

Habitacional Residencial Campestre en Jiutepec, Morelos, con clave catastral -; también conocido catastralmente en la actualidad como , Morelos; con clave catastral -, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL OESTE: Mide 1.025 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I; AL SUR: Mide en 1.65 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I; AL OESTE: Mide 2.70 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I. AL NORTE: Mide 1.65 metros y colinda con área común régimen I. AL OESTE: Mide 4.075 metros y colinda como área común al régimen I. AL NORTE: mide 7.05 metros y colinda con Edificio 1.9. AL ESTE mide 7.80 metros y colinda con área común al régimen I. AL SUR: Mide 7.05 metros y colinda con departamento 302. ARRIBA: colinda con departamento 401. ABAJO: colinda con departamento 201. Con una superficie total de 59.04 m² (cincuenta y nueve metros cuadrados 04 mm). Mismo que se encuentra identificado catastralmente con la cuenta número - ante la Dirección de Catastro de este Municipio de Jiutepec, Estado de Morelos.

b) Del anterior del Instituto de Servicios Catastrales y Registrales se demanda la inscripción a favor de los suscritos, en el Instituto mismo, de la escritura que se otorgue a favor de los comparecientes, por así considerarse procedente conforme a derecho.

Adujo como hechos los que se desprenden del libelo génesis de demanda mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; acompañó como documentos base de su acción los que obran en autos y citó los preceptos que consideró aplicables al presente caso.

2.- **Admisión de la demanda.** Por auto de data veintitrés de noviembre de dos mil veinte, se admitió a



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

trámite su demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del plazo legal de cinco días contestaran la demanda interpuesta en su contra. Emplazamientos que tuvieron lugar el día tres de marzo de dos mil veintiuno.

3.- **Rebeldía de los demandados.** Por auto de ocho de abril de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al no emitir contestación a la demanda entablada en su contra en el plazo que les fue concedido.

4.- **Audiencia de conciliación.** El día siete de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración del presente juicio, a la cual no compareció ninguna de las partes contendientes en el juicio, no así la parte demandada, por lo tanto, no hubo arreglo conciliatorio entre las partes, en virtud de ello, se concedió una dilación probatoria por el plazo común de cinco días.

5.- **Desarrollo procesal y citación para sentencia.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el trece de agosto de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

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

I.- **Estudio de la Competencia.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”*.¹

Por su parte, el artículo 18º del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que:

“...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...”.

El numeral 25 del ordenamiento legal antes invocado, literalmente dice:

“... Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente. ...”.

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes contrincantes,

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

al celebrar el contrato base de la acción, renunciaron a la competencia que les podía corresponder, tal y como se colige de la cláusula quinta del acto volitivo que nos atiende, sometiéndose a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

I.I **Estudio de la vía.** Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "...Se ventilaran 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 como se desprende del libelo génesis de demanda la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura.

II.- **Estudio de la legitimación procesal.** A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso), y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el ordinal 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, 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..."

De ese modo, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, 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.

Situación legal que respecto de la parte actora y demandado se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato de compraventa celebrado por [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de compradora, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de vendedor, respecto del bien inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], Morelos, con clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]; también conocido catastralmente en la actualidad como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], en Jiutepec, Morelos; con clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL OESTE: Mide 1.025 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I; AL SUR: Mide en 1.65 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I; AL OESTE: Mide 2.70 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I. AL NORTE: Mide 1.65 metros y colinda con área común régimen I. AL OESTE: Mide 4.075 metros y colinda como área común al régimen I. AL NORTE: mide 7.05 metros y colinda con Edificio 1.9. AL ESTE mide 7.80 metros y colinda con área común al régimen I. AL SUR: Mide 7.05 metros y colinda con departamento 302. ARRIBA: colinda con



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

departamento 401. ABAJO: colinda con departamento 201. Con una superficie total de 59.04 m² (cincuenta y nueve metros cuadrados 04 mm). Mismo que se encuentra identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED], ante la Dirección de Catastro de este Municipio de Jiutepec, Estado de Morelos.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, la accionante [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de compradora y el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de vendedor, celebraron un acto jurídico denominado compraventa privada, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de \$5,125,000.00 (CINCO MILLONES CIENTO VEINTINCO MIL PESOS 00/100 M.N), el cual fue pagado en su totalidad, tal y como se estableció en la cláusula segunda del contrato básico de la acción.

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral y sinalagmática que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444² y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el

² ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

derecho e interés jurídico de la demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con el hoy demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y obligándose el demandado a otorgar la escritura pública respectiva.

Ahora bien, respecto de la legitimación pasiva de la codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], es dable aducir, que la misma también se actualiza, esto se considera así, en tanto que si bien es cierto, dicha codemandada no signó el contrato base de la acción, es decir, no formó parte del acto jurídico que se analiza.

Empero, del sumario se advierte que ésta es esposa del codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y que éste está casado con ella, bajo el régimen de sociedad conyugal, tal y como se colige de la documental relativa a la escritura número [REDACTED], la cual contiene la transmisión de propiedad que se realizó a favor del codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], específicamente en su página 13, (*visible a foja 36 del expediente fuente*), y que la parte actora anexó a su demanda inicial; por consiguiente, se considera que la sentencia que aquí se dicte, si le puede pararle perjuicio a la codemandada en cita, en términos del numeral 203 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; ergo, era menester ser escuchada en juicio, de ahí que se diga que se encuentra acreditada la legitimación pasiva de la parte demandada.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, que a continuación se realiza.

III.- **Preludio.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la demandante [REDACTED], para ver si a luz de las pruebas ofrecidas se acredita la misma, prestaciones reclamadas por la parte actora que consisten en lo siguiente:

"... a).- De los codemandados físicos se demanda el otorgamiento en escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha veintidós de septiembre del año de mil novecientos ochenta y siete, respecto del bien inmueble identificado como condominio [REDACTED]

[REDACTED] Morelos, con clave catastral [REDACTED]; también conocido catastralmente en la actualidad como [REDACTED]

[REDACTED] Morelos; con clave catastral [REDACTED] el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL OESTE: Mide 1.025 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I; AL SUR: Mide en 1.65 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I; AL OESTE: Mide 2.70 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I. AL NORTE: Mide 1.65 metros y colinda con área común régimen I. AL OESTE: Mide 4.075 metros y colinda como área común al régimen I. AL NORTE: mide 7.05 metros y colinda con Edificio 1.9. Al ESTE mide 7.80 metros y colinda con área común al régimen I. AL SUR: Mide 7.05 metros y colinda con departamento 302. ARRIBA: colinda con departamento 401. ABAJO: colinda con

departamento 201. Con una superficie total de 59.04 m² (cincuenta y nueve metros cuadrados 04 mm). Mismo que se encuentra identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], ante la Dirección de Catastro de este Municipio de Jiutepec, Estado de Morelos.

b) Del anterior del Instituto de Servicios Catastrales y Registrales se demanda la inscripción a favor de los suscritos, en el Instituto mismo, de la escritura que se otorgue a favor de los comparecientes, por así considerarse procedente conforme a derecho.

Asimismo, la parte demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

IV.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada es necesario hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico.

Los artículos 1668, 1669, 1671 y 1729, 1764 y 1775 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señalan:

ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

ARTICULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

ARTICULO 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.

El artículo 1729 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"...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 esta última al pago de un precio cierto y en dinero..."



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

régimen I; AL OESTE: Mide 2.70 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I. AL NORTE: Mide 1.65 metros y colinda con área común régimen I. AL OESTE: Mide 4.075 metros y colinda como área común al régimen I. AL NORTE: mide 7.05 metros y colinda con Edificio 1.9. AL ESTE mide 7.80 metros y colinda con área común al régimen I. AL SUR: Mide 7.05 metros y colinda con departamento 302. ARRIBA: colinda con departamento 401. ABAJO: colinda con departamento 201. Con una superficie total de 59.04 m² (cincuenta y nueve metros cuadrados 04 mm). Mismo que se encuentra identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED], ante la Dirección de Catastro de este Municipio de Jiutepec, Estado de Morelos.

Aduciendo la accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad de \$5,125,000.00 (CINCO MILLONES CIENTO VEINTINCO MIL PESOS 00/100 M.N), monto pecuniario que adujo la parte actora fue pagado en su totalidad al demandado de mérito, tal y como se estableció en la cláusula segunda del contrato básico de la acción; habiéndose plasmado de manera clara en el acto volitivo que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], reconocía que se le había hecho el pago ahí establecido, teniendo a su vez, que la parte vendedora se obligó a otorgarle a la accionante los documentos necesarios traslativos de dominio que ampararan dicha operación, en la notaría pública que para ello designará la parte, situación ésta

última que aduce la actora no cumplió la parte demandada.

Bajo esas perspectivas *de facto*, se considera procedente la acción ejercitada por la demandante [REDACTED], toda vez, que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones de la accionante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece 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.

Lo anterior se aprecia así, en tanto que la parte actora [REDACTED], ofreció la documental privada relativa al contrato de compraventa celebrado por [REDACTED], en su carácter de compradora, y [REDACTED], en su calidad de vendedor, respecto del bien inmueble identificado como:

[REDACTED], Morelos, con clave catastral [REDACTED]; también conocido catastralmente en la actualidad como privada [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Morelos; con clave catastral [REDACTED], el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL OESTE: Mide 1.025 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I; AL SUR: Mide en 1.65 metros y colinda con vestíbulo de



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

acceso común al régimen I; AL OESTE: Mide 2.70 metros y colinda con vestíbulo de acceso común al régimen I. AL NORTE: Mide 1.65 metros y colinda con área común régimen I. AL OESTE: Mide 4.075 metros y colinda como área común al régimen I. AL NORTE: mide 7.05 metros y colinda con Edificio 1.9. Al ESTE mide 7.80 metros y colinda con área común al régimen I. AL SUR: Mide 7.05 metros y colinda con departamento 302. ARRIBA: colinda con departamento 401. ABAJO: colinda con departamento 201. Con una superficie total de 59.04 m² (cincuenta y nueve metros cuadrados 04 mm). Mismo que se encuentra identificado catastralmente con la cuenta número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], ante la Dirección de Catastro de este Municipio de Jiutepec, Estado de Morelos.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, la accionante [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de compradora y el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de vendedor, celebraron un acto jurídico denominado compraventa privada, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de \$5,125,000.00 (CINCO MILLONES CIENTO VEINTINCO MIL PESOS 00/100 M.N), el cual fue pagado en su totalidad, tal y como se estableció en la cláusula segunda del contrato básico de la acción.

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral y sinalagmática que une a las partes

contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444³ y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, las prerrogativas jurídicas de la demandante [REDACTED] [REDACTED], para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con el hoy demandado [REDACTED] [REDACTED], y obligándose el demandado a otorgar la escritura pública respectiva.

Es menester argüir, que la documental privada previamente valorada, se encuentra concatenada con la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha ocho de septiembre de dos mil veinte, (*visible a foja 11 del expediente fuente*), de la cual se colige que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], aparece ante la Institución Registral de referencia, como propietario del bien inmueble objeto del contrato privado de compraventa, del cual ahora se solicita se otorgue en escritura pública.

Documental pública citada, a la cual se le otorga pleno valor probatorio por ser emitida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, acreditándose con ella que el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], actualmente aparece como titular del derecho de propiedad del bien materia de la controversia, ante la Institución Registral, esto en términos

³ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

[REDACTED], Estado de Morelos; el cual también se identifica como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Morelos, con clave catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED].

Desprendiéndose de igual manera, que dicho contrato privado de compraventa, se suscribió con el consentimiento de su esposa, la también codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y que el precio de la operación fue liquidado en su totalidad por el codemandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; que desde el día de la celebración del contrato multicitado la actora entró en posesión del bien inmueble de mérito; que el absolvente y su esposa se comprometieron a realizar los trámites de la firma de la escritura correspondiente sobre el inmueble objeto de la Litis; que el absolvente junto con su esposa, se han negado a realizar la firma de la escritura respectiva.

De igual modo, obra en autos del sumario el resultado de la prueba confesional ficta de la codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la cual se desahogó el trece de agosto de dos mil veintiuno, (*visible a fojas 107-108 del expediente principal*), codemandada que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificada y apercibida, por auto de veintiuno de mayo de dos mil uno, se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales.

Confesional ficta de la codemandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, en términos del



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

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

numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones, se colige específicamente de las posiciones marcadas con los números 7, 11, 12 y 13 del pliego de posiciones respectivo; se desprende que el contrato privado de compraventa objeto de la controversia, fue celebrado con el consentimiento de la absolvente [REDACTED], al haberse casado con el codemandado [REDACTED]; que la absolvente y su esposo se comprometieron a realizar los trámites de la firma de la escritura del bien inmueble objeto del contrato privado de compraventa de veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y siete; aceptando fictamente saber la absolvente que la parte actora entró en posesión del predio objeto de la Litis, al momento de la celebración del contrato basal de la acción.

Confesionales fictas de los demandados [REDACTED], a las cuales se les otorga valor probatorio por encontrarse corroboradas y sustentadas entre sí, y con otros elementos de prueba que las tornan verosímiles, en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto.

Atendiendo además, que de las mismas se colige la certeza de la celebración del acuerdo de voluntades denominado compraventa, que las partes contrincantes celebraron el veintidós de septiembre de mil novecientos

ochenta y siete, teniendo como objeto del contrato el bien inmueble previamente reseñado, habiendo pagado enteramente la parte actora el precio fijado por la operación de compraventa, y que no obstante de los requerimientos que se han realizado, los demandados se ha negado a otorgar la escritura pública a la cual se obligó en el multicitado contrato bilateral. Prueba que al no ser destruida con prueba en contrario, es apta para sustentar las aseveraciones realizadas por la accionante en su libelo génesis de demanda.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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.⁴

⁴ Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60 Página: 949, TERCER TRIBUNAL



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

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

V. **Epílogo.** De esta suerte, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos de prueba que hasta aquí se han analizado, en apoyo con los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestro máximo Tribunal, y utilizados por la Juzgadora, con la finalidad de sustentar y realizar una sentencia bien redactada, y además, del razonamiento lógico-jurídico empleado por la resolutora, se determina que la parte demandante [REDACTED], acreditó la relación contractual bilateral celebrada con el demandado [REDACTED], el cual actuó con el consentimiento de la codemandada [REDACTED], demostrando que cubrió el precio total que se pactó en el contrato privado de compraventa de data veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y siete.

Por lo tanto, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, el demandado [REDACTED]

COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurre Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio. Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza. Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 115/2009. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.

██████████, en su calidad de vendedor, con el consentimiento de su esposa la codemandada ██████████. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, se encuentra compelido, a otorgarle a la accionante ██████████ ██████████ ██████████, en su carácter de compradora, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato privado de compraventa, sin que obste para el presente asunto, que el contrato exhibido como documento basal de la acción sea un contrato privado, dado que precisamente se está demandado el otorgamiento de la escritura, para estar ante un contrato definitivo que conste en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato bilateral celebrado por las partes.

VI. **Decisión.** Luego en aras del derecho que le corresponde a la parte compradora para exigir el otorgamiento de la escritura pública, se estima que la demandante ██████████ ██████████ ██████████, acreditó la acción que ejerció contra los demandados ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, quienes no comparecieron a juicio, ergo, se les condena a éstos últimos, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, en su carácter de compradora, ██████████ ██████████ ██████████, en su calidad de vendedor, y ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, en su calidad de cónyuge al momento en que fue celebrado el contrato basal de la acción, de data veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, respecto del bien inmueble

dentro de esta jurisdicción, concediéndole para tal efecto a la parte demandada, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, un plazo de CINCO DÍAS, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

VII. **Estudio de la prestación b).** En relación a la prestación marcada con el inciso b), del libelo génesis de demanda, que solicitó la parte actora, relativa a la inscripción de la escritura pública que se demandó; se alude, que la misma es IMPROCEDENTE, en razón, de que si bien es cierto, la resolutora tuvo por existente el contrato basal de la acción, haciendo procedente el otorgamiento de firma de escritura que se demandó; también es verdad, que en la especie no se dirimieron cuestiones declarativas de propiedad; por ende, dicho trámite se deberá realizar por parte de la accionante, al haberse ventilado una prestación personal; ergo se ABSUELVE a la parte demandada de la prestación aludida.

VIII. **Absolución daños y perjuicios.** Respecto de la prestación marcada con el inciso d) del libelo génesis de demanda que reclamó la accionante; se alude que ésta es IMPROCEDENTE, esto se considera así, puesto que la demandante [REDACTED], no refirió en su narrativa de hechos expuestos en la demanda inicial, en que consistían los daños y perjuicios ocasionados por la falta de otorgamiento de escritura pública, como tampoco acreditó con elemento de prueba alguno la existencia y materialidad de éstos; por lo tanto, es dable absolver a la parte demandada de la prestación citada.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

IX.- **Condena de costas.** Por otra parte, de conformidad con los artículos 156⁵ y 158⁶ de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales 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:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.

SEGUNDO: La parte actora [REDACTED], probó la acción que ejercitó [REDACTED].

⁵ ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

⁶ ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO: Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de compradora, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de vendedor, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de cónyuge, al momento en que fue celebrado el contrato basal de la acción, de data veintidós de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, respecto del bien inmueble reseñado en el presente fallo.

CUARTO: Escritura pública la señalada en el resolutive que precede, que se otorgará a favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ante la Notaría Pública que la actora designe dentro de esta jurisdicción; concediéndole para tal efecto a la parte demandada, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, un plazo de CINCO DÍAS, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

CUARTO: Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones identificadas con el inciso b) y c, del libelo inicial de demanda, por las razones dirimidas en el presente brocardo.

**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 254/2020-3
TERCERA SECRETARIA
SUMARIO CIVIL

QUINTO: Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el último considerando de la presente sentencia definitiva.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA ÁVILA MORALES**, con quien actúa y da fe.

MJD

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