

EXP. NUM 20/2017.

SENTENCIA DEFINITIVA

**Tetecala de la Reforma, Morelos, a
*****de noviembre de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **20/2017**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra *****., radicado en la **Secretaría Civil**, y;

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado el *****, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, compareció *****, demandando en la vía Ordinaria Civil de *****., las siguientes prestaciones:

PRETENSIONES

A.- El cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa celebrado por las partes, en fecha *****, respecto de la transmisión de la propiedad del terreno y casa en él construida, ubicada en *****, ubicado en la Jurisdicción de *****, Estado de Morelos, anteriormente denominado *****, del predio rustico denominado *****sobre el camino que va a *****en la Jurisdicción del Municipio de *****, Estado de Morelos.

B.- Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma en escritura pública del contrato privado de compraventa celebrado por las partes con fecha *****, respecto de la propiedad del terreno y casa en el construida, ubicada en *****, ubicado en la Jurisdicción del Municipio de *****, Estado de Morelos.

C.- Como consecuencia de ello la inscripción en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en mi favor como propietario y comprador del inmueble materia de la presente Litis.

D.- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

2. Por acuerdo de *****, se tiene a la Ciudadana *****, previniéndosele su solicitud y para que en el plazo de tres días aclarara la vía en la que

pretendía incoar su demanda y exhibiera las documentales.

3.- Por auto de *****; se tuvo por admitida la demanda en la vía **SUMARIA CIVIL** y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada *****, concediéndole el término de **cinco días** para que contestara la demanda entablada en su contra.

3.- Por acuerdo del *****, se tuvo por presentado al **Licenciado *******, en su carácter de **abogado patrono de la parte actora**, y por hechas sus manifestaciones, se ordenó girar exhorto al Juez Competente en la Ciudad de *****, para que en auxilio de las labores se sirva dar cumplimiento a lo ordenado por auto de radicación de fecha diez de febrero del dos mil diecisiete.

4.- Por auto del *****, se tuvo por recibido el oficio número *****registrado bajo el número de cuenta *****suscrito por el **Licenciado *******, **Secretario Conciliador del Juzgado Quincuagésimo Civil** y en cumplimiento a lo ordenado en los acuerdos devolvió exhorto número *****, relativo a este expediente.

5.- Por acuerdo del *****, se tuvo por presentado al **Licenciado *******, en su carácter de **abogado patrono de la parte actora**, y por hechas sus manifestaciones, se concedió a la parte actora un término de cinco días para que tramitara y exhibiera el acuse de los oficios solicitados al IMSS, CFE, TELMEX, IFE, ISSSTE.

6.- Por auto del *****, se tuvo por recibido el oficio *****de fecha *****y registrado bajo el número de cuenta *****suscrito por el **Licenciado *******, **Representante de la CFE**

Suministrador de Servicios Básicos y por hechas sus manifestaciones el cual se mandó agregar a los presentes autos para que surtiera sus efectos legales correspondientes.

7.- Por acuerdo del *****, se tuvo por recibido el oficio *****de fecha ***** y registrado bajo el número de cuenta *****suscrito por el **Licenciado *******, **Apoderado Legal de *****de *******, ***** y por hechas sus manifestaciones el cual se mandó agregar a los presentes autos para que surtiera sus efectos legales correspondientes.

8.- Por auto del *****, se tuvo por recibido el oficio *****de fecha ***** y registrado bajo el número de cuenta *****suscrito por el **Licenciado *******, **Vocal Ejecutivo del Instituto Nacional Electoral**; y por hechas sus manifestaciones el cual se mandó agregar a los presentes autos para que surtiera sus efectos legales correspondientes.

9.- Por acuerdo del *****, se tuvo por recibido el oficio *****de fecha ***** y registrado bajo el número de cuenta *****suscrito por el **Licenciado *******, **Apoderado Legal del *******, y por hechas sus manifestaciones el cual se mandó agregar a los presentes autos para que surtiera sus efectos legales correspondientes.

10.- Por auto del *****, se tuvo por recibido el oficio *****de fecha *****y registrado bajo el número de cuenta *****suscrito por la **Licenciada *******, **Subjefe de la Unidad *******y por hechas sus manifestaciones el cual se mandó agregar a los presentes autos para que surtiera sus efectos legales correspondientes.

11.- Por acuerdo del *****, se tuvo por presentado al **Licenciado *****, en su carácter de abogado patrono de la parte actora**, y por hechas sus manifestaciones, se ordenó notificar a la parte demandada *****, S. DE R.L., por medio de Edictos así como en el periódico de mayor circulación de la Capital del Estado por una sola ocasión concediéndole un plazo de treinta días hábiles.

12.- Por auto del **veintidós de marzo del dos mil diecinueve**, se tuvo por presentado al **Licenciado *****, en su carácter de abogado patrono de la parte actora**, exhibiendo el acuse de recibido de los edictos ordenado en autos así como los recibos de pago y publicaciones de fecha veintiuno de septiembre del año dos mil dieciocho, los cuales se mandaron guardas en los presente autos para que obraran como correspondiera.

13.- Por acuerdo del **veintiocho de marzo del dos mil diecinueve**, se tuvo por presentado al **Licenciado *****, en su carácter de abogado patrono de la parte actora**, toda vez que el demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió, se señaló fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de **CONCILIACION y DEPURACION**.

14.- En fecha **veintidós de mayo del dos mil diecinueve** tuvo verificativo la Audiencia de **Conciliación y Depuración**, a la cual no compareció la parte actora *****, únicamente compareció su abogado patrono **Licenciado *******, no compareció la parte demandada *****, a pesar de estar debidamente notificados, por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio por lo que se procedió a **depurar** el presente juicio y se ordenó abrir el presente juicio a prueba por el plazo común de **cinco días**.

15.- Por auto del **veintinueve de mayo del dos mil diecinueve**, y abierto el juicio a prueba la parte actora ofreció y se admitieron como pruebas de su parte **la Confesional** a cargo de la parte demandada *********.; la **Testimonial** a cargo de ********* y *********; la prueba **Documental Privada** marcada con los número IV y VII, **Documental Pública** marcada con el numeral VI, se admitió la **Ratificación** del Contenido y **firma** del Contrato Privado de Compraventa; la **Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones**

16.- Por acuerdo del *********, se tuvo por presentado al **Licenciado *******, **en su carácter de abogado patrono de la parte actora**; no así la parte demandada de la cual se desprende que ha transcurrido con exceso el termino concedido para el ofrecimiento de pruebas ordenado en auto de fecha veintinueve de mayo del año en curso, en consecuencia se le tuvo por precluido su derecho para hacerlo valer.

17.- Mediante fecha del *********, se desahogó la continuación de la audiencia de **pruebas y alegatos** a la cual compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora, los **testigos *****y *******; no así la parte demandada estando debidamente notificada y toda vez que no justifico su incomparecencia se le tuvo por precluido su derecho a formular alegatos que a su parte correspondían en tales consideraciones y por así permitirlo el estado procesal que guardan los presentes autos se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva,

18.- Con fecha *********, se dictó sentencia Definitiva con los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del ********* Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio, y de conformidad con las manifestaciones vertidas en el considerando II de la presente

resolución se resuelve que la vía elegida por la promovente ***** no fue la correcta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en consecuencia,

SEGUNDO.- Se absuelve a la parte demandada ***** **S. DE R. L.**, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en la vía Sumaria por la promovente ***** , y de conformidad con las consideraciones vertidas en el considerando II de la presente resolución.

TERCERO.- Se deja a salvo sus derechos a la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

19.- Por auto de ***** , se tuvo por presentada a la parte actora ***** , **interponiendo el recurso de apelación** en contra de la **sentencia definitiva** de fecha ***** , admitiéndose en el efecto **DEVOLUTIVO**.

20.- Por acuerdo de ***** , se tuvo por recibido el oficio ***** derivado del toca civil ***** , de fecha **veintinueve de octubre del año en curso**, suscrito por la **Licenciada ***** Magistrada Presidente de la Sala del ***** Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos**, mediante el cual **remite expediente principal número 20/2017**.

21.- Por auto de ***** , visto su contenido y por hechas las manifestaciones se ordenó regularizar dicho auto, ordenándose emplazar a la demandada ***** . por conducto de quien legalmente lo represente en los términos indicados en la resolución de fecha ***** .

22.- Por acuerdo de ***** , se tuvo por presentado al **Licenciado ***** , en su carácter de abogado patrono de la parte actora**; no así la parte demandada de la cual se desprende que ha transcurrido con exceso el termino concedido a la parte demandada ***** . para dar contestación por lo que se le tuvo por acusada la rebeldía, se señaló día y hora para que

tuviera verificativo la audiencia de CONCILIACION y DEPURACION.

23.- Con fecha *****, tuvo verificativo la **Audiencia de conciliación y depuración**, a la que no pudieron llegar las partes a un arreglo conciliatorio en el presente juicio, y con esa misma, fecha, se abrió el juicio a prueba por el plazo de **CINCO DÍAS**.

24.- Mediante fecha *****, se admitieron las pruebas ofertadas por cuanto a la parte actora ofreció la prueba Confesional a cargo de la parte demandada *****, por cuanto a la **TESTIMONIAL** a cargo de **las ciudadanas ***** y *******; se admitió la **DOCUMENTALES PRIVADA marcada con los números IV y VII; la DOCUMENTAL PUBLICA** marcada con el NUMERAL Vi, se admitió la Ratificación del Contenido y firma del Contrato privado de Compraventa; se admitió la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** las cuales se desahogan por su propia naturaleza.

25.- Mediante diligencia de fecha *****, se desahogó la prueba **Testimonial** a la cual compareció la parte **actora ******* asistida de su abogado patrono **Licenciado *******, comparecieron los testigos ***** y ***** ***** , por otra parte se señaló día y hora para que tuviera verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.

26.- Por auto de *****, se tuvo a la parte actora desistiéndose de la pretensión **marcada bajo el inciso A)**, de su escrito inicial de demanda.

27.-*****, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, y toda vez que no compareció la parte demandada *****, se le hizo efectivo el

apercibimiento decretado por auto veintinueve de septiembre del año en curso; declarándosele confeso de todas y cada una de las posiciones; por otro lado la parte actora se desistió de la prueba marcada con el número V; y por hechas las manifestaciones por la parte actora y toda vez que no hubo prueba pendiente por desahogar, con esa misma fecha se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo que ahora se realiza bajo el tenor de los siguientes:

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

I. Este Juzgado Civil de Primera Instancia del *****Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29 y 34 fracción II** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que versan:

"ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente.

Toda demanda debe formularse 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."

"ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia.

La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio."

"ARTICULO 29.- Competencia por materia.

La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar..."

"ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio.

Es órgano judicial competente por razón de territorio:...

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;..."

En primer lugar, por razón de la materia, porque este Órgano Jurisdiccional es un Juzgado que conoce en materia civil, y la cuestión planteada versa sobre ella; en *****término, por razón del territorio, toda vez que el inmueble motivo del presente juicio se ubica en la jurisdicción a que tiene competencia ésta autoridad, y como se desprende del documento base de la acción el inmueble motivo del juicio está ubicado dentro de la

jurisdicción de este juzgado, (terreno y casa en él construida, ubicada en ***** del predio rustico denominado *****sobre el camino que va a *****en la Jurisdicción del Municipio de *****, Estado de Morelos); donde tiene jurisdicción este Juzgado y en consecuencia, se tiene competencia para conocer del presente asunto.

De igual forma la **vía** elegida por la parte actora es la correcta, en términos del artículo **604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra versa:

"ARTICULO 604.- 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;..."

Dicho precepto legal es preciso al señalar que los juicios sobre otorgamiento y firma de escritura publica, se ventilan en la **Vía Sumaria**, por lo tanto se concluye que la vía elegida por la actora, de acuerdo a la pretensión principal de la promovente, es la correcta; siendo pertinente mencionar que el estudio de la vía es un presupuesto procesal de estudio preferente y de orden público.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia, en Materia Común, de la Novena Época, con Registro 178665, de la Primera Sala, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005, página 576, que versa:

"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 *****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 *****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."*

II. Por cuestión de orden, se procede a analizar la legitimación de las partes, ya que ello es un presupuesto procesal que debe de ser estudiado por el Juzgador en cualquier momento dentro del desarrollo del proceso, razón por la cual, previamente a realizar el estudio de fondo de la acción principal, se procede a verificar si existe o no legitimación activa de la parte actora y pasiva de la demandada, lo anterior para que este Órgano Jurisdiccional se encuentre en condiciones de resolver la controversia que le ha sido planteada.

Al respecto, son aplicables los artículos **179** y **191** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, que establecen:

"ARTICULO 179.- Partes. Sólo 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."

"ARTICULO 191.- 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:...

II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél;..."

Asimismo, es necesario tener en cuenta lo dispuesto por el artículo **351** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que estatuye:

"ARTICULO 351.- Documentos anexos a la demanda. A toda demanda deberán acompañarse:

I.- El mandato que acredite la legitimación o representación del que comparece en nombre de otro;

II.- Los documentos en que la parte interesada funde su derecho. Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. Si los documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el Juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o destruyere, deteriorare u ocultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de autoridad. Si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oirá incidentalmente; y..."

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la **legitimación procesal activa**, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la **legitimación ad causam**, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que **legitimación pasiva** es aquélla en contra de quien se ejerce la acción que será cuestionada dentro del juicio.

Así pues, la actora *********, para acreditar su legitimación para incoar el presente juicio, exhibió contrato privado de compraventa de fecha *********, *********, S. DE R.L. el cual celebró con la

parte demandada respecto del lote de terreno y casa construida en él, ubicados en el *****, del Fraccionamiento *****de *****, ubicado en la Jurisdicción de *****, Estado de Morelos, anteriormente denominado *****, del predio rustico denominado *****sobre el camino que va a *****en la Jurisdicción del Municipio de *****, Estado de Morelos, documental que al no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, se les concede valor probatorio pleno en términos de los artículos **444 y 491** de la ley procesal civil del Estado de Morelos en vigor, toda vez que con las mismas se acredita el derecho de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, en virtud de la relación contractual que la une a la parte demandada *****.; y en consecuencia, la legitimación pasiva ad procesum de ésta, quien aparece como vendedora del inmueble antes descrito, cuya propiedad fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta.

Siendo aplicable lo sustentado por la tesis jurisprudencial emitida por el *****Tribunal Colegiado del *****Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIII-Junio, Página: 597, así como por la tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, Página: 350, que respectivamente versan:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA, CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. 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."

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicios, para lo cual se refiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador, o a instancia de cualquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación 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 consistente en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar 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."*

Así también, sirve de sustento, la Jurisprudencia en Materia Civil, de la Novena Época, con Registro 195719, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Agosto de 1998, página 722, que versa:

"DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO. *La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales."*

III. Sentado lo anterior, se procede al estudio de las prestaciones solicitadas por la parte actora ***** en contra de *****., visibles en el Resultando 1 de la presente resolución.

Al efecto, en primer lugar, es importante puntualizar que la parte demandada ***** S. DE. R.L., **no dio contestación a la demanda entablada en su contra, ni opuso defensas y excepciones de su parte, ni ofreció prueba de su parte con la cual desvirtuara la acción reclamada en su contra.**

Por su parte, la actora *****, para acreditar el ejercicio de su acción, ofreció como prueba **contrato privado de compraventa de fecha *****,** que celebró con la parte demandada *****, S. DE R.L. respecto del lote de terreno y casa construida en él, ubicados en el *****, del Fraccionamiento *****de *****, ubicado en la Jurisdicción de *****, Estado de Morelos, anteriormente denominado *****, del predio rustico denominado *****sobre el camino que va a *****en la Jurisdicción del Municipio de *****, Estado de Morelos, documental que al no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, se les concede valor probatorio pleno en términos de los artículos **444 y 491** de la ley procesal civil del Estado de Morelos en vigor, ya que con dicha prueba se acredita, **la relación contractual de compra-venta del bien inmueble materia de la Litis, que une a la parte demandada con la parte actora.**

Así también la actora ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada *****, misma que se desahogó en la diligencia de fecha *****, a quien atendiendo a su incomparecencia injustificada, **se le declaró confeso** de las posiciones que fueron calificadas de legales, confesando fictamente lo siguiente:

QUE SU REPRESENTADA EN FECHA ***** CELEBRO DE COMPRAVENTA CON LA SEÑORA *****.
 QUE EL OBJETO DE LA COMPRAVENTA DE FECHA ***** CONSISTE EN EL LOTE DE TERRENO Y CASA CONSTRUIDA, EN EL *****FRACCIONAMIENTO *****DE ***** JURISDICCION DE MACATLAN ESTADO DE MORELOS.
 QUE EL INMUBLE SEÑALADO EN LA POSICIÓN NÚMERO DOS DE ESTE PLIEGO DE POSICIONES SE ENCONTRABA DENOMINADO COMO ***** DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO EL LLANO SOBRE EL CAMINO QUE VA A *****EN LA JURISDICCIÓN DE ***** MORELOS.
 QUE EL PRECIO PACTADO EN LA COMPRAVENTA DE FECHA ***** FUE POR LA CANTIDAD DE ***** (***** MIL PESOS 00/100 M.N)
 QUE EL PRECIO LA OPERACIÓN PACTADA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA ***** FUE CUBIERTO DE LA SIGUIENTE FORMA UN PAGO POR LA CANTIDAD DE ***** (***** MIL PESOS 00/100M.N) EN LA MISMA

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO Y TRES PAGOS POR LA CANTIDAD DE ***** (*****MIL PESOS 00/100M.N) RESPECTIVAMENTE
 QUE A SU REPRESENTADA EN FECHA ***** LE FUE CUBIERTA LA CANTIDAD *****
 QUE A SU REPRESENTADA EN FECHA ***** , LE FUE CUBIERTA LA CANTIDAD DE ***** (*****MIL PESOS 00 /100 M.N)
 QUE A SU REPRESENTADA EN FECHA ***** , LE FUE CUBIERTA LA CANTIDAD DE ***** (*****MIL PESOS 00 /100 M.N)
 FINIQUITO DEL PRECIO LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DE FECHA *****
 QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA FECHA ***** SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS EN EL FOLIO REAL *****
 QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA FECHA ***** CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS SUPERFICIE APROXIMADA *****METROS CUADRADOS AL NORTE EN 50.00METROS CON *****DE LA MISMA MANZANA AL SUR EN 50.00 METROS CON *****DE LA MISMA MANZANA AL ESTE EN 20.00 METROS CON *****
 AL OESTE EN 20.00METROS CON *****DE LA MISMA MANZANA
 QUE A SU REPRESENTADA FECHA ***** ENTREGO LA POSESIÓN MATERIAL Y *****DEL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA EN FAVOR DE LA SEÑORA *****
 QUE A SU REPRESENTADA OMITIO FRINAR LAS ESCRITURAS DEL INMUEBLE OBJETO DE COMPRAVENTA DE FECHA *****
 QUE SU REPRESENTADA FUE REQUERIDA PARA PRESENTARSE CON EL NOTARIO PUBLICO NUMERO DOS DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA PARA REALIZAR LOS TRAMITES DE ESCRITURACIÓN CORRESPONDIENTE
 QUE A SU REPRESENTADA LE FUE LIQUIDADO EL PRECIO TOTAL DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DE FECHA DE *****.

Probanza que valorada atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, conforme al artículo 490 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio pleno al no estar desvirtuada con diverso medio probatorio, y mediante la cual de manera substancial la parte demandada *****., aceptó fictamente **la relación contractual de compra-venta del bien inmueble que la une a la parte actora**, identificado como terreno y casa en él construida, ubicada en ***** , ubicado en la Jurisdicción de ***** , Estado de Morelos, anteriormente denominado ***** , del predio rustico denominado *****sobre el camino que va a *****en la Jurisdicción del Municipio de ***** , Estado de Morelos, mismo inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

SUPERFICIE APROXIMADA *****METROS CUADRADOS
 AL NORTE EN 50.00METROS CON ***** DE LA MISMA
 MANZANA AL SUR EN 50.00 METROS CON *****DE LA MISMA
 MANZANA
 AL ESTE EN 20.00 METROS CON *****
 AL OESTE EN 20.00METROS CON *****DE LA MISMA
 MANZANA

Sirve de sustento la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, Registro 167289, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, página 949, del siguiente tenor literal:

"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."

De igual forma se corroboro lo antes vertido, con la **Testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de ***** **Y** ***** *****, quienes declararon al tenor del interrogatorio que se les formuló en la audiencia de ***** , substancialmente lo siguiente por cuanto a la testigo ***** **manifestó:**

1.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA SI CONOCE A LAS PARTES DE L PRESENTE JUICIO.

R.- Si, si las conozco, a la señora ***** y los representantes de ***** Sociedad Anónima de Responsabilidad Limitada el señor *****

2.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO LOS CONOCE.

R.- A la señora ***** más de ***** años y a los representantes en el

3.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA SI SABE QUE EXISTIA ALGUNA RELACION CONTRACTUAL ENTRE LAS PARTES.

R.- Si, la señora ***** hizo una compraventa de un inmueble el ubicado en ***** , del Fraccionamiento ***** de *****

4.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA SI SABE LAS CONDICIONES PACTADAS EN DICHA RELACION.

R.- Si, ella hizo la adquisición del inmueble por un costo de ***** mil pesos y acordaron que se pagaría *****mil pesos en un pago inicial lo hizo el día del contrato que fue el *****parcialidades de *****mil pesos cada una, una se hizo el *****luego se hizo el ***** y la última el *****con el pago del total le iban a realizar ***** le realizaría le escrituración del inmueble pero eso no se ha realizado

5.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA SI SABE QUE LAS PARTES HAYAN CUMPLIDO CON LAS CONDICIONES CONTRACTUALES.

R.- Si, la señora *****si realizo los pagos que están mencionados y ***** no realizo la escrituración del inmueble porque tuvieron una demanda laboral los empleados que había hecho la construcción y ya no supimos más de ellos

6.- LA RAZON DE SU DICHO, PORQUE SABE Y LE CONSTA LO QUE HA DECLARADO.

R.- Y QUE LA RAZÓN DE SU DICHO lo es porque yo acompañe en varias ocasiones a la señora *****a realizar los pagos y los fuimos a buscar para la realización de la escritura en su domicilio en el Distrito Federal y ya no está, siendo todo lo que deseo manifestar.

Por cuanto a la testigo *** manifestó:**

1.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA SI CONOCE A LAS PARTES DE L PRESENTE JUICIO.

R.- Si conozco a ***** de los representantes de ***** S. DE R.L, los representantes son ***** y *****.-

2.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUANDO LOS CONOCE.

R.- Desde hace *****años a los representante de ***** S. DE R.L.-

3.- DIRA SI SBE Y LE CONSTA SI SABE QUE EXISTIA ALGUNA RELACION CONTRACTUAL ENTRE LAS PARTES.

R.- Si, se hizo el contrato el ***** por el inmueble ***** en el fraccionamiento *****de ***** Estado de Morelos.-

4.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA SI SABE LAS CONDICIONES PACTADAS EN DICHA RELACION.

R.- Si, se compró en ***** mil pesos a la compra se le dio *****mil pesos y se hizo un acuerdo para pagar en tres presentaciones de *****mil pesos una se hizo en *****otra en noviembre del ***** y otra en abril del ochenta y seis, quedando ***** en escriturarle el cual nunca se hizo.-

5.- DIRA SI SABE Y LE CONSTA SI SABE QUE LAS PARTES HAYAN CUMPLIDO CON LAS CONDICIONES CONTRACTUALES.

R.- Se cumplió el pago de la señora *****no se escritura debido a una demanda laboral de los empleados *****.

6.- LA RAZON DE SU DICHO, PORQUE SABE Y LE CONSTA LO QUE HA DECLARADO.

R.- Y QUE LA RAZON DE SU DICHO LO ES PORQUE estuve presente en la compraventa y luego acompañe a la señora ***** a buscar la empresa ***** la cual desapareció y no supieron donde se fue, siendo todo lo que deseo manifestar.

Bajo ese tenor y una vez estudiada su declaración se colige que dichos atestes fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda; por lo que atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, a dichos testimonios se les confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

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

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.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

IV.- En tales consideraciones, valoradas una a una las pruebas ofrecidas, se llega a la conclusión de que las probanzas ofrecidas por la actora, son suficientes para acreditar la acción que intenta toda vez que demostró fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebró con la demandada, respecto de la transmisión de la propiedad del terreno y casa en él construida, ubicada en *****, ubicado en la Jurisdicción de *****, Estado de Morelos, anteriormente denominado *****, del predio rustico denominado *****sobre el camino que va a *****en la Jurisdicción del Municipio de *****, Estado de Morelos; inmueble materia de la Litis; por lo tanto, por tratarse en el caso específico de **una acción pro forma**, esto es otorgamiento y firma de escritura en el que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente. Así, conforme al texto de las invocadas normas, la acción que de ello se deriva es precisamente la de la formalización a través de la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma; consecuentemente, si en el juicio de otorgamiento y firma de escritura la autoridad alude a dicha pretensión con la designación de "acción proforma", ello no significa la aplicación de alguna ley privativa, por tratarse de un aspecto debidamente reglamentado, cuya acción consiste específicamente en el otorgamiento y firma de escritura, cuyo derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble, **ya se encuentra satisfecho y sólo basta 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. Sirve de aplicación las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dicen:

Novena Época
 Registro: 172112
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tesis Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 XXVI, Julio de 2007
 Materia(s): Civil
 Tesis: XVII.26 C
 Página: 2446

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA).

La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.
 Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro.
 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente:
 Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores
 Lara.

Quinta Época
 Registro: 355083
 Instancia: Tercera Sala
 Tesis Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 LXIII
 Materia(s): Civil
 Tesis:
 Página: 3260

CESION, RATIFICACION EN CASO DE.

Ratificada una cesión que primeramente se había celebrado en escritura privada, al otorgarse en escritura pública, con dicha ratificación se purga el vicio de nulidad de que adolecía por falta de forma, y, por tanto, el cesionario tiene expeditas sus acciones.

Amparo civil directo 7074/35. Vidales Alfonso. 14 de marzo de 1940. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

En tales consideraciones de conformidad con el artículo 1764 fracción VII del Código Civil en Vigor, la parte demandada se encuentra obligada a otorgarle a la parte actora los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada por la actora, por lo que es y se declara **PROCEDENTE** dicha acción, condenándose a la parte demandada al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día *****y como consecuencia de lo anterior **al otorgamiento y firma de la escritura pública referida**. En tales consideraciones, se estima que la actora *****, acreditó la acción que ejercito contra la demandada *****, quien no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que no opuso defensas y excepciones; en tal virtud, se condena a la parte demandada *****, del bien inmueble descrito en líneas anteriores a favor de la actora *****, ante el Notario Público que tenga a bien designar la actora; concediéndole para tal efecto un plazo de cinco días con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el suscrito juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

V.- Por otra parte, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor, por ser adversa la presente resolución a la demandada, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 426 fracción I, 436, 442, 444,

449, 490, 491, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del *****Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La actora *****, probó la acción que ejercitó, y por su parte la demandada *****, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada *****, al otorgamiento y firma del contrato privado de compraventa de fecha *****, celebrado entre *****, en carácter de **vendedor** y ***** en su carácter de **compradora**, respecto del lote de terreno y casa construida en él, ubicados en el *****, del Fraccionamiento *****de *****, ubicado en la Jurisdicción de *****, Estado de Morelos, anteriormente denominado *****, del predio rustico denominado *****sobre el camino que va a *****en la Jurisdicción del Municipio de *****, Estado de Morelos, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

SUPERFICIE APROXIMADA ***** METROS CUADRADOS
 AL NORTE EN 50.00 METROS CON ***** DE LA MISMA
 MANZANA AL SUR EN 50.00 METROS CON *****DE LA MISMA
 MANZANA
 AL ESTE EN 20.00 METROS CON *****
 AL OESTE EN 20.00 METROS CON *****DE LA MISMA
 MANZANA

Concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, en el entendido de que en el caso de que no ocurra a firmar la escritura correspondiente dentro del término señalado, contados a partir de la fecha en que cause

ejecutoria la presente resolución, el suscrito juez otorgara la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el Maestro den Derecho ***** , Juez Civil de Primera Instancia del *****Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Secretario de Acuerdos Civiles, Licenciado ***** , quien da fe.

Rpn.