



Cuernavaca, Morelos veinticinco de agosto de dos mil veintidós.

Vistos para resolver en definitiva los autos del expediente número 133/2022, relativo al Juicio Sumario Civil, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaría y;

PODER JUDICIAL

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

RESULTANDOS

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de partes, y que por turno correspondió a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial de Justicia del Estado de Morelos; el día once de abril de dos mil veintidós, compareció ***** , en la vía Sumaria Civil, demandando de ***** , las siguientes prestaciones:

*“A).- El otorgamiento y firma de escritura ante Notario Público del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, celebrado por una parte por el señor ***** en su carácter de “VENDEDOR” y por otra parte el suscrito ***** , en su calidad de “COMPRADOR”, respecto del bien inmueble identificado como ***** denominado como ***** , con una superficie, medidas y colindancias y porcentaje de indiviso que le corresponde sobre los bienes y partes comunes que le son anexos y que se detallará en el capítulo correspondiente.*

2).LA DECLARACIÓN DE ELEVACIÓN A INSTRUMENTO PÚBLICO del contrato privado de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, celebrado entre el suscrito y el señor ***** .

3) Como consecuencia de la protocolización del contrato de compraventa referido, la firma de escritura pública por parte del demandado, o bien por parte de su Señoría en caso de rebeldía de la parte demandada en los términos indicados por la Ley procesal de la materia.

4) El pago de gastos y costas que genere la tramitación del presente juicio.

Adujo como hechos los que se desprenden del escrito inicial 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 e invocó los preceptos que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada ***** para que dentro del plazo de cinco días contestara la demanda interpuesta en su contra, requiriéndole señalara domicilio para oír y recibir notificaciones, apercibido que de no hacerlo, las subsecuentes se le practicarían por medio de Boletín Judicial; Emplazamiento que tuvo lugar el veintisiete de abril de dos mil veintidós

3.- Mediante auto dictado el día nueve de mayo de dos mil veintidós, atendiendo a la certificación hecha, y toda vez que la parte demandada ***** no dio contestación a la demanda ejercitada en su contra, y encontrándose colmados todos los requisitos del emplazamiento, se tuvo por su derecho, para dar contestación a la demanda interpuesta, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado en auto de admisión ordenándose sus notificaciones por Boletín Judicial; hecho lo anterior, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración; misma que tuvo lugar el día uno de julio de dos mil veintidós; audiencia a la que no comparecieron las partes a pesar de encontrarse debidamente notificadas; por lo que no fue posible exhortar a las partes a una probable conciliación, consecuentemente se procedió al desahogo de la etapa de depuración del procedimiento y posteriormente se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.



PODER JUDICIAL

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

4.- Por auto dictado el once de julio de dos mil veintidós, dentro del periodo probatorio la parte actora *****, ofreció como pruebas la confesional a cargo de la parte demandada, la testimonial, la instrumental de actuaciones y la presuncional mismas que se admitieron en sus términos. Señalándose día y hora para su desahogo.

5.- En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintidós, día señalado para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron todas y cada una de las pruebas ofrecidas por la parte actora, y ante la incomparecencia del demandado, se le declaró **confeso** de las posiciones calificadas de legales; acto seguido y ante la falta de prueba por desahogar, se apertura el periodo de alegatos, mismos que fueron únicamente por el actor, teniendo por perdido el derecho del demandado para formularlos; por último se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; al respecto, cabe precisar que tomando en consideración lo que establece el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala que: *"...Toda demandada 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..."*.

Por su parte, el artículo 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; literalmente indica:

“Es órgano judicial competente por razón de territorio: ...

I.- El Juzgado de la circunscripción territorial donde el demandado tenga su domicilio, salvo que la ley ordene otra cosa...

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

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez, que el domicilio de la parte demandada se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, y el mismo versa sobre una **pretensión personal**.

Aunado al sometimiento expreso realizado por las partes en el presente contrato, pues de la cláusula **décima primera** del documento base de la acción, las partes se someten a la competencia y jurisdicción por territorio de ésta Ciudad Capital, luego entonces, robustece la competencia que atañe a este Juzgado para dirimir el presente asunto.

II.- En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión, así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 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 inicial de demanda la pretensión principal del impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura. Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia 1a./J. 25/2005 del rubro siguiente:

PODER JUDICIAL

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

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda,

incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

III.- A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva ad procesum y ad causam, de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la suscrita 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 artículo 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...”*.

Al respecto, se alude que 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 se encuentra irrefutablemente acreditada; esto es, con el Contrato Privado de Compraventa celebrado con fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve por ***** y ***** , en su calidad de comprador y vendedor, respectivamente; respecto del



PODER JUDICIAL

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

bien inmueble identificado como: ***** denominado como ***** , cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: en diez metros veintiocho centímetros con *****; AL ORIENTE: en seis metros con *****; AL SUR: en seis metros con *****; AL PONIENTE: en seis metros y setenta y tres centímetros con ***** y superficie de cincuenta punto cero ocho metros cuadrados.

Documental privada a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; toda vez que con la misma se acredita el derecho de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, en virtud de la relación contractual que la une a la parte demandada. Asimismo, la legitimación pasiva ad procesum del demandado ***** , se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparecen como vendedor respecto del bien inmueble citado, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma. Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra indican:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad

procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.¹

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al 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. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede

¹ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.



PODER JUDICIAL

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

apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.

Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.

Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.²

DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO.

La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 38/93. Andrés Valente Mejía Bonilla. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

2 Novena Época Registro: 169271 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, Julio de 2008 Materia(s): Civil Tesis: VI.3o.C. J/67 Página: 1600

Amparo en revisión 529/93. Héctor Ramírez Quiroz. 5 de noviembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 512/96. Eyra Angélica Rivera Quintero. 30 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.

Amparo en revisión 196/97. María Luisa Flores Martínez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

Amparo directo 389/98. Lonas La Perseverancia, S.A. de C.V. 2 de julio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de mayo de 2003, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 14/2003 en que participó el presente criterio.³

IV.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de las prestaciones hechas valer por ***** –actor en el presente juicio-, quién demanda de *****, el otorgamiento y firma de escritura ante notario público, del **contrato privado de compraventa** celebrado el **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble identificado como: ***** denominado como *****, y para justificar su acción, de manera substancial expuso como hechos los siguientes:

*“Con fecha **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, la parte demandada ***** en su calidad de **Vendedor** y el suscrito en su calidad de **Comprador** firmamos un contrato de compraventa respecto al bien inmueble identificado como ***** denominado como ***** (...)*

*2.- En la **cláusula Cuarta** del contrato base de la acción las partes pactamos un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato en que se funda la presente acción, que fue el **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, para que el demandado acudiera ante Notario Público, junto con el suscrito para los efectos de escrituración del bien inmueble materia del contrato mencionado, sin embargo y no obstante de haber solicitado extrajudicialmente en repetidas ocasiones a la parte demandada ******

³ Novena Época Registro: 195719, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VIII, Agosto de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o. J/143, Página: 722



PODER JUDICIAL

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

acudiera a la firma de escritura ante Notario Público, **éste se ha negado argumentando que no tiene tiempo de hacerlo.** POR LO QUE AL HABER TRANSCURRIDO el plazo de seis meses antes indicado, es que el justiciable se ve en la necesidad de poner en movimiento este órgano jurisdiccional.

3.- por otra parte se hace constar que el precio de la operación de compraventa del inmueble a que se hace mención en el hecho 1, fue por la cantidad de **\$1'500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, fue cubierto a la firma del contrato base de **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, a entera satisfacción del demandado, tal y como se aprecia de la cláusula **TERCERA** del multicitado contrato de compraventa.

4.- ...

5.- ...

Hechos antes citados, con los que se dio intervención legal al demandado *********, el cual no formuló contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que de acuerdo al precepto 368 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se declaró su rebeldía y se tuvo por **confeso presuntamente** de los hechos, que dejó de contestar.

Ahora bien, para efectos de dilucidar la acción pretendida por la actora, es necesario citar las disposiciones generales establecidas en la Legislación Civil vigente para el Estado de Morelos, que rigen y son aplicables al presente asunto:

El artículo **1669** indica la: "**NOCIÓN DE CONTRATO**:"

"...El convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones..."

El artículo **1729** expresa:

" 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 artículo **1764**, refiere las obligaciones y derechos del vendedor: “

El vendedor está obligado:

I.- Transmitir el domicilio del bien enajenado.

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 artículo **1775** refiere:

“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

II.- Al recibir la cosa...”

De acuerdo a los preceptos antes citados, la actora para sustentar su acción, exhibió como documento base, el contrato de compraventa celebrado el **tres de diciembre de dos mil diecinueve**, en el que aparece como vendedora ***** (demandado) y como comprador ***** (actor), y cuya materia del mismo, fue el inmueble identificado como: ***** denominado como ***** , pactándose como precio de la operación la cantidad de \$1'500,000.00 (Un millón quinientos mil pesos cero centavos, Moneda Nacional), cantidad que de acuerdo al mismo contrato, fue entregada al momento de la suscripción del mismo.

Documento antes citado, al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los preceptos 442 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que no fue objetado o desvirtuado por el demandado por cuanto a la eficacia con el que éste cuenta.

Documento que se encuentra robustecido, con la prueba confesional a cargo de ***** , la cual tuvo verificativo el



PODER JUDICIAL

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

diecinueve de agosto de dos mil veintidós, y ante la incomparecencia de éste, se tuvo confesó fictamente de lo siguiente:

*“Que conoce a su articulante; desde hace cuarenta y tres años; que lo conoce en virtud de que es su sobrino; Que con fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve **vendió** (mediante compraventa) a ***** , el bien inmueble materia del presente asunto, el cual es el ubicado e identificado como ***** denominado como ***** , con la superficie, medidas, colindancias y porcentaje de indiviso que le corresponde sobre los bienes partes comunes; Que la compraventa la realizó libre de todo gravamen; Que la compraventa la realizó sin reserva de dominio alguno; que el precio de la operación de compraventa del bien inmueble materia de este juicio, fue por la cantidad de \$1'500,000.00 (Un millón quinientos mil pesos 00/100 M.N.); Que recibió en efectivo en el acto de la compraventa el precio total de dicha operación, tal como se desprende de la cláusula tercera del contrato de compraventa de fechas tres de diciembre de dos mil diecinueve; Que extendió el recibo más amplio que en derecho procedía al haber quedado cubierto el precio de la compraventa, de conformidad con la cláusula tercera del contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve; Que ha omitido acudir ante Notario Público a otorgar la escritura correspondiente..”*

Prueba que valorada conforme a los artículos 414 y 490 de la Ley Adjetiva Civil invocada, se le concede eficacia probatoria, al deducirse de ella una una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses del absolvente, dado que no fue desvirtuada por prueba en contrario, y de la que substancialmente se advierte que el demandado ***** reconoció fictamente la relación y obligación contractual de compraventa respecto del bien inmueble identificado como: ***** denominado como ***** , que lo une a ***** –parte actora-, que dicha operación de compraventa fue por la cantidad de **\$1'500,000.00 (Un millón quinientos mil pesos cero centavos, Moneda Nacional)**; cantidad que se cubrió a la fecha el contrato de compraventa (tal como se aprecia en su cláusula TERCERA), y a la fecha el demandado no ha cumplido con su

obligación de otorgar su firma ante el notario público, por lo que dicho contrato no ha sido elevado a escritura pública. Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de texto 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.

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. ⁴

PODER JUDICIAL

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

De igual forma, obra la prueba la testimonial a cargo de ***** y ***** , quienes declararon al tenor del interrogatorio que se les formuló en la audiencia de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintidós, refiriendo de manera conteste y uniforme que: *“...Conocen a su presentante *****; que conocen a *****; pues son de la misma familia, que saben que con fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, el demandado vendió por compraventa a su presentante, el inmueble ubicado como ***** denominado como *****; así también manifestaron que el precio de la operación lo fue de \$1'500,000.00 (Un millón quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional); cantidad que el vendedor ***** recibió a su más entera satisfacción y que el mismo ha omitido otorgar la escritura correspondiente; refiriendo ambos en la razón de su dicho, que lo saben y les consta porque fungieron como testigos en la compraventa celebrada, y pudieron apreciar los hechos de primera mano...”*

Declaración vertida por los testigos ***** y ***** , misma que valorada en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, tiene eficacia probatoria plena pues ambos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, pues saben y les consta, que en fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, ***** –parte actora- y ***** –demandado- celebraron un contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble identificado como: ***** denominado como *****; por el cual pagó la cantidad de \$1'500,000.00 (Un millón quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional.), cantidad que cubrió desde el tres de

⁴ Jurisprudencia I.3o.C. J/60 dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, con número de registro digital 167289

diciembre de dos mil diecinueve (fecha de suscripción tal y como se aprecia en la cláusula **tercera**), data desde la cual el hoy actor se encuentra en posesión sin que hasta ese momento, haya obtenido la escrituración correspondiente.

Así, atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, y en términos del numeral citado en el párrafo que antecede, a dichos testimonios se les confiere valor probatorio pleno dado que a los testigos les consta los hechos materia de Litis, y que no existe dato alguno que permita suponer que su testimonio es contrario a la verdad, sino que por el contrario aportan información que corroboran lo manifestado por la parte actora; además de que se robustece con las pruebas documentales ofertadas por la accionante. Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia que en su rubro y texto indica:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.



PODER JUDICIAL

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

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

*Amparo directo 180/2008. *****. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.*

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. ⁵

IV.- En tales consideraciones, valoradas todas y cada una de las pruebas ofrecidas, y atendiendo a que la parte demandada (*****), no compareció a juicio, ni tampoco ofreció prueba alguna que desvirtuara el dicho del demandad y las pruebas ofrecidas por éste, se llega a la conclusión de que *****, acreditó la acción ejercitada y el derecho que le asiste de obtener el otorgamiento y firma de escritura que intenta, toda vez que demostró fehacientemente la relación contractual de compraventa con el demandado *****, respecto del bien inmueble identificado como: ***** denominado como *****, cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: en diez metros veintiocho centímetros con *****; AL ORIENTE: en seis metros con *****; AL SUR: en seis metros con *****; AL PONIENTE: en seis metros y setenta y tres centímetros con ***** y superficie de cincuenta punto cero ocho metros cuadrados; así que la misma –actora- cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por el bien inmueble objeto de dicha compraventa, por lo tanto, por tratarse en el caso específico de una acción **pro forma**, esto es, otorgamiento y firma de escritura, en el que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente.

⁵ Jurisprudencia I.8o.C. J/24, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXI, Junio de 2010, de la Novena Época, con registro electrónico 164440

Así, conforme al texto de las invocadas normas, la acción que de ello se deriva es precisamente la de la formalización a través de la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción pro forma; consecuentemente, si en el juicio de otorgamiento y firma de escritura la autoridad alude a dicha pretensión con la designación de "acción proforma", ello no significa la aplicación de alguna ley privativa, por tratarse de un aspecto debidamente reglamentado, cuya acción consiste específicamente en el otorgamiento y firma de escritura, cuyo derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble, ya se encuentra satisfecho y sólo basta se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio. Sirve de apoyo a lo anterior la tesis bajo el rubro y texto siguiente:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).

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 improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente:



Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara. ⁶

PODER JUDICIAL

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

En tales consideraciones de conformidad con el artículo 1764 fracción VII del Código Civil en Vigor, la parte demandada se encuentra obligada a otorgarle a la parte actora los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta **fundada** la acción ejercitada por la actora *********, respecto al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día **(03) tres de diciembre de dos mil diecinueve (2019)** y como consecuencia de lo anterior al otorgamiento y firma de la escritura públicas referida.

En tales consideraciones, se estima que *********, acreditó la acción que ejercitó contra *********, quién no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, aun cuando fue legalmente emplazado a juicio, por lo que no opuso defensas y excepciones; en consecuencia, se condena a *********, al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble identificado como: ********* denominado como *********, cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: en diez metros veintiocho centímetros con *********; AL ORIENTE: en seis metros con *********; AL SUR: en seis metros con *********; AL PONIENTE: en seis metros y setenta y tres centímetros con ********* y superficie de cincuenta punto cero ocho metros cuadrados; a favor de *********, ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora.

Por lo que una vez colmado lo anterior, se le concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS**, para que comparezca ante dicho fedatario a otorgar la misma, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

⁶ XVII.26 dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVI, Julio de 2007, página 2446, con número de registro digital 172112

Por otra parte, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor, por ser adversa la presente resolución a la demandada, y en atención a la prestación contenida en el inciso 4 del escrito inicial de demanda, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 426 fracción I, 436, 442, 444, 449, 490, 491, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora *****, probó la acción que ejercitó, y por su parte la parte demandada ***** no compareció a juicio, por lo que no opuso defensas y excepciones, en consecuencia.

TERCERO.- Se condena a parte la demandada *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, respecto del bien inmueble identificado como: ***** denominado como *****, cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: en diez metros veintiocho centímetros con *****; AL ORIENTE: en seis metros con *****; AL SUR: en seis metros con *****; AL PONIENTE: en seis metros y setenta y tres centímetros con ***** y superficie de cincuenta punto cero ocho metros cuadrados; ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora *****.



PODER JUDICIAL

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

CUARTO.-Se concede a la parte demandada *****, un plazo de **CINCO DÍAS**, para dar cumplimiento a lo aquí ordenado en el entendido de que en el caso de que no ocurran a firmar la escritura correspondiente dentro del término señalado, contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, la suscrita juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se condena al demandado ***** al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente, lo resolvió y firma la licenciada **Martha Lorena Ortega Hernández**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Tercera Secretaria de Acuerdos licenciada **Cristina Lorena Morales Jiménez**, quien da fe.