



PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, veintidós de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **68/2021-2**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación de la demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la vía Sumaria Civil, demandando de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las siguientes pretensiones:

"... I.- El otorgamiento a favor del suscrito o de quien mis derechos represente; hoy parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el otorgamiento y firma de escritura por parte de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la escritura correspondiente, relativo y emanado del contrato de compraventa celebrado el día 10 de febrero del año 2014, y en su carácter de vendedor del bien inmueble ubicado identificado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca

Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED] - [REDACTED] mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 24.30 metros y colinda con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocotepéc; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

Toda vez que en el contrato privado de compraventa de fecha 10 de febrero del año 2014, el hoy demandado fungió como vendedor el C. [REDACTED], obligando y comprometiéndose a comparecer ante el fedatario público que la parte compradora hoy actor eligiera, siendo el notario público número 3 de la primera demarcación territorial del Estado de Morelos, para el efecto de que se le otorgue la firma de la correspondiente escritura pública a favor de la actora, tal y como se observa en la cláusula Segunda del contrato que sirve de base a la presente acción.

B) El pago de los daños y perjuicios ocasionados al suscrito por el cumplimiento identificado de la demandada a su obligación.

C) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

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 veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a [REDACTED], para que dentro del plazo legal de cinco días contestara



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 68/2021-2

la demanda interpuesta en su contra. Emplazamiento que tuvo lugar el día quince de abril de dos mil veintiuno.

3.- **Rebeldía del demandado.** Por auto de diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada [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 julio 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, 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 siete de septiembre de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

1.- **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 18° 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, al celebrar el contrato base de la acción, renunciaron a la competencia que les podía corresponder, tal y como se colige de la cláusula novena del acto volitivo que nos atiende, sometiéndose a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

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



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 68/2021-2

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

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.- **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 privado de compraventa, de fecha diez de febrero de dos mil catorce, celebrado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de comprador, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de vendedor, respecto del bien inmueble sito en: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED] mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 24.30 metros y colinda con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocotepc; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día diez de febrero de dos mil catorce, el accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de comprador, y [REDACTED] [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 pecuniaria de \$1'000,000.00 (UN MILLÓN DE 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.



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. 68/2021-2

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 derecho e interés jurídico del 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] [REDACTED], y obligándose el demandado a otorgar la escritura pública respectiva.

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 el demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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:

"...- El otorgamiento a favor del suscrito o de quien mis derechos represente; hoy parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el otorgamiento y firma de escritura por parte de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la escritura

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.

correspondiente, relativo y emanado del contrato de compraventa celebrado el día 10 de febrero del año 2014, y en su carácter de vendedor del bien inmueble ubicado identificado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED] - [REDACTED] mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 24.30 metros y colinda con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocotepéc; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

Toda vez que en el contrato privado de compraventa de fecha 10 de febrero del año 2014, el hoy demandado fungió como vendedor el C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], obligando y comprometiéndose a comparecer ante el fedatario público que la parte compradora hoy actor eligiera, siendo el notario público número 3 de la primera demarcación territorial del Estado de Morelos, para el efecto de que se le otorgue la firma de la correspondiente escritura pública a favor de la actora, tal y como se observa en la cláusula Segunda del contrato que sirve de base a la presente acción.

B) El pago de los daños y perjuicios ocasionados al suscrito por el cumplimiento identificado de la demandada a su obligación.

C) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Asimismo, la parte demandante [REDACTED] [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



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 68/2021-2

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.

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...".

Por su parte, el numeral 1764 del mismo Código señala:

"... Él vendedor está obligado: ...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales...".

Así también, el ordinal 1775 de la Ley de la materia, establece:

"... El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y...".

V. **Estudio de la cuestión planteada.** Al efecto, tomando en consideración las exposiciones de *facto*, expuestas en el opúsculo génesis de demanda por el accionante [REDACTED], las cuales se fundan esencialmente en que el día diez de febrero de dos mil catorce, celebró con el demandado [REDACTED], contrato privado de



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 68/2021-2

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

compraventa, respecto del bien inmueble sito en: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED] mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 24.30 metros y colinda con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocotepc; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

Aduciendo el accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad de \$1'000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N), monto pecuniario que adujo el accionante 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 dicho precio se cubría a la firma del contrato base de la acción.

Teniendo a su vez, que la parte vendedora se obligó a otorgarle al 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 el actor no cumplió la parte demandada.

Bajo esas perspectivas *de facto*, se considera procedente la acción ejercitada por el demandante [REDACTED], toda vez, que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones del 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 el actor [REDACTED], ofreció la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, de data diez de febrero de dos mil catorce, celebrado por [REDACTED], en su carácter de comprador, y [REDACTED], en su calidad de vendedor, respecto del bien inmueble sito en: [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED] mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 24.30 metros y colinda con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocoteppec; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se colige que el día diez de febrero de dos mil catorce, el



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. 68/2021-2

accionante [REDACTED], en su carácter de comprador, y [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 pecuniaria de \$1'000,000.00 (UN MILLÓN DE 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 del demandante [REDACTED], para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con el hoy demandado [REDACTED], y obligándose al demandado a otorgar la escritura pública respectiva.

Todo lo anterior aducido, se encuentra debidamente concatenado con la prueba confesional ficta a cargo del demandado [REDACTED], la cual tuvo verificativo el día siete de septiembre de dos mil

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.

veintiuno, (visible a fojas 40-42 del expediente principal), demandado que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificado y apercibido, por auto de diecinueve de julio de dos mil veintiuno, se le declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales.

Confesional ficta del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones; se colige específicamente de las posiciones calificadas de legales, marcadas con los números 2, 3, 5, 7, 8, y 10, del pliego de posiciones respectivo; el hecho relativo a que las partes contrincantes en el presente juicio, celebraron un contrato privado de compraventa, el día diez de febrero de dos mil catorce, en relación al bien inmueble ubicado en: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED] mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 24.30 metros y colinda con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocoteppec; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

Desprendiéndose de igual manera, que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], recibió del actor en forma personal el precio pactado por la compraventa de manera total; que el absolvente ha sido requerido por el demandante para que comparezca ante

**PODER JUDICIAL**

EXP. NÚM. 68/2021-2

la Notaria, para que le otorgue la correspondiente escritura pública, y que el demandado se ha abstenido de hacerlo; que el absolvente recibió el pago total, pactado por la venta del bien inmueble objeto de la controversia; aceptando fictamente el demandado que reconoce la firma plasmada en el contrato básico de la acción.

Confesional ficta del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a la cual se le otorga valor probatorio por encontrarse corroborada y sustentada con otros elementos de prueba que la torna verosímil, 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 la misma se colige la certeza de la celebración del acuerdo de voluntades denominado compraventa, que las partes contrincantes celebraron el día diez de febrero de dos mil catorce, 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, el demandado 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 el 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

Lo anterior cobra mayor importancia, con el resultado de los depositos de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], los cuales

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 COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri 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.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 68/2021-2

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

comparecieron ante este órgano jurisdiccional el día siete de septiembre de dos mil veintiuno, a rendir su testimonio; probanza que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se advierte que ciertamente el impetrante de otorgamiento de escritura pública [REDACTED], celebró contrato privado de compraventa, con el demandado [REDACTED], en su carácter de comprador y vendedor respectivamente, respecto del bien inmueble materia del juicio.

Deduciéndose de igual manera, que los testigos conocen el predio materia de la controversia, y que saben el monto que se pagó por concepto del contrato que celebró su presentante con el demandado; siendo esta la cantidad de \$1,000.000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N).

Testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, ergo, dichos atestes han creado convicción en el Juez para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro, y preciso, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de alguna de las partes.

Situación que nos lleva a considerar que la testificación rendida por los atestes de referencia, produce la firme convicción de ser verdad los hechos

sobre los cuales depusieron; por lo tanto y toda vez, que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta del demandado, valorada en *supra líneas*, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el arábigo 490 del multicitado Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

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], demostrando que cubrió el precio total que se pactó en el contrato privado de compraventa de data diez de febrero de dos mil catorce.

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], en su calidad de vendedor, se encuentra compelido, a otorgarle al accionante [REDACTED], en su carácter de comprador, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 68/2021-2

compraventa que realizaron mediante el contrato privado de compraventa de fecha diez de febrero de dos mil catorce.

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 el demandante [REDACTED], acreditó la acción que ejercitó contra el demandado [REDACTED], quien no compareció a juicio, ergo, se le condena a éste último, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado [REDACTED], en su carácter de comprador, y [REDACTED], en su calidad de vendedor, respecto del bien inmueble sito en: [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED] mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL

NOROESTE: en 24.30 metros y colinda con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocoteppec; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

Condena otorgamiento de escritura pública. Escritura pública que se otorgará a favor del actor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de comprador, ante la Notaría Pública que éste designe dentro de esta jurisdicción, concediéndole para tal efecto a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], un plazo de CINCO DÍAS, para que comparezca a la Notaria, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

VII. **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,

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.



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 68/2021-2

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: El actor [REDACTED], probó la acción de otorgamiento de escritura, que ejercitó contra [REDACTED], quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO: Se condena al demandado [REDACTED], al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, de fecha diez de febrero de dos mil catorce, celebrado por [REDACTED], en su carácter de comprador, y [REDACTED], en su calidad de vendedor, respecto del bien inmueble sito en: [REDACTED], de esta ciudad de Cuernavaca Morelos, mismo que se identifica con clave catastral [REDACTED], y con registro de folio real electrónico [REDACTED]- mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: en 24.30 metros y colinda

con el Lote D; AL SUR: en 7.10 metros y colinda con calle Jantetelco; AL ORIENTE: En 27.85 metros con letras H,B; AL SUROESTE: 17.15 metros con camino a Ocatepec; el cual cuenta con una superficie total de 304.00 metros cuadrados.

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

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 Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VIANEY SANDOVAL LOME**, con quien actúa y da fe.

MJD