencia de la obligación contraída a través del contrato base de la presente acción...".

Por su parte el demandado *********, no compareció a juicio para hacer valer defensa alguna a su favor, tomando en cuenta que debe fundar sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese a que fue emplazado legalmente, siguiéndose en su rebeldía, por lo que se le tiene por admitidos los hechos que dejó de contestar y por aceptadas las prestaciones que en esta vía y forma le reclama el actor *********, en tal virtud el citado demandado, no ofreció prueba para desvirtuar las ofrecidas por el actor.

De autos se desprende el desahogo de la prueba confesional a cargo del demandado *********, en fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno, donde ante su incomparecencia injustificada, fue declarado confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente lo siguiente: "...1.- *QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE CONOCE A SU ARTICULANTE *****.* 2.- *QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE FUE PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO *****.* 3.- *QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE CON FECHA 6 DE JULIO DEL AÑO 2010, CELEBRO*

CON SU ARTICULANTE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA (PONERLE A LA VISTA EL CONTRATO QUE OBRA EN AUTOS). 4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE TUVO EL CARÁCTER DE VENDEDOR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL IDENTIFICADO COMO *****. 5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE SU ARTICULANTE TUVO EL CARÁCTER DE COMPRADOR EN EL CITADO CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA *****. 6.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA FUE EL PREDIO IDENTIFICADO COMO *****. 7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE MORELOS. 8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE FUE SU DESEO VENDERLE A SU ARTICULANTE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****. 9.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EL PRECIO PACTADO POR LA COMPRAVENTA FUE DE \$300,000 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.). 10.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL CONTRATO DE FECHA SEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, SIRVIÓ COMO EL RECIBO DE PAGO MÁS EFICAZ QUE EN DERECHO PROCEDA SEGÚN LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA SEXTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE REFERENCIA. 11.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE A PARTIR DE LA FIRMA DEL CONTRATO BASE



PODER JUDICIAL

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

*DE LA PRESENTE ACCIÓN, LE ENTREGO LA POSESION DE DICHO INMUEBLE A SU ARTICULANTE. 12.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE SU ARTICULANTE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN POSESIÓN DEL INMUEBLE MATERIA DE LA COMPRAVENTA. 13.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE RECONOCE QUE EL ACTUAL Y ÚNICO PROPIETARIO DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO *****, ES EL C. *****. 14.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE RECONOCE QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO SALIO DE SU PATRIMONIO DESDE EL DIA 6 DE JULIO DEL AÑO 2010. 15.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE ES CIERTO QUE SE HA ABSTENIDO DE OTORGAR LA ESCRITURA PÚBLICA A FAVOR DE SU ARTICULANTE ***** (SIC), RESPECTO DEL INMUEBLE PREDIO IDENTIFICADO COMO *****, ES EL C. *****”.*

Probanza, que no tiene prueba en contrario y se robustecen con el contenido del contrato de compraventa base de la presente acción, mismo que ha sido valorado en líneas precedentes, por lo que es apta para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente prueba y demanda, otorgándole pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria al absolvente que debe ser

destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretenden probar en el presente juicio, es aplicable el siguiente criterio federal que cita:

"CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO

PLENO. *La confesión ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos, y además que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tengan valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente, y no respecto de cuestiones que no le puedan constar al que confiesa. Novena Época, Registro: 184191, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, Materia(s): Laboral, Tesis: I.1o.T. J/45, Página: 685 PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 10221/92. 15 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Gómez Argüello. Secretaria: Oliva Escudero Contreras. Amparo directo 423/93. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: María Simona Ramos Ruvalcaba. Secretario: Jesús González Ruiz. Amparo directo 4211/93. 24 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2331/94. Industrias Montserrat, S.A. de C.V. y otros. 28 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2601/2003. Comisión Federal de Electricidad. 6 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María de Lourdes Juárez Sierra. Secretario: Juan Martiniano Hernández Osorio. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 68, Quinta Parte,*



página 15, tesis de rubro: "CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO DE LA".

"CONFESIÓN FICTA.- ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.- El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor señala que la confesión ficta produce presunción legal, cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario, luego es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver posiciones en términos del citado artículo puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre no se encuentre prueba en contrario. Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-I, página 198.- Trece Tribunal Colegiado del Sexto Circuito".

"CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO".

Lo anterior se adminicula con el Contrato de Compraventa celebrado entre ***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, en fecha **seis de julio de dos mil diez**, respecto del inmueble identificado como ***** , consistente en el basal del presente asunto, documental que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se tiene por admitida surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, en tal virtud recibe eficacia demostrativa plena en términos de lo previsto por los artículos 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, para tener por acreditado el contrato de compraventa en el que la parte actora sustenta su derecho.

Pruebas las anteriores que valoradas en lo individual como en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, de acuerdo a la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, acorde con lo previsto en los artículos 426 Fracción I, 437, 442, 444, 449, 472, 473, 490, 491, 493 y 499, acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que permiten arribar a la firme conclusión a la Suscrita Juzgadora, que la parte actora **OMAR SANDOVAL MARTÍNEZ**, ***** acreditó su pretensión que dedujo en contra de la parte demandada ***** , en virtud de que quedó



PODER JUDICIAL

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

acreditado debidamente en autos, que en fecha **seis de julio de dos mil diez**, se celebró el Contrato de Compraventa entre ***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, respecto del inmueble identificado como *****, documental que ya ha sido descrita y valorada, conforme a las reglas establecidas en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos y de carácter humano a favor de la parte actora con relación a los hechos en que basa su demanda, se acredita la validez y existencia legal del Contrato de Compraventa celebrado entre ***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, el seis de julio de dos mil diez, respecto del inmueble identificado *****.

Por tanto, resulta fundada la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida por ***** en contra de ***** por consiguiente se condena al demandado al otorgamiento y firma de la misma, respecto del inmueble identificado como *****, a nombre de *****, por lo tanto, requiérasele al demandado para que comparezca dentro del plazo de CINCO DÍAS contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibido que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693, 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Sirve de apoyo lo anterior el siguiente criterio que dispone:

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.



SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

IV. Respecto de la pretensión marcada con el inciso C), consistente en el pago de daños y perjuicios que ha sufrido por el incumplimiento y omisión del demandado de otorgar la escritura pública definitiva; dicha prestación resulta improcedente, toda vez que de la narrativa de hechos y los medios probatorios no se encuentra acreditada la procedencia de los mismos, consecuentemente al no asumir la carga procesal que a su parte corresponde resulta improcedente la pretensión deducida contra la parte demandada.

V. Por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora, marcada con el inciso d), al serle adverso el presente fallo a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos 158 y 159 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 506 y 508 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora *****robó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada *****, no compareció a juicio, a pesar de encontrarse debidamente notificado, siguiéndose el mismo en rebeldía, en consecuencia.

TERCERO. Se condena al demandado ***** al otorgamiento y firma de la escritura, respecto del inmueble identificado como *****, a nombre de *****, en consecuencia, requiérasele al demandado para que comparezcan dentro del plazo de CINCO DÍAS contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibido que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía.

CUARTO. Se declara improcedente la prestación marcada con el inciso c), ello atendiendo a las consideraciones vertidas en el considerando IV, de la presente resolución.

QUINTO. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso d), y al serle adverso este fallo a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento



en los artículos 158 y 159 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **TANIA MAIDELINE VÁZQUEZ BAUTISTA**, con quien actúa y da fe.

*MEPO*Npms*