



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a nueve de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **283/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** en contra de ***** Y ***** , radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado; y,

RESULTANDOS:

1. Presentación de demanda. El veinticinco 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** el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** de ***** Y ***** , 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. También, exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador e invocó las disposiciones legales que consideró aplicables al caso concreto.

2.- Admisión. Por auto de ***** de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose con las copias simples y demás documentos exhibidos debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar a los demandados ***** Y ***** , para que dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS**, dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de ésta jurisdicción, apercibidos que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, les 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 profesionalista propuesto.

3.- Emplazamiento. Con fecha once de enero de dos mil veintidós, mediante comparecencia personal del demandado ***** , en las instalaciones de este Juzgado, se le emplazó y corrió traslado de la demanda instaurada en su contra.

4.- Contestación de demanda. Mediante auto de dieciocho de enero de dos mil veintidós, previa certificación secretarial, se tuvo a los demandados ***** Y ***** , dando contestación a la demanda interpuesta en su contra; documental con la que se ordenó dar vista a la contraparte para que manifestara al respecto; vista que desahogó en términos del ocuro 834.

Por otra parte, se les tuvo por señalado domicilio procesal, por autorizadas a las personas enumeradas para los mismos efectos y por designado como abogados patronos a los profesionistas propuestos; 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 Código Procesal Civil en vigor.

5.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El día veinticinco de abril de dos mil veintidós, ante la incomparecencia de las partes, ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de haber sido debida y legalmente notificados, 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 veintitrés de mayo de dos mil veintidós, previa certificación secretarial, se tuvo a la parte actora por perdido el derecho para ofertar las pruebas que a su parte correspondiera, sin embargo, se señaló día y hora para que



PODER JUDICIAL

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

tuviera verificativo el desahogo de la audiencia a que se refiere el numeral 400 del Código Procesal Civil en vigor; teniendo por admitida únicamente la **CONFESIONAL** a cargo de los demandados ***** Y *****.

7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos. El cinco de julio 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 incomparecencia de ambas partes, ni persona alguna que legalmente los representara, a pesar de encontrarse debidamente notificados, 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 de los demandados ***** Y ***** , a quienes debido a su incomparecencia injustificada, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha veintitrés de mayo del año en curso, declarándolos **confesos** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; finalmente, 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, en la que se tuvo a ambas partes por perdido el derecho que pudieron hacer valer respecto a sus alegatos, toda vez que no fueron formulados en la etapa procesal correspondiente; consecuentemente, atento al estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva respectiva, 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 25 de la ley en comento prescribe:

“...Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”

En consecuencia, tomando en cuenta que en la cláusula **sexta** del contrato privado de compraventa de fecha *****, exhibido por la parte actora, se precisó que en caso de existir controversia judicial alguna se someterían a la legislación y tribunales de 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 oficio al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:



PODER JUDICIAL

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

“...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 *****, respecto del inmueble ubicado en *****, con una superficie de 110.65m² (ciento ***** metros sesenta y cinco centímetros cuadrados) y las medidas y colindancias siguientes: **AI NORTE:** en seis metros con *****; **AI SUR:** En seis metros con *****; **AI ORIENTE:** En dieciséis metros con *****; **AI PONIENTE:** En dieciséis metros con *****.

Exhibiendo para tal efecto las siguientes documentales:

1) Contrato privado de compraventa de fecha *****, respecto del inmueble ubicado en ***** y construcciones en él existentes; y

2) Certificado de Libertad o de Gravamen de *****, expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio en el Estado de Michoacán.

3) Copia simple de la escritura pública número ***** (*****), de *****, que contiene el contrato de compraventa respecto del bien inmueble motivo del presente sumario, en la que aparece como comprador el demandado ***** y como obligada solidaria *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****.

4) Cuatro recibos de pago por la cantidad de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago sobre la vivienda ubicada en *****, de datas *****, *****, ***** y *****, todos de *****, a nombre de *****, signados por los demandados ***** y *****.

5) Copia simple de la carta de cancelación de veintidós de agosto de dos mil catorce, signado por el Licenciado *****, dirigido al Notario Público número *****, con el que solicita la cancelación de la hipoteca constituida a favor de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banco Múltiple, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio.

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 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



PODER JUDICIAL

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

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, 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 y no existiendo excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

Ahora bien, para resolver lo que en derecho procede, debemos atender a lo dispuesto en los artículos 1671, 1715, 1729 y 1764 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que en lo que interesa establecen que 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; además de que 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 que la compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero, contrato por el cual el vendedor está obligado, a transmitir el dominio del bien enajenado; y otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

Ahora bien; tratándose el presente asunto de un contrato de compraventa, tenemos, que para la procedencia de la acción, debe la actora en términos de los artículos 1671, 1672, 1687, 1703, 1717, 1775 fracción I, y; 1783 fracción II, del Código Civil Vigente para el Estado de Morelos, acreditar haber realizado el pago del precio pactado, pues es esta, una condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que la actora obtenga sentencia favorable, siendo que esta se deriva de los artículos acabados de mencionar, entre los que se encuentran los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo. Se inserta como sustento de lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

“COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en



PODER JUDICIAL

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

tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo.¹

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

COMRAVENTA. LAS PARTES DEBEN CUMPLIR CON LO QUE SE OBLIGARON, PARA ASÍ ESTAR EN APTITUD DE EJERCITAR ACCIÓN EN CONTRA DEL INCUMPLIDO. El contrato de compraventa es de naturaleza evidentemente bilateral, es decir en él las partes se obligan recíprocamente a cumplir lo expresamente pactado en la manera y términos que aparezca que quisieron obligarse; y para que proceda la acción de cumplimiento de dicho contrato es indispensable que se haya cubierto el precio de la cosa materia del convenio, ello es así porque el artículo 2293 del Código Civil establece que el comprador debe cumplir todo aquello a lo que se haya obligado, y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.²

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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 el demandado funda sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, y con el objeto de acreditar su acción la parte actora exhibió la documental descrita en el considerando que antecede, mismas que no fueron objetadas por la parte demandada al dar contestación a la demanda instaurada en su contra y por el contrario reconocen, entre las que se encuentra el contrato de compraventa de fecha *****, del cual se aprecia que ***** Y *****, vendieron el inmueble objeto de esta

¹ Octava Época. Registro: 213707. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. XIII, Enero de 1994. Materia(s): Civil. Tesis: XI.2o.195 C. Página: 182.

² Octava Época. Registro: 214015. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. XII, Diciembre de 1993. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 844.

controversia y descrito en el contrato antes citado, transmitiéndole a la parte actora ***** la propiedad del bien raíz, toda vez que la posesión jurídica y material ya la tenía el actor con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa, como se advierte de la cláusula tercera del citado documento.

Por otra parte, en el mencionado contrato, en su cláusula segunda se estipuló la forma en que se cubriría el precio de la operación total la cual ascendió a **\$580,000.00 (QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**; cubriéndose el precio pactado con un primer pago a la firma del contrato por un importe de **\$380,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** y cuatro pagos parciales de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mismos que se pagarían los días *****, *****, ***** y *****, todos de *****; parcialidades que se realizaron, tal y como se encuentra debidamente acreditados con los recibos exhibidos por la parte actora y que se encuentran reconocidos por la parte demandada en su escrito de contestación; por tanto, a dichas documentales se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 449 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, con la que se acredita la relación contractual de compraventa entre las partes en litigio, respecto del bien inmueble materia de la controversia.

Por su parte, los demandados ***** Y *****, aceptaron que suscribieron dicho contrato, pero señalaron que no han firmado la escritura respectiva, en virtud de que habían pactado de manera verbal con el actor un precio de venta mayor al que se estableció en el contrato de compraventa, en el que el actor debía realizar un último y único pago de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, lo que señalan no ha ocurrido y que por ese motivo no han firmado la escritura que hoy reclama la parte actora.

Ahora bien, la parte actora ofertó como prueba para acreditar las pretensiones de la demanda, la **CONFESIONAL** a cargo de los demandados ***** Y *****, mismas que se desahogaron el día cinco de julio de dos mil veintidós, al tenor del pliego de posiciones exhibido por el oferente y que previamente fue calificado por la titular de



PODER JUDICIAL

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

los autos, probanza de la cual fueron declarados **confesos**, dada la incomparecencia de los mismos a pesar de encontrarse debidamente citados y con la cual se les tiene por reconocido fictamente que: Conocen al actor *********, con quien celebraron contrato de compraventa a plazos el *********, que el objeto de la compraventa fue el bien inmueble ubicado en *********, cuya superficie es de 110.65m² (ciento ********* metros sesenta y cinco centímetros cuadrados), que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, que el precio que se pactó por dicho bien raíz fue por la cantidad de **\$580,000.00 (QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, es cierto que el comprador pagaría la operación objeto del contrato de compraventa a plazos en cinco pagos, es cierto que el comprador pago el día ********* la cantidad de **\$380,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, es cierto que el articulante con fechas *********, *********, ********* y *********, todos de *********, le hizo pagos de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, es cierto que el actor ha pagado la totalidad del pago pactado en el contrato de compraventa a plazos, es cierto que el absolvente ha omitido proporcionar documentos y facilidades a favor del actor ********* para la tramitación de la escritura pública respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, es cierto que es procedente el otorgamiento y firma de la escritura a favor del actor sobre el bien inmueble ubicado en *********.

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 al 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”.*

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”.*

En esas condiciones es menester señalar, que con la confesional ficta de los demandados, así como el contrato de compraventa privado de *****; los recibos de pago expedidos por los demandados ***** Y ***** a favor del actor *****; de datas *****; *****; ***** y *****; todos de *****; y el Certificado de



PODER JUDICIAL

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

Libertad o de Gravamen expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán 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 compra venta de fecha *******, respecto al bien inmueble ubicado en ***** , con una superficie de 110.65m² (ciento ***** metros sesenta y cinco centímetros cuadrados), inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el número ***** (*****), del tomo ***** (*****), de fecha ***** , según se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha ***** , expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, 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 otra parte, se advierte el cumplimiento de pago a cargo del actora, de acuerdo a lo pactado en el básico de la acción, en su cláusula segunda, situación que como ha quedado establecida con antelación no fue desvirtuada por la parte demandada al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra, sino por el contrario reconocen los mismos en su contestación que el promovente realizó los pagos en tiempo y forma, documentales privadas, por tanto, se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 449 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, con las

que acredita que ha cumplido la parte actora con el pago total pactado en el contrato de compraventa, por lo tanto está facultada para exigir el cumplimiento de dicho contrato a la parte demandada.

Por tanto, resulta **FUNDADA LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovida por ***** , contra ***** Y ***** , por consiguiente, se condena a éstos últimos al otorgamiento y firma de la misma, respecto del inmueble ubicado en ***** , así como las construcciones en él existentes, con una superficie de 110.65m² (ciento ***** metros sesenta y cinco centímetros cuadrados), debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el número ***** (*****), del tomo ***** (*****), de fecha ***** , cuyas colindancias y medidas son las siguientes: **AI NORTE:** en seis metros con *****; **AI SUR:** En seis metros con *****; **AI ORIENTE:** En dieciséis metros con *****; **AI PONIENTE:** En dieciséis metros con ***** .

Por tanto, requiérase a dichos demandados ***** Y ***** , para que comparezcan 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, apercibidos 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.

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, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , probó el ejercicio de su acción, a pesar de la contestación de demanda realizada por la parte demandada ***** Y ***** , en consecuencia.



PODER JUDICIAL

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

TERCERO.- Se condena a los demandados ***** Y ***** , al otorgamiento y firma de la escritura, respecto al inmueble ubicado en ***** , con una superficie de 110.65m² (ciento diez metros sesenta y cinco centímetros cuadrados), inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el número ***** (*****), del tomo ***** (*****), de fecha ***** .

CUARTO.- Se requiere a los demandados ***** Y ***** , para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, comparezcan ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibidos que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **MARTHA LORENA ORTEGA HERNÁNDEZ**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.