



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

PODER JUDICIAL

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **356/2021** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN PROFORMA** promovido por *****en contra de ***** , Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, el Licenciado *****en su carácter de apoderado legal del ciudadano ***** , personalidad que acredito con la escritura pública número 55,624, volumen 1294, página 39 de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Notaria número Diez actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranza que otorgo *****a favor de *****entre otros; en demandó en la vía Sumaria Civil y en ejercicio de la acción de Otorgamiento de Escritura y Firma, de ***** , las prestaciones a que hace referencia en su escrito de demanda, hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por cuestión de turno correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto; y por auto de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta. Se ordenó el emplazamiento del demandado ***** , para que dentro del plazo de cinco días produjeran contestación, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo las posteriores se le haría y surtirían efectos mediante el Boletín Judicial.

3.- En cedula de notificación personal de fecha doce de marzo de dos mil veintidós, la actaria adscrita al Juzgado Tercero Civil de

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

Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, previo citatorio emplazo y corrió traslado al demandado ***** a efecto de que compareciera a dar contestación de la demanda entablada en su contra.

4.- En acuerdo de fecha seis de abril de dos mil veintidós, previa certificación secretarial se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *****, al haber omitido contestar la demanda incoada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado, se ordenaron las subsecuentes notificaciones por medio del Boletín Judicial; encontrándose fijada la Litis en la presente instancia, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- La audiencia de conciliación y depuración tuvo lugar el día veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora no así el demandado por lo que no fue posible exhortarlos a conciliar, por lo que, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de cinco días comunes para ambas partes.

6.- Durante la dilación probatoria, en auto de fecha dos de junio de dos mil veintidós; a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL a cargo del demandado, TESTIMONIAL; DOCUMENTALES marcadas con los numero 3, 4, y 5 del escrito de cuenta; LA PRESENCIAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL y HUMANA; y la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

El demandado no ofreció pruebas.

7.- La audiencia de pruebas y alegatos tuvo verificativo el día cinco de julio de dos mil veintidós, donde se desahogaron las pruebas que ofreció la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL a cargo del demandado ***** siendo declarado confeso dada su incomparecencia injustificada, en relación con la TESTIMONIAL la misma fue desahoga por las ciudadanas ***** y *****; se



PODER JUDICIAL

hizo constar que no existían pruebas pendientes de desahogo, en consecuencia, se pasó a la etapa de alegatos, donde se tuvieron por formulados los de la parte actora y se declaró precluido el derecho del demandado; al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de una controversia del orden civil, sobre la **acción personal proforma**, fijándose la competencia territorial de conformidad con los artículos 26 del Código Procesal Civil de Estado de Morelos, toda vez que por el hecho de que el actor ocurrió a este órgano jurisdiccional en turno entablando la demanda, aunado a que dicha competencia no fue impugnada por el demandado en vía de excepción.

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

II.- Legitimación de las partes. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley"*, así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal

como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

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

En relación con el Licenciado *****en su carácter de apoderado legal del ciudadano *****, personalidad que acredito con la escritura pública número 55,624, volumen 1294, página 39 de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Notaria número Diez actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranza que otorgo *****a favor de *****entre otros; documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de los dispuesto por los numerales 437 y 491 del Código Procesal Civil del Estado por tratarse de escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho por funcionarios en ejercicio de sus funciones.

Atento a lo anterior, tenemos que, para acreditar su legitimación procesal activa, la parte actora exhibió el contrato privado de



compraventa de fecha trece de enero de dos mil veinte, celebrado por ***** como VENDEDOR y ***** como COMPRADOR, en **PODER JUDICIAL** relación con los inmuebles identificados como: y ***** , con clave catastral y ***** , con superficie de 171.60 MTS2.

Certificado de Libertad o Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de Folio real y ***** , de fecha veinticinco de junio de dos mil veintiuno, en el que hace constar que el inmueble identificado como y ***** , con superficie de 171.60 MTS2, apareciendo como propietario ***** , el que reporta un gravamen girado por FIANZAS ATLAS S.A., fiador ***** por la cantidad de \$199,030.99 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 99/100 M.N.) de fecha de registro veintinueve de abril de mil novecientos noventa y siete; y Certificado de Libertad o Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de Folio real ***** , de fecha veinticinco de junio de dos mil veintiuno, en el que hace constar que el inmueble identificado como ***** , ubicado en ***** , con superficie de 171.60 MTS2 en el que aparece como propietario ***** el que reporta un gravamen de crédito con garantía hipotecaria como acreditante el Banco Internacional S.A. y acreditado Servicio Merida S.A. DE C.V., por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), registrado con fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y siete.

Documentales a las que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, mismas que se estiman suficientes para justificar la legitimación activa de ***** , para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y la pasiva de ***** , para oponer defensas y excepciones, sin que esto implique la procedencia de la acción.

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

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

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

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

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

III. Delimitación del litigio. Al no advertir cuestión previa que analizar, ni defensas y excepciones dado que el demandado



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

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

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

"a) EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA DE FECHA 13 DE ENERO DEL 2000; a favor de mi poderdante ***** respecto de los bienes inmuebles identificados como:

a.1 Bien inmueble identificado como ***** con clave catastral ***** , con superficie de 171.60 MTS2 (ciento setenta un metros cuadrados y sesenta centímetros), con número de registro ***** , ante el Registro de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, Registro número 155, fojas 140, Tomo CLXXXIX, Volumen 1, Sección 1º, Serie A, de fecha 3 de agosto de 1982, el cual cuenta con las medidas y colindancias que se señalan: AL NORESTE en 10.00 metros con la Calle Laurel; AL SURESTE en 17.16 metros con lote numero 9; AL SUROESTE en 10 metros con lote 19 y AL NOROESTE en 17.16 metros con lote 7, con una superficie de 171.60 MTS2 (CIENTO SETENTA UN METROS CUADRADOS Y SESENTA CENTÍMETROS).

a.2 Bien inmueble identificado como ***** , con clave catastral ***** , con superficie de 171.60 MTS2 (ciento setenta un metros cuadrados y

sesenta centímetros), con número de registro *****, ante el Registro de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, Registro número *****, fojas 145, Tomo CLXXXIX, Volumen 1, Sección 1º, Serie A, de fecha 4 de agosto de 1982, el cual cuenta con las medidas y colindancias que se señalan: *****

b) LA ELEVACION DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA DE FECHA 13 DE ENERO DEL 2000, A ESCRITURA PUBLICA, RESEPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES DESCRITOS EN MI PRESTACION QUE ANTECEDE, A FAVOR DE MI PODERDANTE C. *****, toda vez que en la CLAUSULA QUINTA, del contrato privado establece que ambas partes están de acuerdo que en caso de elevar el contrato privado a escritura pública se comprometía a firmar todas los documentos que fueran necesarios.

c) LA DECLARACION JUDICIAL DE QUE MI PODERDANTE *****, ES LEGITIMO PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LAS PRESTACIONES QUE ANTECEDEN.

d) LA INSCRIPCION ANTE EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, DE LOS INMUEBLES, EN FAVOR DE MI IPODERDANTE *****.....”.

e) Asimismo en caso de que el demandado se niegue a firmar la escritura correspondiente, proceda su Señoría a firmarlo en su rebeldía.

f) El pago de Gastos y Costas que se originen el presente juicio.

Sustentó su causa de pedir, sustancialmente, que en fecha trece de enero de dos mil veinte, celebró en su calidad de **COMPRADOR**, contrato de compraventa con el **demandado** ***** en su calidad de **VENDEDOR**, en relación con los inmuebles identificados como: *****con clave catastral *****, con superficie de 171.60 MTS²; y *****, con clave catastral *****, con superficie de 171.60 MTS²; que el precio de la compraventa fue por las cantidades de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) respectivamente; que dichas cantidades fueron pagadas en el momento de la firma del contrato según lo pactado en la cláusula tercera del contrato de compraventa; que el demandado se comprometió a presentarse a la Notaria Publica para realizar la protocolización correspondiente sin que el haya acudido a pesar de los múltiples requerimientos por parte del ahora accionante.

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

IV. Marco Legal. El Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, determina en sus artículos 247 y 698 fracción V: “*ARTICULO 247.- Pretensión para el otorgamiento de un contrato. El perjudicado*



por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente."

PODER JUDICIAL

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

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

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

En el caso que nos ocupa, conviene apuntar que la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado

vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

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

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

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

El vendedor está obligado a transmitir el dominio de la cosa, conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, entregar la cosa, responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder del saneamiento para el caso de evicción, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de la cosa vendida y, por último, las obligaciones fiscales.



PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

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

Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero, encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba

contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.

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

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

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

El primero de ellos quedo acreditado con el contrato privado de compraventa base de la acción, de fecha trece de enero del año dos mil, celebrado por ***** como VENDEDOR y ***** como COMPRADOR, en relación con los inmuebles identificados como: ***** con clave catastral *****, con superficie de 171.60 MTS²; y *****, con clave catastral *****, con superficie de 171.60 MTS².

Analizado dicho contrato, se aprecia, que reúne los requisitos del artículo 1730 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, para considerar la venta perfecta, valida y obligatoria, al quedar plenamente determinadas las partes intervinientes, ***** comprador, ***** vendedor, el objeto materia del mismo los inmuebles: ***** con clave catastral *****, con superficie de 171.60 MTS²; y *****, con clave catastral *****, con superficie de 171.60 MTS²; y el precio cierto por la cantidad respecto al lote número OCHO de \$200,000.00 (DOSCIENTOS



PODER JUDICIAL

MIL PESOS 00/100 M.N.) y el segundo lote NUEVE por la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mismas que fueron pagadas en el momento de la firma según lo pactado en la cláusula tercera del contrato de compraventa en comento.

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

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

Asimismo, el contrato básico de la acción fue corroborado en todos sus aspectos con la CONFESIÓN FICTA del demandado ***** , realizada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha cinco de julio de dos mil veintidós, toda vez que como hechos propios que les perjudican, acepto que con fecha trece de enero del año dos mil celebro contrato de compraventa con su articulante; que el contrato de compraventa fue respecto al inmueble identificado como ***** con clave catastral ***** , con superficie de 171.60 MTS²; y ***** , con clave catastral ***** , con superficie de 171.60 MTS²; que los citados inmuebles se encuentran inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; que a la firma del contrato de compraventa su articulante realizó el pago total pactado por la venta de los citados inmuebles; que el absolvente se ha negado a firmar la escritura pública correspondiente.

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

La anterior probanza se encuentra administrada con las documentales tales como el contrato de compraventa base de la acción, así como con los Certificados de Libertad o Gravamen expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con números de Folio real ***** y *****, de fecha de veinticinco de junio de dos mil veintiuno, pues no obra en el sumario dato o medio de prueba que contradiga o desvirtúe las citadas probanzas; los que reportan un gravamen cada uno; documentales públicas que corroboran los argumentos fundatorios de la acción promovida por el accionante en la presente instancia, la cual al no haber sido objetadas en cuanto a su alcance y valor jurídico resulta dable concederle valor probatorio en términos de lo dispuesto por los ordinales 437 fracción II y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos por tratarse de documentos expedidos por funcionario que desempeña cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete.

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

"...CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 356/2021-3

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum..."

En cuanto a los citados Certificados de Libertad o de Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Rastrales y Catastrales del Estado de Morelos, se advierte que existe en cada uno un gravamen consistentes el que tiene el lote OCHO, girado por Fianzas ATLAS S.A., a favor de SERVICIO MERIDA S.A. DE C.V. con fecha de registro veintinueve de abril de mil novecientos noventa y siete; el lote NUEVE reporta un crédito con garantía Hipotecaria a favor de Banco Internacional S.A. como acreditante y SERVICIO MERIDA S.A. DE C.V. como acreditado, el cual se registró el dos de octubre de mil novecientos noventa y siete; sin que obre en el sumario y en el contrato de compraventa base de la acción, referencia alguna sobre el tema ni dato o elemento alguno sobre la situación actual que guardan los adeudos correspondientes a dichos gravámenes; por tanto, de conformidad con el artículo 2360¹, del Código Civil del Estado de Morelos, los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

También ofreció el promovente la testimonial a cargo de las ciudadanas *****y ***** probanza que se desahogó en audiencia celebrada el cinco de julio de dos mil veintidós, al tenor del interrogatorio exhibido para tal efecto constante de quince preguntas, calificándose de legales en su totalidad y en formal diligencia la primera testigo *****declaro:

"PRIMERA PREGUNTA contesto: si solo conocido. **A LA DOS:** porque somos vecinos. **A LA TRES:** unos treinta años. **A LA CUATRO:** no.- **A LA CINCO:** solo es conocido. **LA SEIS:** el señor *****. **A LA SIETE:** no. **A LA OCHO:** porque cuando se firmaron las escrituras yo estuve presente y firme. **A LA NUEVE:** los que llevan el caso.- **A LA DIEZ:** de voluntad. **A LA ONCE:** si. **A LA DOCE:** si. **A**

¹ ARTICULO 2360.- SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

LA TRECE: si. A LA CATORCE: si. A LA QUINCE: si. DIRA LA RAZON DE SU DICHO: porque nos dimos cuenta que hizo esa compraventa".

Por su parte la testigo *****en formal diligencia declaro:

"PRIMERA PREGUNTA contesto: si. A LA DOS: porque era mi vecino. A LA TRES: desde hace veinticuatro años. A LA CUATRO: no. A LA CINCO: solo lo conozco. A LA SEIS: quien decida la ley no yo. A LA SIETE: no. A LA OCHO: porque me lo pidió *** y porque estuve allí y me dijo que estaba haciendo este trámite. A LA NUEVE: *****. A LA DIEZ: porque yo firme como testigo cuando hizo la compraventa. A LA ONCE: si. A LA DOCE: si. A LA TRECE: si. A LA CATORCE: si. A LA QUINCE: si. DIRA LA RAZON DE SU DICHO: porque yo estuve en la firma del contrato de compraventa y me comentaron que estaban haciendo un trámite y hasta donde yo quede se iba hacer la protocolización ante el notario."**

Testimonial a que la que se le confiere valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 378, 380, 385, 386, 387, 388, 393 y 404 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado, puesto que la misma fue desahogada atendiendo a las reglas especiales que prevén los numerales invocados, por lo que es de concederle eficacia probatoria en virtud de haber sido testigos en la firma del contrato de compraventa base de la acción, por lo que les constan los hechos de manera directa creando convicción en la suscrita juzgadora de ser ciertos los hechos sobre los que declararon, por tanto, se les concede valor probatorio.

Con la prueba documental ya descrita consistente en el contrato de compraventa sin que obre en autos datos o elementos que la contradigan o desvirtúen, máxime que tampoco fue objetada ni impugnada, así como con la confesional ficta en la que el demandado acepto como hecho propio que le perjudica que celebros contrato de compraventa con el ahora actor pagando las cantidades pactadas por cada uno de los predios a la firma de citado contrato el cual se consideró como el recibo más amplio que proceda, considerándose acreditado también el segundo elemento de la acción consistente en el pago total del precio pactado en el contrato base de la acción, misma que fue pagada en el momento de la firma según lo pactado en la cláusula tercera del contrato de compraventa, recibiendo a su vez el comprador la posesión real y material de los inmuebles materia del citado contrato.



De esta suerte, el entrelace de los elementos probatorios en **PODER JUDICIAL** términos del precepto 490 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, generan convicción plena en la suscrita juzgadora, en el sentido de que la acción proforma ejercitada por el actor ***** por medio de su apoderado legal, es procedente.

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

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

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

Para tal efecto, se le concede al demandado *****, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firmen la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, esta Juzgadora lo hará en su rebeldía, en términos de los artículos 691 y 698 fracción V del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

R E S U E L V E

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

SEGUNDO. El actor *****representado por su apoderado legal Licenciado *****, **acreditó la ACCIÓN PROFORMA** que ejerció en contra del demandado *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía; en consecuencia,

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

CUARTO. Se **concede** al demandado *****, **un término de CINCO DÍAS contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria**, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firmen la escritura correspondiente, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, este Juzgador lo hará en su rebeldía en términos de los artículos 691 y 698 fracción V del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.

QUINTO. Se **condena** al demandado *****, al pago de



Exp. N° 356/2021-3

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

los gastos y costas originados en la presente instancia.

PODER JUDICIAL

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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

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