



**PODER JUDICIAL**

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

**Cuernavaca, Morelos, a veintisiete de abril de dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **273/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, radicado en la Primera- Secretaría de este Juzgado; y,

### **R E S U L T A N D O S:**

**1. Presentación de la Demanda.** El diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, \*\*\*\*\* , compareció ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, el que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, demandando por su propio derecho y en la vía Sumaria Civil de \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, las prestaciones enumeradas en su escrito de demanda. Manifestando como hechos los precisados en la demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo, exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador e invocó las disposiciones legales que consideró aplicables al caso concreto.

**2.- Auto de Admisión.** Por auto de veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, previa subsanación de la prevención realizada a su escrito inicial de demanda, se admitió la misma en la vía y forma propuesta, ordenándose con las copias simples y demás documentos exhibidos debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar a la demandada \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\*** , para que dentro del plazo legal de **CINCO**

**DÍAS**, diera contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibido que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado. Se tuvo por señalado como domicilio procesal de la parte actora el que indicó en su escrito inicial de demanda, y por designado como su abogado patrono al profesionista propuesto.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, mediante cedula personal y previo a citatorio se emplazó a la parte demandada **\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, por conducto de **\*\*\*\*\***, quien dijo ser sobrina de la demandada y quien precisó que la buscada es habitante del domicilio designado para llevar a cabo el emplazamiento.

**4.- Rebeldía y fijación de la litis.** Mediante auto de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial y a petición de la parte actora, se acusó la rebeldía en que incurrió la parte demandada al no dar contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, teniéndole por presuntamente confesa de los hechos que dejó de contestar; por otra parte y en virtud de no haber señalado la demandada domicilio procesal, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal. Por otra parte y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del



**PODER JUDICIAL**

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

Código Procesal Civil en vigor, ordenando notificar al demandado en términos de lo dispuesto por el artículo 594 del Código Procesal Civil en vigor.

**5.- Audiencia de Conciliación y Depuración.** El día diecinueve de enero de dos mil veintidós, se desahogó la citada diligencia, a la cual compareció la parte actora asistida de su abogado patrono, sin embargo, ante la incomparecencia de la demandada, ni persona alguna que legalmente la representara, no obstante de haber sido debida y legalmente notificada, no fue posible el desahogo de la citada audiencia; en tal virtud, se procedió a la depuración del presente juicio, acreditando la legitimación activa y pasiva con los documentos anexos al escrito inicial de demanda, a los cuales se les concedió valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; por otra parte, al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento que depurar, se declaró cerrada la etapa de depuración, en consecuencia, atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de **cinco días** para ambas partes.

**6.- Admisión del caudal probatorio.** Por acuerdo de diez de febrero de dos mil veintidós, previa certificación secretarial, se tuvo por presentada a la parte actora, ofreciendo en tiempo y forma las pruebas que a su parte correspondían; por tanto, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia a que se refiere el numeral 400 del Código Procesal Civil en vigor; teniendo por admitidas como pruebas de su parte, las siguientes: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*; las **DOCUMENTALES PRIVADAS y PÚBLICAS** marcadas con los número 5, 6, 7

y 8 del ocurso 660, las cuales se encuentran agregadas en autos. Asimismo se admitió la **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes señalados, quedando a cargo de la oferente la presentación de los mismos, apercibida que de no cumplir con dicha carga procesal se declararía desierta dicha probanza por falta de interés para su desahogo. De igual manera se admitieron la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

**7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El ocho de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la referida audiencia, prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, donde la secretaria de acuerdos hizo constar la comparecencia de la parte actora **\*\*\*\*\***, asistió de su abogado patrono y los atestes **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***. Por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada **\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, o de persona alguna que legalmente la representara, a pesar de encontrarse debidamente notificado, en tal virtud se procedió a la búsqueda minuciosa tanto en la Oficialía de Partes de este Juzgado como en el archivo del mismo a efecto de verificar si existía documento alguno con el cual se pudiera justificar dicha incomparecencia, pero no se encontró justificante alguno para tal efecto; enseguida se procedió al desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado **\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\***, a quienes debido a su incomparecencia injustificada, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha diez de febrero de dos mil veintidós, declarándola **confesa** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales. Enseguida se procedió al desahogo



**PODER JUDICIAL**

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

de la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora, misma fue desahogada en términos del interrogatorio presentado; finalmente y no habiendo más pruebas que desahogar se declaró cerrada la etapa de pruebas y acorde a lo previsto por el numeral 500 y 501 del Código Procesal Civil, se procedió a la etapa de alegatos; acto continuo, atendiendo a la etapa procesal del presente asunto, la parte actora por conducto de su abogado patrono realizó las alegaciones que a su parte correspondían, las que se tuvieron por formuladas para los efectos legales correspondientes; mientras que la parte demandada tuvo por perdido el derecho que pudo hacer valer respecto a sus alegatos, toda vez que los mismos no fueron formulados en la etapa procesal correspondiente; ordenándose turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la cual se hace al tenor siguiente:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia.** En primer lugar, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado, al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece:

*“Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”.*

Asimismo, el artículo 19 de la citada legislación, señala que:

*“Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe*

*expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”.*

El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa:

*“Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores”.*

El artículo 34 de la ley en comento prescribe:

*“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento el convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas...”*

En consecuencia, tomando en cuenta que en la cláusula NOVENA del contrato privado de compraventa de fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, exhibido por la parte actora, se precisó que en caso de existir controversia judicial alguna se someterían a la jurisdicción y competencia de los tribunales correspondientes a la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, lugar donde éste Juzgado ejerce su jurisdicción, por tanto, es **competente** para resolver el presente juicio, y la **vía** sumaria civil es la procedente, de conformidad con lo que establece el artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**II.- Legitimación.** De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación por ser una obligación del Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de



## PODER JUDICIAL

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

oficio 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 mismo 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 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 este orden de ideas 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.

En este contexto tenemos que compareció a juicio \*\*\*\*\* , por su propio derecho, demandando en la vía Sumaria Civil, el otorgamiento y firma de la escritura del contrato privado de compraventa de fecha quince de

noviembre de dos mil diecinueve, respecto del inmueble identificado como:

\*\*\*\*\*, con una superficie de 185.00 m2 (ciento ochenta y cinco metros cuadrados) cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

**Al Noreste:** En 17.38 metros con \*\*\*\*\*.

**Al Suroeste:** En 15.00 metros con \*\*\*\*\*.

**Al Sureste:** En 11.00 metros con \*\*\*\*\*.

**Al Noroeste:** En 11.40 metros con \*\*\*\*\*.

Exhibiendo para tal efecto la siguiente documental: el contrato de compraventa que celebró \*\*\*\*\*, el quince de noviembre de dos mil diecinueve, con \*\*\*\*\* **también conocida como \*\*\*\*\***, cuatro recibos de pago de fechas diecisiete de mayo y diecisiete de noviembre ambos de dos mil diecisiete, once de mayo y cuatro de diciembre ambos de dos mil dieciocho, dos facturas con números de folio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, expedido por el Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, por concepto de pago de impuesto predial pago anticipado del periodo 1/2020 a 6/2020, mantenimiento de la infraestructura urbana en el Municipio y Limpia y Recolección, Traslado y Disposición Final de Residuos Sólidos en el Municipio, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*. Un Certificado de Libertad o de Gravamen con folio real electrónico número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los que indica que el citado inmueble se encuentran a nombre de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*.

Documentales a las que en términos del artículo 442 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, se les concede eficacia probatoria para acreditar la legitimación procesal activa y pasiva de las



**PODER JUDICIAL**

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

partes, máxime que las misma no fueron objetadas por la contraria, luego entonces, se tienen por admitidas y surtirían efectos como si hubiesen sido reconocidas expresamente, sin que ello implique la procedencia de su acción; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, lo anterior lo robustecen las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA.** *En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84”.*

**“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 está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. 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.*

*Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279”.*

**III.- Estudio de las pretensiones.** Enseguida, al no existir excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora, siendo éstas las siguientes:

*“1.- El otorgamiento y firma en escritura pública ante notario público respecto del predio identificado como \*\*\*\*\* **y ubicado en** \*\*\*\*\* , con una superficie de 185.00M<sup>2</sup>, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste en 17.8 metros con \*\*\*\*\* , Al Suroeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\* , Al Sureste en 11.00 metros con \*\*\*\*\* y Al Noroeste en 11.40 metros con \*\*\*\*\* , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre del demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , bajo el registro número \*\*\*\*\* .*

*En caso de la negativa a la firma de dicha escritura por parte de la demandada, deberá ser firmada en su rebeldía por el señor Juez que conozca del presente juicio, como lo establece el artículo 1726 del Código Civil para el Estado de Morelos, en relación con la fracción V del artículo 698 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.*

*2.- La declaración judicial de que soy la absoluta propietaria del predio identificado como \*\*\*\*\* **y ubicado en** \*\*\*\*\* , con una superficie de 185.00M<sup>2</sup>, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste en 17.8 metros con \*\*\*\*\* , Al Suroeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\* , Al Sureste en 11.00 metros con \*\*\*\*\* y Al Noroeste en 11.40 metros con \*\*\*\*\* , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre del demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , bajo el registro número \*\*\*\*\* .*

*3.- El pago de gastos y costas ocasionados por la tramitación del presente juicio.”*

Previo a entrar de fondo al estudio de la cuestión litigiosa que se ventila en este juicio, resulta importante analizar los elementos del contrato de compraventa; en



**PODER JUDICIAL**

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

este sentido el Código Sustantivo Civil establece, en su artículo 1669 que:

*“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”.*

A su vez el artículo 1670 del mismo ordenamiento legal dice:

*“...Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicara las reglas de este Título.- A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son aplicables todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se oponga a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos...”.*

De igual modo, el artículo 1671 del Código en cita refiere:

*“...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...”.*

Así mismo el artículo 1672 del Código Sustantivo Civil indica:

*“...La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes...”.*

Y el artículo 1673 de la citada legislación dicta:

*“El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de los hechos o de los actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente...”.*

El artículo 1687 del Código en cita señala:

*“...El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga a la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente...”*

Por su parte el artículo 1688 del mismo ordenamiento legal refiere:

*“Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes”*.

El artículo 1689 de la ley sustantiva civil indica:

*“El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas, desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.”*

A su vez el artículo 1690 del citado Código refiere:

*“Son contratos consensuales aquellos que para su validez no requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ni suponen la previa entrega de la cosa para su constitución.”*

Asimismo el artículo 1691 del mismo ordenamiento legal establece:

*“Se llaman contratos de tracto sucesivo aquellos cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo. Los contratos son instantáneos cuando las prestaciones se realizan inmediatamente”*.

De igual modo el artículo 1701 del Código referido indica:



**PODER JUDICIAL**

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

*“Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.*

En tanto el artículo **1702** del mismo cuerpo de leyes dicta

*“Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.*

El ordinal **1704** del Código en cita refiere:

*“Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato”.*

El artículo **1714** del Código Sustantivo, señala:

*“Los elementos o características esenciales de un contrato, no pueden ser modificados por voluntad de las partes”.*

A su vez el numeral **1715** del mismo Código dicta:

*“Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios”.*

El artículo **1717**, establece:

*“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde”.*

El artículo **1718** del mismo ordenamiento legal dice:

*“Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado”.*

El artículo **1719** del Código en cita señala:

*“El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable*

*de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido”.*

De los artículos antes reseñados, cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, así como los hechos en que los demandados fundan sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, sin pasar por alto que en la especie que la demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, no produjo contestación a la demanda entablada en su contra, ni opuso defensas, ni excepciones que desvirtuara los argumentos vertidos por la parte actora, ello, pese a que fue emplazada personal y legalmente a juicio, en fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que en términos de lo dispuesto por el último párrafo del numeral 368 del Código Procesal Civil, se les tuvo por presuntamente **confesa** de los hechos que dejó de contestar, por lo que al efecto se analizan las pruebas aportadas por la parte actora en el presente juicio.

De autos se desprende el desahogo de la prueba **confesional** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, misma que tuvo verificativo el ocho de abril de dos mil veintidós, donde la demandada ante su incomparecencia injustificada, fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente que conocen a \*\*\*\*\*, que con fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, en su carácter de vendedor, celebró contrato de compraventa con la articulante en su calidad de compradora respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* y ubicado en



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*, con una superficie de 185.00M<sup>2</sup>, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste en 17.8 metros con \*\*\*\*\*, Al Suroeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\*, Al Sureste en 11.00 metros con \*\*\*\*\* y Al Noroeste en 11.40 metros con \*\*\*\*\*, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, es cierto que recibió la cantidad de \$850,000.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pago total de la compra del inmueble objeto del presente juicio de la siguiente manera: la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) el día diecisiete de mayo de dos mil diecisiete; el primer pago por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) con fecha diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete; el segundo pago por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) con fecha once de mayo de dos mil dieciocho; el tercer pago por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) con fecha cuatro de diciembre de dos mil dieciocho; y la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que se pagó cuando se firmó el contrato de fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, es cierto que recibió la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de penalización, es cierto que hizo la transmisión de la nuda propiedad, así como la posesión material, real y jurídica del bien inmueble objeto del presente juicio a favor de la señora \*\*\*\*\*, es cierto que la legítima propiedad del inmueble objeto del presente juicio es la señora \*\*\*\*\*.

Probanza, que no tiene prueba en contrario y se robustece con el contenido del contrato privado de compraventa base de la presente acción, mismo que ha

sido valorado en líneas precedentes, por lo que es apta para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente prueba y demanda, otorgándole pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable a la articulante y contraria al absolvente que debe ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretenden probar en el presente juicio; sirve de apoyo a lo anterior la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, mayo de 2009, Página 949, Registro 167289, correspondiente a la Novena época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

**“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”.*



**PODER JUDICIAL**

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

A mayor abundamiento el criterio federal pronunciado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo y Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Junio de 2003, Página 685, registro 184191, que a la letra dice:

**“CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO.** *La confesión ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos, y además que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tengan valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente, y no respecto de cuestiones que no le puedan constar al que confiesa”.*

De igual modo, se desahogó la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , el día ocho de abril de dos mil veintidós, al tenor del interrogatorio previamente calificado de legal, en la que los atestes admitieron conocer a su presentante, la cual es propietaria del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , el cual tiene ocupando desde hace tres años, que dicho bien lo adquirió bajo un contrato de compraventa hace más de tres años en pagos, que el precio de la compra fue de \$850,000.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

En esas condiciones es menester señalar, que con la confesional ficta de la demandada, las testimoniales así como, el contrato privado de compraventa de quince de noviembre de dos mil diecinueve y el Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha \*\*\*\*\* , expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y demás documentales exhibidas, entrelazadas unas con otras de manera congruente, lógica y natural las cuales ya fueron previamente descritas y valoradas, conforme a las reglas establecidas en el artículo

490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, otorgan a esta Juzgadora plena convicción para tener por acreditados cada uno de los hechos en que la parte actora basa su demanda, en consecuencia se acredita la validez y existencia legal del contrato de compraventa de fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* y ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de 185.00M<sup>2</sup>, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste en 17.8 metros con \*\*\*\*\*, Al Suroeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\*, Al Sureste en 11.00 metros con \*\*\*\*\* y Al Noroeste en 11.40 metros con \*\*\*\*\*, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*, según se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen, expedida por dicho Instituto, documentales que obra en autos y a la que en términos del artículo 437 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor probatorio, toda vez que además de que fue expedido por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades y formalidades prescritas por la ley, de la misma se desprende la identificación plena del bien objeto del presente juicio y que es precisamente respecto del cual se pretende el otorgamiento y firma de la escritura. Por consiguiente, se declara a la actora \*\*\*\*\*, como propietaria del bien raíz identificado como \*\*\*\*\* y ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de 185.00M<sup>2</sup>, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste en 17.8 metros con \*\*\*\*\*, Al Suroeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\*, Al Sureste en 11.00 metros con \*\*\*\*\* y Al Noroeste en 11.40 metros con \*\*\*\*\*, inscrito en el



**PODER JUDICIAL**

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

Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por tanto, resulta fundada la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida por \*\*\*\*, contra \*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*, por consiguiente, se condena a ésta última al otorgamiento y firma de la misma, respecto del inmueble señalado con antelación, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico \*\*\*\* a nombre de \*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*, según se advierte del referido certificado; por tanto, requiérase a la demandada en el domicilio en que fue legalmente emplazada, para que comparezca dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibida que en caso omiso, la suscrita la firmará en su rebeldía; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693, 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**IV.-** Con relación a la prestación sobre pago de gastos y costas que reclama la parte actora, en términos de lo previsto por los numerales 156 y 158 del Código Procesal Civil en relación directa con el ordinal 1519 del Código Civil, es procedente condenar a la demandada \*\*\*\* también conocida como \*\*\*\* al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 506 y 508 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

## RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta, dados los razonamientos vertidos en el Considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, probó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, no compareció a juicio, a pesar de encontrarse debidamente notificada, siguiéndose el mismo en rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, al otorgamiento y firma de la escritura, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* y ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de 185.00M<sup>2</sup>, y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste en 17.8 metros con \*\*\*\*\*, Al Suroeste en 15.00 metros con \*\*\*\*\*, Al Sureste en 11.00 metros con \*\*\*\*\* y Al Noroeste en 11.40 metros con \*\*\*\*\*, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*; en consecuencia, **requiérase a la demandada en el domicilio en que fue legalmente emplazada** para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, comparezca ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibida que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía.



**PODER JUDICIAL**

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

**CUARTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en el presente instancia, previa liquidación que en ejecución forzosa realice la parte actora, en función de lo expuesto en el último considerando de esta resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.** Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien actúa y da fe.