



Jiutepec, Morelos, a treinta y uno de marzo de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **247/2021** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN PROFORMA** promovido por ***** en contra de ***** , Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, el ciudadano ***** , demandó en la vía Sumaria Civil y en ejercicio de la acción de Otorgamiento de Escritura y Firma, de ***** , las siguientes prestaciones:

"1.- Reconocimiento de la celebración del acto jurídico *CONTRATO DE COMPRA-VENTA* de fecha 01 de enero de 2013, entre el que suscribe y el C. ***** respecto del *LOTE ******. 2.- El otorgamiento Y *FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA* correspondiente, que deriva del contrato de compraventa de fecha 01 de enero 2013 celebrado entre el suscrito como comprador y como vendedor el demandado C. ***** respecto del *ILOTE ******, *SUPERFICIE TOTAL: 113.00 METROS*. 3.- En caso que el demandado C. ***** continúe negándose a firmar la escritura pública o en su rebeldía, pido a su Señoría Tenga a bien a firmar la escritura del inmueble descrito en líneas que anteceden. 4.- Como consecuencia de las pretensiones 1 y 2, se pide a su Señoría, ordene la inscripción de la compra-venta ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. 5.- El pago de gastos y costas que se originen en el presente juicio." Hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por cuestión de turno correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto; una vez subsanada la prevención realizada, mediante la aclaración de la pretensión reclamada de acuerdo con lo manifestado en la numero 1, en auto del veintidós de julio de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial se admitió la demanda en la vía y forma propuesta. Se ordenó el emplazamiento del demandado ***** , para que dentro del plazo de cinco días produjeran contestación, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, apercibidos que en caso de no

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

hacerlo las posteriores se le haría y surtirían efectos mediante el Boletín Judicial.

3.- En cedula de notificación personal de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno previo citatorio, el actuario adscrito emplazo y corrió traslado al demandado ***** a efecto de que compareciera a dar contestación de la demanda entablada en su contra.

4.- En acuerdo de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *****, al omitir contestar la demanda incoada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado, se ordenaron sus subsecuentes notificaciones por medio del Boletín Judicial; encontrándose fijada la Litis en la presente instancia se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- La audiencia de conciliación y depuración tuvo lugar el día veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, ante la incomparecencia de la parte demandada, no fue posible exhortar a las partes a conciliar, por lo que, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de cinco días comunes para ambas partes.

6.- Durante la dilación probatoria, en auto de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno; a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL a cargo del demandado, TESTIMONIAL, DOCUMENTALES marcadas con los numero 3, 4 y 5; PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

La parte demandada no ofreció prueba alguna.

7.- La audiencia de pruebas y alegatos tuvo verificativo el día dieciséis de marzo de dos mil veintidós, donde se desahogaron las



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 247/2021-1

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

pruebas que ofreció la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL a cargo del demandado ***** siendo este declarado confeso dada su incomparecencia injustificada, y LA TESTIMONIAL a cargo de Isaac *****; se hizo constar que no existían pruebas pendientes de desahogo, en consecuencia, se pasó a la etapa de alegatos, donde se tuvieron por exhibidos los de la parte actora y se declaró precluido el derecho del demandado; al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de una controversia del orden civil, sobre la **acción personal proforma**, fijándose la competencia territorial de conformidad con los artículos 24 y 25 del Código Procesal Civil de Estado de Morelos, toda vez que los contendientes renunciaron expresamente al fuero que la ley les concede, sujetándose a la competencia de los órganos jurisdiccionales del Estado de Morelos, ello, en la cláusula quinta del contrato privado base de la acción de fecha primero de enero de dos mil trece; **unado a que dicha competencia no fue impugnada por el demandado en vía de excepción..**

La vía Sumaria Civil es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo 604 fracción II del mismo ordenamiento legal, **toda vez que el presente juicio se instauro a efecto de que sea elevado a escritura pública el contrato privado de compraventa base de la acción.**

II.- Legitimación de las partes. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"Legitimación y substitución procesal: Habrá*

legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley", así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *"Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento".* Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Atento a lo anterior, tenemos que, para acreditar su legitimación procesal activa, la parte actora exhibió el contrato privado de compraventa de fecha uno de enero de dos mil trece, celebrado por ***** como VENDEDOR y ***** como COMPRADOR, en relación con el inmueble identificado como el ***** CON UNA SUPERFICIE TOTAL: 113.00 METROS CUADRADOS.



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 247/2021-1

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

Documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, suficiente para justificar la legitimación activa de ***** , para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y la pasiva de ***** , para oponer defensas y excepciones, **al haber intervenido los mismos como comparadora y vendedora en el citado acuerdo de voluntades.**

Lo anterior en términos de lo dispuesto por los numerales 191, 217 y 218 del Código Procesal civil en vigor.

Al respecto cobra aplicación lo sostenido por el Máximo Tribunal de Justicia del País:

"LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.5o.C.87 C. Amparo directo 3050/99.-José Iber Rojas Martínez.-26 de agosto de 1999.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arturo Ramírez Sánchez.-Secretario: José Manuel Quistián Espericueta. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo X, Noviembre de 1999. Pág. 993. **Tesis Aislada**".

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a

la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor esta legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.- FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279”.

III. Delimitación del litigio. Al no advertir cuestión previa que analizar, ni defensas y excepciones dado que el demandado ***** , no compareció a juicio y por tanto no opuso defensas y excepciones, se procede al estudio de la acción pro forma, hecha valer por ***** , dado que su estudio procede de oficio, al caso aplica la jurisprudencia VI.3º.C. J/36, en consulta en la página 593 del Tomo XII, Septiembre de 2000, del Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dicta:

"ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."), El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgadora fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la, acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos”.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 247/2021-1

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

Así tenemos que el ciudadano *****, en ejercicio de la acción proforma, demandó del ciudadano *****, las siguientes prestaciones:

*"1.- La declaración judicial que decrete el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PUBLICA por parte del C. *****, derivado del contrato privado de compraventa de fecha 01 de enero de 2013, celebrado por el suscrito como comprador y el C. ***** como vendedor. 3.- En caso que el demandado C. ***** continúe negándose a firmar la escritura pública o en su rebeldía, pido a su Señoría Tenga a bien a firmar la escritura del inmueble descrito en líneas que anteceden. 4.- Como consecuencia de las pretensiones 1 y 2, se pide a su Señoría, ordene la inscripción de la compra-venta ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. 5.- El pago de gastos y costas que se originen en el presente juicio."*

Sustentó su causa de pedir, sustancialmente, en que el uno de enero de dos mil trece, celebró en su calidad de **COMPRADOR**, contrato de compraventa con el **demandado** *****, en su calidad de **VENDEDOR**, en relación con el inmueble identificado como el *****; se pactó el precio en la cantidad de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.), pagaderos en veinticuatro mensualidades de \$3,334.00 (TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.) cada una, por medio de la firma de veinticuatro pagares por la citada cantidad, los cuales anexo a su escrito de demanda, que como testigos de la firma del referido contrato de compraventa fueron los ciudadanos ***** y *****; que una vez que cumplió con el pago total busco al ahora demandado a efecto de que acudieran a la notaria pública para la expedición de la escritura pública correspondiente sin tener respuesta a su petición por parte del ahora demandado.

Por su parte, *****, no contesto la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

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

IV. Marco Legal. El Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, determina en sus artículos 247 y 698 fracción V: "*ARTICULO 247.- Pretensión para el otorgamiento de un contrato. El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.*"

Por su parte el segundo de los invocados dispone: "*Ejecución cuando la obligación sea de hacer. Si la resolución contuviere obligación de hacer alguna cosa, se procederá en la siguiente forma: V.- Si el hecho consistiere en el otorgamiento de algún documento, o la celebración de un acto jurídico, que el obligado se negare a cumplir, el Juez lo ejecutará por el obligado expresando que se otorgó en rebeldía;*".

En relación, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, dispone en sus preceptos 1729, 1730, 1804 y 1807, que "*La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.*"; "*Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo 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. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.*"; "*El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.*"; y, "*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.*"

Ahora bien, es importante señalar que la acción pro forma únicamente persigue la exteriorización material de un acto que por su naturaleza y características la ley le impone una determinada formalidad.



PODER JUDICIAL

En el caso que nos ocupa, conviene apuntar que la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos; doctrinalmente el contrato de compraventa es principal, bilateral, oneroso, conmutativo generalmente, aleatorio por excepción, consensual y formal, ya que en tratándose de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el equivalente a trescientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, deberá otorgarse en escritura pública.

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; el consentimiento se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el indirecto lo constituye la cosa y el precio.

Ahora bien, del libro Sexto, Título Segundo, Capítulos IV y V, del Código Civil del Estado de Morelos, se desprende que con motivo de la celebración de un contrato de compraventa, las partes adquieren las siguientes obligaciones:

El vendedor está obligado a transmitir el dominio de la cosa, conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, entregar la cosa, responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder del saneamiento para el caso de evicción, pagar por mitad los gastos de escrituración y

del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de la cosa vendida y, por último, las obligaciones fiscales.

El comprador está obligado a pagar el precio, recibir la cosa comprada, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de transporte (salvo convenio en contrario) y, en su caso, pagar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles e impuesto al valor agregado.

Ahora bien, uno de los efectos del contrato es la obligatoriedad, pues el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que, si en el contrato de compraventa se conviene que tanto el pago final como la escrituración se realizarán en una fecha o término preestablecido, ello les obliga a ambos por igual.

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos, determina que el pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley; además, que se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

Así las cosas, si se toma en cuenta que una compraventa es un contrato sinalagmático perfecto, cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, se puede afirmar que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo no puede exigir judicialmente a la otra que cumpla con la obligación de ella.

En esta línea de pensamiento, se tiene que los requisitos para la procedencia de la acción pro-forma, son los siguientes:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;
- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 247/2021-1

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero, encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.

V. Estudio de fondo. Una vez analizados y valorados los medios de prueba, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica, máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras con base en la sana crítica, de conformidad con el precepto 490 del Código Procesal Civil en vigor, se arriba a la conclusión de que la parte actora acreditó su acción de otorgamiento de escritura y firma, por lo siguiente:

Quedo previamente establecido, que los elementos de la acción en estudio son:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;
- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

El primero de ellos quedo acreditado con el contrato privado de compraventa base de la acción, de fecha uno de enero de dos mil trece, celebrado por *****, como VENDEDOR y *****, como COMPRADOR, en relación con el inmueble identificado como *****CON UNA SUPERFICIE TOTAL: 113.00 METROS.

Analizado dicho contrato, se aprecia, que reúne los requisitos del artículo 1730 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, para considerar la venta perfecta, valida y obligatoria, al quedar plenamente determinadas las partes intervinientes, *****comprador, *****, vendedor, el objeto materia del mismo: el *****, y el precio cierto por la cantidad de \$80,000.00

(OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) pagaderos en veinticuatro mensualidades de \$3,334.00 (TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.) cada una, por medio de la firma de veinticuatro pagares por la citada cantidad, mismos que obran en el sumario; documentos mercantiles que son considerados autónomos e independientes de la causa que le haya dado origen y representan una obligación de pago, cuyo cumplimiento se presume legalmente cuando los mismos se encuentran en poder del deudor, por tanto, se considera que la cantidad pactada por la compraventa del inmueble fue pagado en su totalidad por parte del comprador ahora actor.

Así, al no haber sido objetado el contrato base de la acción, en términos del artículo 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tiene por admitido y surte efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, consecuentemente, merece valor probatorio pleno en términos del posterior artículo 490 del mismo compendio al no encontrar prueba que lo desvirtúe, resultando por sí mismo bastante para arribar a la procedencia de la acción intentada por el actor. Ilustra el caso la tesis aislada VI.3o.13 C consultable en la página 502 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Diciembre de 1995, que se inserta a la letra a continuación:

"COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE, NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA ACREDITAR LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DEL. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Si en un juicio de otorgamiento de contrato de compraventa, el actor ofrece como prueba el contrato privado de esa operación, y el mismo no es objetado por la contraparte a quien se le atribuye, dicho contrato hace prueba plena y es suficiente para tener por demostrado el hecho fundatorio de la acción ejercitada, en los términos de lo dispuesto por el artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla."

Asimismo, el contrato básico de la acción fue corroborado en todos sus aspectos con la CONFESIÓN FICTA del demandado ***** , realizada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintidós, toda vez que como hechos propios que le perjudican, acepto que con fecha uno de enero de dos mil trece celebro contrato de compraventa con su articulante; que el precio se pactó en la cantidad de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) para lo cual el articulante firmo veinticuatro pagares por



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 247/2021-1

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

la cantidad de \$3,334.00 (TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.) para garantizar el pago total del inmueble; que Isaac ***** y ***** suscribieron los citados pagares en su calidad de avales; que el inmueble materia del contrato de compraventa es el identificado como el Lote número quince (15) de la Manzana dos (dos) de la Colonia Lomas del Copal, del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos y cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE MIDE: 16.65 METROS Y COLINDA CON PREDIO NUMERO14, AL SUR MIDE: 15.64 METROS Y COLINDA CON EL LOTE NÚMERO 16, AL ESTE MIDE: 7.07 METROS Y COLINDA CON TERRENOS COMUNALES, AL OESTE MIDE: 7.40 METROS Y COLINDA CON CALLE ONCE DE MAYO CON UNA SUPERFICIE TOTAL: 113.00 METROS.

Prueba a la que se le concede valor probatorio en lo individual en términos de lo previsto por los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, por haberse desahogado en términos legales, confesión ficta que produce una presunción que puede llevar al juzgador a tener por acreditada la acción intentada, siempre y cuando se encuentre apoyada con otros medios de prueba que administrados crean la plena convicción de ser considerados ciertos los hechos.

La anterior probanza se encuentra apoyada con la testimonial a cargo de Isaac *****, la que se desahogó en diligencia celebrada el dieciséis de marzo de dos mil veintidós, el que declaro a tenor del interrogatorio exhibido para tal efecto constante de ocho preguntas calificadas de legales en su totalidad y en formal diligencia declaro que: que si conoce a su presentante desde hace veinte años; que conoce a ***** desde hace doce años; que ambos celebraron un contrato de compraventa respecto del ***** en fecha uno de enero de dos mil trece; que el declarante firmo como aval y firmo también los pagarés; testimonial a la que se le confiere valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 378, 380, 385, 386, 387, 388, 393 y 404 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado, puesto que la misma fue desahogada atendiendo a las reglas especiales que prevén los numerales invocados, fue emitida por testigo digno de credibilidad,

y que si bien es cierto con la prueba testimonial pueden considerarse probados los hechos cuando concurren por lo menos dos testigos, también lo es, que de este precepto legal se infiere que si existe solamente un testimonio singular, para que este tenga pleno valor probatorio, debe estar adinminculado a otros medios de convicción, es decir, que no por el solo hecho de que conste la declaración de una sola persona, debe concluirse necesariamente que tal deposición carece de validez, siendo el caso que la declaración del referido testigo se encuentra apoyada con el contrato de compraventa base de la acción, pues aparece y reconoce su firma en el citado contrato, así como reconoce que firmo como aval los veinticuatro pagares que firmo el actor para garantizar el pago por el precio de la operación de compraventa materia de la presente instancia.

Es aplicable el criterio emitido por nuestro máximo tribunal en la jurisprudencia de la Novena Época, con registro 173355, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Febrero de 2007, materia Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, página: 126, bajo el siguiente rubro y texto:

"...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..."

Así como en relación con la testimonial apoya el siguiente criterio emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito:

"TESTIGO SINGULAR DE LA PRUEBA. Si bien es cierto que el artículo 201, del Código de Procedimiento en Materia de Defensa Social del Estado de Puebla, establece que con la sola prueba testimonial pueden considerarse probados los hechos cuando concurren por lo menos dos testigos, también lo es, que de este precepto legal se infiere que si existe solamente un testimonio singular, para que este tenga pleno valor probatorio, debe estar adinminculado a otros medios de convicción, es decir, que no por el solo hecho de que conste la declaración de una sola persona, debe concluirse necesariamente que tal deposición carece de validez". Octava Época: Instancia; Tribunales



Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación: Tomo: 80, Agosto de 1994. Tesis: VI.20.J/299, página:70."

PODER JUDICIAL

Con las pruebas ya descritas queda acreditado también el segundo elemento de la acción consistente en el pago total del precio pactado en el contrato base de la acción, esto por dos motivos, el primero porque el actor demostró haber cubierto el mismo con la exhibición de los veinticuatro pagares anexos a la demanda, los que guardan relación con lo pactado en la cláusula 2 del citado acuerdo de voluntades; y el segundo en virtud de que el demandado no compareció a dar contestación a la demanda contravirtiendo dicha circunstancia.

Obra también en el sumario el Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Rastrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veinte de mayo de dos mil veintiuno, con número de folio real *****, en el que consta que el *****, tiene una superficie de 113.00 m² y aparece como propietario *****, que no reporta ningún gravamen, nota o avisos preventivos; documental pública que corrobora los argumentos fundatorios de la acción promovida por la accionante en la presente instancia, la cual al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y valor jurídico resulta dable concederle valor probatorio en términos de lo dispuesto por los ordinales 437 fracción II y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos por tratarse de documento expedido por funcionario que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete.

De esta suerte, el entrelace de los elementos probatorios en términos del precepto 490 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, generan convicción plena en la suscrita juzgadora, en el sentido de que la acción pro-forma ejercitada por el actor *****, es procedente.

Al caso orienta la tesis aislada XVII.26 C, que obra en la página 2446 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, Julio de 2007, que a continuación se transcribe:

"ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadó el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública".

En consecuencia, se condena al demandado *****, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil trece, celebrado por *****, como VENDEDOR y *****, como COMPRADOR.

Para tal efecto, se concede al demandado *****, 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, esta Juzgadora lo hará en su rebeldía, en términos de los artículos 691 y 698 fracción V del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.

En relación con la pretensión marcada con el número 4, y como consecuencia de la procedencia de la acción principal, y que de acuerdo a lo ordenado respecto a que se haga la escritura pública correspondiente es obligación del notario mandar su inscripción ante el inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos para que surta efectos ante terceros.

Es el párrafo correcto

En relación con la pretensión marcada con la letra C, y como



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 247/2021-1

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

consecuencia de la procedencia de la acción principal, y que de acuerdo a lo ordenado respecto a que se haga la escritura pública correspondiente es obligación del notario realizar su inscripción una vez realizada la misma ante el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos para que surta efectos ante terceros, razón por la cual esta instancia resulta improcedente tal pretensión.

VII.- Gastos y costas. En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se condena al demandado *****, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento 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 se;

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía sumaria civil es la correcta.

SEGUNDO. El actor *****, **acreditó la acción proforma** que ejercitó en contra del demandado *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se condena al demandado *****, a otorgar y firmar la escritura pública del Contrato Privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil trece, celebrado por *****, como VENDEDOR y *****, como COMPRADOR.

CUARTO. Se **concede** al demandado *****, 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 firmen la

escritura correspondiente, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, este Juzgador lo hará en su rebeldía.

QUINTO. En relación con la pretensión marcada con el número 4, y como consecuencia de la procedencia de la acción principal, y que de acuerdo a lo ordenado respecto a que se haga la escritura pública correspondiente es obligación del notario mandar su inscripción ante el inscrito en el **Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos para que surta efectos ante terceros**

SEXTO.- Se condena al demandado *********, **al pago de los gastos y costas** originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, con quien actúa y da fe.