



Xochitepec, Morelos; tres de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos para resolver en definitiva el Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por el ciudadano ***** , contra ***** , en los autos del expediente número **2356/2020**, radicado en la Primera Secretaría; y,

PODER JUDICIAL

R E S U L T A N D O :

1.- Mediante escrito presentado el cuatro de diciembre de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del Estado, y que por turno le tocó conocer a este Juzgado, compareció el ciudadano ***** , demandando en la vía SUMARIA CIVIL a la ciudadana ***** , las prestaciones que constan a fojas dos y vuelta del principal, mismas que en este acto se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

Expuso los hechos que se desprenden de su escrito inicial de demanda e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto.

2.- Por auto de fecha ocho de diciembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, por lo que se ordenó con las copias simples exhibidas correr traslado y emplazar a la demandada para que dentro del término de cinco días contestara la demanda entablada en su contra.

3.- El dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, fue emplazada a juicio la demandada y el veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió.

4.- El veintidós de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil en

vigor, en la que se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo de cinco días común para las partes.

5.- El veintiocho de abril de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas ofertadas por el actor.

6.- El dos de julio de dos mil veinte, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, se pasó al periodo de alegatos y se citó a las partes para oír sentencia definitiva en el presente asunto; misma que en este acto se dicta al tenor de lo siguiente, y:

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

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Toda vez que los autos que integran dicho expediente, se advierte que fue turnado por auto de **dos de julio de dos mil veintiuno**, para resolver en definitiva el presente asunto, por tanto, el plazo de diez días para dictar sentencias definitivas en asuntos sumarios, corrió del dos de julio al cinco de agosto. Ahora bien, tomando en cuenta que la Titular de este Juzgado por motivos de salud se ausentó de las labores de este Juzgado a partir del día nueve de agosto de dos mil veintiuno, reincorporándose a sus labores el día veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **102** del Código Procesal Civil, que a la letra ordena lo siguiente:

***“ARTÍCULO 102.-** Plazos de tolerancia para dictar resoluciones. Sin perjuicio de su obligación de pronunciar las sentencias dentro de los plazos a que se refieren los dos artículos anteriores, los Jueces dispondrán de un plazo de tolerancia de diez días, para las sentencias definitivas, de cinco días para las interlocutorias y de tres días para dictar autos y proveídos, contados desde el vencimiento de los plazos previstos en los artículos 97 a 101 de este Código, cuando la complejidad del asunto lo requiera, a juicio del Juzgador, quien deberá hacer constar en autos las razones para usar el plazo de tolerancia.”*

Con la anterior premisa y con facultades que se le



otorgan a la suscrita en el precepto invocado, se hará uso del plazo de tolerancia para dictar la presente resolución, sin perjuicio de su obligación de pronunciarla dentro del plazo establecido, ampliando dicha tolerancia de los **DIEZ DÍAS** marcado en el precepto invocado para la sentencia definitiva, plazo que correrá del veinticuatro de agosto al seis de septiembre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

Lo anterior, para efectos de un mejor análisis de las piezas procesales.

Por otra parte, y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción IV** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos, que dispone:

“...IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;...”

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones personales está determinada por el domicilio de la demandada, Calle Puebla, número 25, Colonia Lázaro Cárdenas, Municipio de Xochitepec, Morelos, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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 la parte actora, 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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, que expone:

*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



PODER JUDICIAL

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

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.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, y que la pretensión principal del actor lo es el otorgamiento y firma del contrato privado de compraventa de bien inmueble, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en el precepto **604** del Código Procesal Civil, que refiere:

"ARTÍCULO 604.- *Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:*

I.- ...;

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;
..."*

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo 604 de la Ley Adjetiva Civil, establece ésta vía para la tramitación de los juicios que versen sobre cumplimiento de contrato en la modalidad de otorgamiento y firma de escritura, tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la vía no significa la procedencia de la acción misma.

III.- Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal activa y pasiva de quienes intervienen en el presente asunto, por ser ésta una obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla aún de oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial, que dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

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 substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/ 206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE



PODER JUDICIAL

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

LA.".

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable 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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley..."

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está 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. Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere 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 aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el 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 está la ley; en consecuencia, el actor estará 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.

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, pág. 279.

Al respecto, cabe precisar que el artículo 179 de la Ley en cita señala.

“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.”

Por su parte, el artículo 180 del Ordenamiento Legal, establece:

“Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles.”

De igual forma, el artículo 191 de la misma Ley, establece que:

“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.”

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, es decir, esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, de lo cual se deduce que *****, tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en el contrato privado de compraventa celebrado el *****, entre ***** como vendedora y el hoy actor como comprador, respecto el bien inmueble identificado como: **Calle *****, Municipio de Xochitepec, Morelos**, con las siguientes medidas y colindancias:



PODER JUDICIAL

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

AL NORTE, en ***,**
AL SUR en ***;**
AL ORIENTE, en *** , y**
AL PONIENTE , en ***.**
Con una superficie total de ***.**

Documental que, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, para acreditar la legitimación en el proceso de las partes.

Por ende, **la existencia del contrato privado de compraventa aludido será materia de la sentencia que nos ocupa, con lo cual, se determinará la legitimación a causa de la parte actora.**

De igual forma, se acredita la legitimación pasiva de ***** , dado que en el mismo obra como parte vendedora; así como el hecho de que la demandada no contestó la demanda, por ende, incurrió en rebeldía.

IV.- Enseguida, al no existir alguna cuestión incidental que resolver, se procede al estudio de la acción que hace valer ***** , contra ***** , de quien reclamó las pretensiones a que se hace referencia en el resultando uno del presente fallo; mismas que se tienen en este apartado por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

“Artículo 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO.-
Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”;

“Artículo 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. *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.”;*

“Artículo 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.- *La compraventa es un contrato por*

virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero.”;

“Artículo 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. *Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. ...”;*

“Artículo 1736.- MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. *“El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa. ...”.*

“Artículo 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. *“El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”;*

“Artículo 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES. *Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”;*

“Artículo 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA.- *Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.”;* así mismo, el artículo **35** del ordenamiento en cita refiere *“Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo.”.*

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo



PODER JUDICIAL

384 del Código Procesal Civil vigente en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386**, que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En ese tenor, la actora *********, para acreditar la procedencia de su acción, ofreció como medios de convicción los siguientes:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, la cual se desahogó el dos de julio de dos mil veintiuno, y ante su incomparecencia injustificada, fueron declarados confesos de los siguientes hechos:

Que la absolvente conoce a su articulante porque celebraron contrato privado de compraventa; que le firmó un contrato privado de compraventa de *********; que le pagó a su articulante la cantidad de \$*********, por el bien inmueble ubicado en Calle *********; que conoce el contenido del contrato privado de compraventa de *********; que su articulante le ha solicitado en reiteradas ocasiones que realizaran el trámite administrativo para elevar el contrato privado de compraventa de *********.

De acuerdo con lo estipulado por el numeral 427 del Código Procesal Civil:

"ARTÍCULO 427.- Presunción de confesional respecto del articulante. Se tendrá por confeso al articulante respecto a los hechos que le perjudiquen, que sean propios, que afirmare en las posiciones."

En tales consideraciones, a las citadas probanzas se les otorga pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil, dado que la demandada confesó hechos que les perjudican, tomando en consideración que, en primer lugar, afirman la existencia del contrato privado base de la acción, la cantidad pactada por dicha compraventa, que recibió el dinero pactado, así como que en reiteradas ocasiones le solicitó realizar el trámite administrativo para elevar el contrato privado de compraventa base de la acción.

Sirve para robustecer lo anterior la jurisprudencia

emitida en la Novena Época, con registro 173355 a instancia de la Primera Sala, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, de Febrero de 2007, en Materia Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, la cual en su contenido indica:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Se acredita además con el **Contrato Privado de Compraventa** de ***** (exhibido por la parte actora con su escrito inicial de demanda) contrato celebrado entre ***** y en su carácter de “vendedora” y ***** en su carácter de “comprador”, respecto del inmueble siguiente: **Calle *******, **Municipio de Xochitepec, Morelos**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en *****,

AL SUR en ***;**

AL ORIENTE, en *****, y

AL PONIENTE , en ***.**



PODER JUDICIAL

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

Con una superficie total de ***.**

Documental privada a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442** y **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por la parte contraria ni desvirtuada con medio de prueba alguno por la parte demandada.

Las anteriores probanzas han sido analizadas y valoradas de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos **426, 427, 442, 444, 466, 471, 490, 491, 493** y **499** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y permiten arribar a la firme conclusión a la suscrita Juzgadora, que ***** **sí justificó** los hechos constitutivos de la pretensión que dedujo en contra ***** , respecto al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado el ***** , celebrado entre ***** en su carácter de "vendedora" y ***** en su carácter de "comprador", respecto del inmueble ubicado en **Calle ***** , Municipio de Xochitepec, Morelos**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en *** ,**

AL SUR en *** ;**

AL ORIENTE, en *** , y**

AL PONIENTE , en *** . Con una superficie total de ***** ;** el cual fue cubierto su totalidad, según se advierte de la cláusula segunda de dicho documento que a la letra señala:

*"SEGUNDA.- Ambas partes contratantes convienen que el valor del bien inmueble es por la cantidad de \$***** , misma cantidad que se entrega en el momento de la firma del presente contrato privado de compra-venta."*

Por lo tanto, al incurrir en rebeldía, la demandada no atacó el hecho de que el pago fue realizado en la fecha pactada, ya fue cubierta la cantidad total, tal y como esta lo afirmó en sus respectivas pruebas Confesional y documental desahogada en autos, por tal motivo, es de

colegir que **se encuentra debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago** pactada en el contrato, aspecto que debe ser estudiado por la suscrita juzgadora para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción. Tiene aplicación al presente caso la tesis II.2o.C.411 C, de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, página 906, cuyo rubro y texto a la letra dice:

“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.

Ahora bien, en lo que respecta a la pretensión relativa al otorgamiento y firma de escritura ante Notario, cuestión que no ha acontecido y que se encuentra sujeta a controversia, dado que la actora arguye que la demandada se ha negado y no ha querido comparecer ante la Notaría a llevar a cabo dicho trámite; tenemos que, de la prueba CONFESIONAL ofrecida por la actora y a cargo de la demandada, la misma confesó lo siguiente:

“que es cierto como lo es que su articulante le solicitó en reiteradas ocasiones que relaizaran el trámite administrativo para elevar el contrato privado de compraventa de fecha *****.”



Prueba confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 427 y 490 de la ley adjetiva civil, en virtud de que la demandada admite hechos que le perjudican, tales como que el actor le solicitó en reiteradas ocasiones realizar el trámite administrativo para elevar el contrato privado de compraventa de fecha *****.

PODER JUDICIAL

En mérito de las consideraciones expuestas; **se condena** a ***** , a **otorgar y firmar la escritura pública del contrato de compraventa** celebrado el día ***** , respecto del inmueble ubicado en la **Calle ***** , Municipio de Xochitepec, Morelos**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en *** ,**

AL SUR en *** ;**

AL ORIENTE, en *** , y**

AL PONIENTE , en *** . Con una superficie total de ***** ;** concediéndole para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el suscrito Juez lo hará en su rebeldía.

VI.- Por cuanto a los gastos y costas, toda vez que la presente resolución es adversa a la parte demandada ***** , con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil y **1519** del Código Civil, ambos en vigor del Estado de Morelos, se le condena al pago de gastos y costas, previa liquidación que en ejecución de sentencia se realice, en términos de lo previsto en los artículos **689, 690, 692, 693 y 697** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida por la promovente es la correcta, conforme a lo expuesto en el Considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO.- La actora ***** sí acreditó la pretensión que dedujo contra *****, quienes no comparecieron a juicio; consecuentemente:

TERCERO. Se condena a *****, a **otorgar y firmar la escritura pública del contrato de compraventa** celebrado el día *****, respecto del inmueble ubicado en **Calle *******, **Municipio de Xochitepec, Morelos**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en *****,

AL SUR en ***;**

AL ORIENTE, en *****, y

AL PONIENTE , en ***.** **Con una superficie total de *****.**

CUARTO. Se le concede para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el suscrito Juez lo hará en su rebeldía.

QUINTO. Con fundamento en lo previsto por el artículo **164** en relación con el **159** fracción **I** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; se condena a *****, al pago de los gastos y costas originadas en la presente instancia, por serle adversa la misma.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-



Así, definitivamente lo resolvió y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **JULIO ALEJANDRO CUEVAS LÓPEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

PODER JUDICIAL NTP

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

