

**PODER JUDICIAL**

Jiutepec, Morelos a dieciséis de agosto de dos mil veintidós.

**VISTOS**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **21/2022**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaría y:

**RESULTANDOS:**

**1.- Presentación de la demanda.** Por escrito recibido el quince de febrero de dos mil veintidós, en la oficialía de partes común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* para demandar en la vía sumaria civil de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

- “I. De los CC. \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* reclamo el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa que ambos celebraron con el suscrito el día diez de septiembre de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; con una superficie de 157.00 m2 (ciento cincuenta y siete metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: . \*\*\*\*\*. Inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con folio electrónico inmobiliario . \*\*\*\*\* y los siguientes antecedentes: Registro 54, foja 107, tomo/libro 753, Volumen II, sección 1.*
- II. El pago de todos y cada uno de los derechos, impuestos y honorarios que se deriven de la tramitación de la escritura pública que deberán otorgar los hoy demandados, ante el notario que ellos determinen o en su caso aquel a quien su señoría designe para tales efectos.*
- III. El pago de gastos y costas que genere el presente juicio”.*

Aduciendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda, mismos que en este apartado se tienen por

íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, acompañó los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a la acción promovida.

**2. Admisión de la demanda.** Por auto de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintidós, se admitió la demanda en la vía propuesta, procediéndose al registro de esta con el número de expediente 21/2022, asimismo, se ordenó emplazar a la demandada para que en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

**3. Emplazamiento.** Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, fueron emplazados a juicio, en fechas uno y cuatro ambos del mes de abril de dos mil veintidós, respectivamente.

**4.- Rebeldía.** En auto de fecha veinticinco de abril de dos mil veintidós, en virtud que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no habían dado contestación a la demanda, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las personales, le surtieran efectos por medio de la publicación en el boletín judicial.

**5.- Audiencia de conciliación y depuración.** Con fecha veintitrés de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio en la cual se hizo constar que no fue posible proceder a una conciliación entre las partes, por

**PODER JUDICIAL**

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

lo que, se procedió a la depuración del juicio y posteriormente, al haberse acreditado la legitimación de las partes, se procedió a abrir el mismo a prueba por el plazo de cinco días.

**6.- Pruebas.** Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció las siguientes pruebas: confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, documentales marcadas con los números 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

**7.- Audiencia de prueba y alegatos.** Con fecha doce de julio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en la cual fueron desahogadas las pruebas ofrecidas por la parte actora; enseguida, se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar, pasándose al periodo de alegatos, finalmente, en atención al estado procesal del presente asunto, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva lo que en derecho correspondiera, resolución que se procede a emitir en los siguientes términos:

**CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia.** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

*“...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...”*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

*“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*

Así, respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29 de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia establece en el artículo 30, en lo que interesa que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley señala en el artículo 75 la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios en donde se discutan derechos reales. También, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio, el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establece en su artículo 24 respecto del sometimiento expreso de las partes.



## PODER JUDICIAL

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

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción “proforma”, esto es, de otorgamiento y firma de escritura pública, es decir, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento corresponde a esta autoridad, al ser un Juzgado especializado en dicha materia, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción sobre otorgamiento y firma de escritura pública cuya naturaleza si bien incumbe o atañe a un derecho personal, empero, sus efectos inciden en derechos reales de propiedad, al ordenarse tirar la escritura pública de compraventa, cuyo conocimiento, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia.

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se encuentra en primera instancia, jerarquía a la cual pertenece esta autoridad. Finalmente respecto a la

competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues el domicilio en donde fueron emplazados a juicio los demandados está ubicado en la ciudad de Jiutepec, Morelos, donde este Juzgado tiene competencia por razón de territorio, por tanto se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 34 fracción I del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Amén de lo anterior, debe decirse también que ninguna de las partes impugnó la competencia de este juzgado. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época*

*Registro: 168719*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tesis Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*XXVIII, Octubre de 2008*

*Materia(s): Común*

*Tesis: II.T.38 K*

*Página: 2320*

*COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.*

*La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.*



## PODER JUDICIAL

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

**II.- Vía.** Antes de proceder al análisis de la acción, es necesario realizar el estudio oficioso sobre la procedencia de la vía sumaria civil en que fue substanciado este asunto, ello a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional; así, debe recordarse que en el presente asunto se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y firma de una escritura pública de compraventa, en razón de lo anterior, tenemos que la **vía sumaria civil elegida por el actor 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...”*; encuadrando por ello el presente asunto en dicha hipótesis normativa.

**III.- Legitimación.** Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente señalar que dicho tipo de legitimación se refiere a una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a

cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y la demandada contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona de la demandada, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y de la demandada, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

*“...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...”*

Además con base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

**“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 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*





## PODER JUDICIAL

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

*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”.*

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior con base en la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; *con una superficie de 157.00 m2 (ciento cincuenta y siete metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*. Inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* y los siguientes antecedentes: Registro 54, foja 107, tomo/libro 753, Volumen II, sección 1, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública, en ese tenor, se acredita la legitimación en virtud de estar debidamente probada la relación jurídica contractual (compraventa) existente entre las partes pues en primer lugar no fue negada por la demandada y por el contrario, existe presunción legal de lo expuesto en la demanda, pues no obstante que la demandada fue emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados por la actora en el referido opúsculo.*

Finalmente, porque de autos se advierte el citado contrato de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se les otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y demandados celebraron dicho acto jurídico, se colige que le asiste el derecho y la legitimación a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama, al igual que a la parte demandada por haber celebrado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

**IV. Análisis de la acción ejercitada.** Habiéndose hecho el estudio de la legitimación en la causa en el presente asunto, enseguida se procede al estudio de la acción planteada; así, en el presente asunto se determinará si es procedente ordenar el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, derivada de la compraventa que refiere la parte actora celebró con los demandados, para ello, se desarrollarán los siguientes temas: 1. Se precisará el marco jurídico aplicable. 2. Se señalarán los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción 3. Se determinará la procedencia de la acción ejercitada con base en las pruebas y elementos procesales que obran en actuaciones.

**PODER JUDICIAL**

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

**Marco jurídico aplicable.**

Así, deben realizarse una serie de puntualizaciones muy particulares respecto de la acción de otorgamiento de escritura, sobre el particular, conviene señalar que la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la transmisión de la propiedad, ya que existe un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación. En el caso, el artículo 35 del Código Civil para el Estado, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil, señala que se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación; y, si alguna de ellas no puede

o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y, en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Las referidas exigencias de forma, se actualizan en el caso de la compraventa de inmuebles, ya que los artículos 1804 a 1808 del Código Civil para el Estado, establecen la forma en que debe constar la compraventa de los inmuebles en atención al valor de la operación, a la calidad del enajenante, o al procedimiento bajo el cual se adquirió el inmueble. De ese modo, cuando la compraventa de inmuebles se realiza sin observar las formalidades establecidas en los preceptos legales citados con anterioridad, pero la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente; entonces, 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.

Así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma.

Consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible.



## PODER JUDICIAL

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

Por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, tiene como materia un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

### **Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.**

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son: 1) **La celebración del contrato informal de compraventa,** y 2) **El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades,** así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

### **Procedencia de la acción.**

Analizadas que fueron las constancias que integran el presente juicio se determina que la acción ejercitada de otorgamiento de escritura es procedente atendiendo a que se acreditan los elementos necesarios y que anteriormente fueron señalados.

**Requisito 1.** En efecto, por cuanto al primer elemento de procedencia de la acción, esto es la celebración del contrato informal de compraventa, se considera plenamente acreditado por cuatro aspectos esenciales, a saber: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la confesión esgrimidas por la parte demandada en la prueba confesional correspondiente y d) Con las documentales ofrecidas por la parte actora.

Efectivamente, debe tomarse en consideración que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con los demandados \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública.

En ese sentido y como se adelantó, la celebración del contrato informal de compraventa aludido, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y la parte demandada celebraron dicho acto jurídico, se



## PODER JUDICIAL

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

colige la existencia de la relación contractual – imperfecta- de compraventa entre las partes.

En el mismo tenor, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con base en la **presunción legal** constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fueron debidamente emplazados a juicio, sin embargo, no dieron contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda, específicamente y en lo que interesa, respecto a los hechos de dicho escrito, en donde la actora de manera categórica afirma que con fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve, celebró contrato privado de compraventa respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , pero que a la fecha no se ha realizado la escrituración, hechos que, como se dijo, fueron confesados de forma ficta por la parte demandada y que por tanto demuestran la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes, al haber celebrado el contrato de compraventa aludido, pero no haberlo formalizado, todavía, mediante la escritura pública correspondiente.

Ahora bien, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con las confesiones fictas que realizaron la parte demandada en la prueba confesional que ofreció la actora; en efecto, de autos se advierte que con fecha doce de julio de dos mil

veintidós, fue desahogada la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto y en la cual, entre otras cuestiones, se declaró confesos a la parte demandada de las posiciones calificadas de legales en la prueba confesional a su cargo, ello dada su incomparecencia injustificada; por lo anterior, se sigue que, de forma ficta, la demanda \*\*\*\*\* confesó en lo que interesa, lo siguiente: Que conoce a \*\*\*\*\*, y el día diez de septiembre de dos mil diecinueve, celebró contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de 157.00 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y siete metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*, y que dicho contrato de compraventa lo celebró con \*\*\*\*\*, en su carácter de comprador, siendo el precio de la operación de compraventa por la cantidad de \$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N) pagaderos de la siguiente forma: a) la cantidad de: \$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N) vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día veintiuno de septiembre de dos mil diecinueve, b) la cantidad de: \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N) vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve; y convino que los pagos de la compraventa se hicieran como quedaron señalados en líneas que



**PODER JUDICIAL**

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

*antecedentes, estableciendo en la cláusula segunda del contrato base de la acción se estableciera que los pagos de la compraventa se le depositaran a \*\*\*\*\*; ya que del mes de septiembre al mes de noviembre de dos mil diecinueve, carecía de cuenta bancaria para recibir los pagos de la compraventa, y que recibió de \*\*\*\*\* , los pagos descritos en líneas que anteceden a su más entera satisfacción, dando la posesión a la parte actora el diez de septiembre de dos mil diecinueve.*

De igual manera, de forma ficta, el demandado \*\*\*\*\* , confesó en lo que interesa, lo siguiente: Que conoce a \*\*\*\*\* , y el día diez de septiembre de dos mil diecinueve, celebró contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , con una superficie de 157.00 m2 (ciento cincuenta y siete metros cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , y que dicho contrato de compraventa lo celebró con \*\*\*\*\* , en su carácter de comprador, siendo el precio de la operación de compraventa por la cantidad de \$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N) pagaderos de la siguiente forma: a) la cantidad de: \$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N) vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\* , con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\* ; a nombre de la señora \*\*\*\*\* , el día veintiuno de septiembre de dos mil diecinueve, b) la cantidad de: \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N) vía depósito

*bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve; y convino que los pagos de la compraventa se hicieran como quedaron señalados en líneas que anteceden, estableciendo en la cláusula segunda del contrato base de la acción se estableciera que los pagos de la compraventa se le depositaran a \*\*\*\*\*, ya que del mes de septiembre al mes de noviembre de dos mil diecinueve, carecía de cuenta bancaria para recibir los pagos de la compraventa, y que recibió de \*\*\*\*\*, los pagos descritos en líneas que anteceden a su más entera satisfacción, dando la posesión a la parte actora el diez de septiembre de dos mil diecinueve*

Confesiones que se corroboran y acreditan lo expuesto por la actora en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, la celebración del contrato informal de compraventa, pues así lo reconocieron la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dichas confesiones aun cuando son fictas, no existe prueba en contrario que las desvirtúen.

**Requisito 2.** Respecto al segundo requisito de procedencia, esto es, el cumplimiento de las obligaciones impuestas a la actora en el propio acuerdo de voluntades, se considera plenamente acreditado.

**PODER JUDICIAL**

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

Para justificar lo anterior, conviene señalar en primer lugar las obligaciones derivadas del contrato de compraventa base de la acción a cargo de la compradora hoy actora. Así, de dicho contrato, se advierte específicamente de la cláusula segunda las partes fijaron de común acuerdo el precito total de la compraventa y la forma de pago, misma que se acordó de la siguiente manera: cantidad que la a) la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENOS MIL PESOS 00/100 M.N), vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día diez de octubre de dos mil diecinueve. b) la cantidad de \$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\*; a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, por lo que la parte actora debió acreditar haber pagado a la parte demandada para la procedencia de su acción.

Ahora bien, con base en las constancias procesales que obran en autos y como se adelantó, esta autoridad considera debidamente acreditado el pago realizado por la actora a favor de los demandados la cantidad de \$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), que por concepto de la compraventa del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, se pactó por las contratantes, lo anterior por los siguientes elementos: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de

demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la prueba confesional ofrecida por la actora a cargo de la demandada. d) documentales exhibidas por la parte actora.

En efecto, debe tomarse en consideración que del contrato privado de compraventa base de la acción, se advierte que el precio pactado por virtud de la compraventa que celebraron las partes, es por la cantidad de \$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N). En ese sentido y como se adelantó, el pago de la cantidad por concepto de la compraventa, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el contrato privado de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), pues en específico de la cláusula segunda, se estableció que la cantidad de \$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), que por concepto de la compraventa se acordó por los celebrantes, recibir los demandados dicha cantidad de la siguiente manera: \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día diez de octubre de dos mil diecinueve; y \$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, y del escrito inicial de

**PODER JUDICIAL**

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

demanda, el actor manifestó que realizó los pagos a que se comprometió en las fechas y términos establecidos en el contrato y bajo protesta de decir verdad que los estados de cuenta que exhibió son de la cuenta que recibió los pagos que él realizó, acordando las partes que los depósitos se realizarían por depósito bancario a \*\*\*\*\*, porque ninguno de ellos tenía una cuenta bancaria; en esas condiciones, se acredita el pago realizado por la parte actora pues en primer lugar no fue negado por los demandados y por el contrario, existe presunción legal de lo expuesto en la demanda, pues no obstante que los demandados fueron emplazados a juicio, sin embargo, no dieron contestación a la demanda, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo **368** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados por la actora en el referido opúsculo.

Lo anterior se corrobora con las documentales privadas consistente en un estado de movimiento cuenta efectiva digital, a nombre de \*\*\*\*\*, con número de cuenta \*\*\*\*\*, clabe \*\*\*\*\*, con periodo de movimientos del veintiuno de septiembre de dos mil diecinueve al diez de octubre de dos mil diecinueve, y con fecha diez de octubre se advierte un abono por traspaso a terceros por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N) así como una inversión creciente a nombre de \*\*\*\*\*, con número de cuenta \*\*\*\*\* con fecha de operación veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, en el que se desprende depósito inicial pactado por la

cantidad de \$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), con forma de depósito de cargo en cuenta \*\*\*\*\*; mismos con los cuales la parte actora refirió acredita el pago, aunado que del contrato privado de compraventa se desprende que las partes pactaron que el pago se realizaría la cuenta antes mencionada a nombre de diversa persona al juicio \*\*\*\*\* , por lo que, en términos de los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorgan pleno valor probatorio y en virtud que de dichas documentales se desprende que la parte actora pagó a la parte demandada el precio pactado por concepto de la compraventa.

En el mismo sentido, el pago del precio de la compraventa también se acredita con base en la **presunción legal** constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda.

Ahora bien, el pago por concepto de la compraventa también se acredita con base en el resultado de la prueba **confesional** ofrecida por la parte actora a cargo de los demandados y que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos, declarándose confesos a los absolventes de las posiciones calificadas de legales dada su incomparecencia injustificada; por lo

**PODER JUDICIAL**

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

anterior, se sigue que, de forma ficta, los demandados confesaron en lo que interesa que recibieron la cantidad de \$345,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), mismos que fueron pagados en la forma pactada por las partes, es decir, \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día diez de octubre de dos mil diecinueve; y \$145,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), vía depósito bancario a la cuenta \*\*\*\*\*, con número de clabe interbancaria: \*\*\*\*\*, a nombre de la señora \*\*\*\*\*, el día veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, por la compraventa del inmueble, confesión que corrobora y acredita lo expuesto por la actora en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, el pago del precio pactado por la compraventa, pues así lo reconoció la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **426 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dichas confesiones aun cuando son fictas, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

Sirve de apoyo el siguiente criterio:

*Suprema Corte de Justicia de la Nación*  
*Registro digital: 184679*  
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*  
*Novena Época*  
*Materias(s): Civil*  
*Tesis: VI.3o.C. J/52*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*  
*Tomo XVII, Marzo de 2003, página 1476*

*Tipo: Jurisprudencia*

**CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.**

*El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.*

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Asimismo, en la cláusula quinta y sexta del contrato privado de compraventa, la compradora pacto hacer los pagos del impuesto predial y servicio de agua potable del predio materia del juicio, por lo que dichas manifestaciones pactadas quedan acreditadas con las documentales consistentes en los recibos de pago de agua potable expedidos por el Sistema Local de Agua Potable, así como los recibos de pago ante la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, en los que consta el pago de impuesto predial, por lo que, en términos de los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorgan pleno valor probatorio y en virtud que de dichas documentales se desprende que la parte actora ha dado cumplimiento a lo pactado en dicho contrato.

Sin que se otorgue valor probatorio a las documentales exhibidas de recibos de pago de la Comisión Federal de Electricidad, en virtud que se





## PODER JUDICIAL

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

desprende que tienen diverso domicilio al señalado en el escrito inicial de demanda.

Respecto de las testimoniales a cargo de los atestes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no es de concederles valor probatorio toda vez que sus depositados no aportan en nada al presente juicio, ya que no aportan datos claros, es decir, no hacen precisión de los hechos con base al tiempo, lugar y circunstancia, de los mismos, respecto de la compraventa y pago, lo cual, es materia del presente juicio.

**V. Decisión.** En corolario, tomando en consideración que se han acreditado los requisitos de procedencia de la acción ejercitada y al no existir defensas ni excepciones que en su contra se hayan opuesto, se declara **procedente** la acción que en la vía sumaria civil promovió \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , a quienes debe condenársele al cumplimiento de las prestaciones reclamadas por la parte actora y que se detallarán en esta resolución, ello al demostrarse fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebraron las partes respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , y que **cumplió con sus obligaciones impuestas en dicho pacto contractual**, en específico, que cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por dicho bien inmueble y, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en vigor, la demandada se encuentra obligada a otorgarle los documentos legalmente necesarios para

acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada.

Por ello, se condena a los demandados \*\*\*\*\*y  
\*\*\*\*\*, al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble ubicado en  
\*\*\*\*\*, a favor de la parte actora, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto a los demandados un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

Ahora bien, no obstante lo anterior, en lo que corresponde a la pretensión reclamada por la parte actora en su demanda, señalada con el número II romano, relativo al pago de todos y cada uno de los derechos, impuestos y honorarios que se deriven de la tramitación de la escritura pública que refiere deberán otorgar los demandados, ante el notario público que ellos determinen o en su caso aquel que este juzgado designe, se estima que es improcedente atendiendo que de la cláusula quinta las partes convinieron:

*“las partes convienen que la escritura correspondiente sea otorgada ante el Notario Público a los quince días naturales de haberse liquidado el total del importe de la compraventa y todos los gastos, impuestos, derechos, obligaciones y honorarios que se causen con motivo de dicho otorgamiento, así como el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, serán por cuenta de “el comprador”, en el entendido de que será a cargo de esta el pago del impuesto predial a partir de la firma del presente contrato”.*

**PODER JUDICIAL**

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

Asimismo, no existe clausula alguna que obligue a los demandados al pago de dicha pretensión, así como tampoco prueba o argumento válido para ello, por tanto, se absuelve a la parte demandada de esta pretensión, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, respecto de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, no se hace condena en gastos y costas para ninguna de las partes.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 102, 104, 105, 106 y 640 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio y también la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

**SEGUNDO.-** Por las razones expuestas en esta sentencia, se declara que la parte actora \*\*\*\*\*, acreditó la acción que en la sumaria civil ejercitó contra \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio y como consecuencia

**TERCERO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto a los demandados un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

**CUARTO.-** Por los razonamientos vertidos en esta sentencia, se declara improcedente la pretensión reclamada por la parte actora en su demanda, señalada con el número romano II.

**QUINTO.-** Por los razonamientos vertidos por esta autoridad, no se hace condena en gastos y costas originados en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada en Derecho **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, ciudadana Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, quien da fe.