



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 febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente **213/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Primera Secretaría; y,

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

1. Demanda. El veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, ***** , compareció ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, el que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, demandando por su propio derecho y en la vía Sumaria Civil de ***** , expuso los hechos en los que apoyó su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos, como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, ofreció pruebas e invocó los preceptos legales que considero pertinentes.

2.- Admisión. Por auto de cinco de julio 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 la demandada ***** , 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, le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que edita este H.

Tribunal Superior de Justicia en el Estado. Se tuvo por señalado como domicilio procesal de la parte actora el que indicó en su escrito inicial de demanda, y por designado como su abogado patrono al profesionalista propuesto. Finalmente, se decretaron las medidas de conservación solicitadas por la parte actora.

3.- Emplazamiento. Con fecha ocho de julio de dos mil veintiuno, mediante cedula personal y previo a citatorio se emplazó a la parte demandada *****, por conducto de *****, quien dijo ser habitante del domicilio designado para llevar a cabo el emplazamiento.

4.- Rebeldía y fijación de la litis. Mediante auto de fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial y a petición de la parte actora, se acusó la rebeldía en que incurrió la demandada al no dar contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, teniéndole por presuntamente admitidos los hechos que dejó de contestar; por otra parte y en virtud de no haber señalado domicilio procesal, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal. Por otra parte, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor, ordenando notificar a la demandada en términos de lo dispuesto por el artículo 594 del Código Procesal Civil en vigor.

5.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El día treinta de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, a la que no comparecieron ninguna de las partes,



PODER JUDICIAL

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

ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de haber sido debida y legalmente notificados, razón por la cual este Juzgado estuvo imposibilitado para exhortar a las partes a un acuerdo conciliatorio; 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 y 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.- Audiencia de Pruebas y Alegatos. El diecisiete de enero de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos 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 la demandada *********, a quien debido a su incomparecencia injustificada, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, declarándola **confesa** de todas y cada una

de las posiciones que fueron calificadas de legales. Finalmente y no habiendo más pruebas que desahogar se declaró cerrada la etapa de pruebas y acorde a lo previsto por el numeral 500 y 501 del Código Procesal Civil, se procedió a la etapa de alegatos, empero, ante la incomparecencia de las partes, se les tuvo por perdido el derecho que pudieron hacer valer respecto a sus alegatos, toda vez que los mismos no fueron formulados en la etapa procesal correspondiente; ordenándose turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la cual se hace al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

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

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

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

“Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”.

El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa:

“Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme



PODER JUDICIAL

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

al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores”.

El artículo 34 de la ley en comento prescribe:

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

I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia...”

Es menester precisar que la parte actora, exhibió como documento base de la acción un contrato privado de compraventa celebrado con la ahora demandada, de fecha diez de enero de dos mil once, en cuya cláusula **novena** se precisó que en caso de existir controversia judicial alguna se someterían a la jurisdicción y competencia de los Juzgados Civiles 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:

“...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 cumplimiento de contrato privado de compraventa de fecha diez de enero de dos mil once, respecto del bien inmueble identificado como; ***** , *resultante de la división que a su vez resultó de la fusión de los inmuebles identificados como ***** , con una superficie total aproximada de 509.38 m2 (quinientos nueve punto treinta y ocho metros cuadrados) cuya medidas y colindancias son las siguientes:*

*Al Norte: 22.44 metros y colinda con predio *****;*



PODER JUDICIAL

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

*Al Este: 22.12 metros y colinda con predio *****;*
*Al Sur: 22.44 metros y colinda con *****;*
*Al Oeste: 23.25 metros y colinda con el *****,*
resultante de la división.

Y como consecuencia, el otorgamiento y firma de la escritura correspondiente, exhibiendo para tal efecto la siguiente documental: **a)** Contrato de compraventa que celebró ***** , el diez de enero de dos mil once, con la demandada *****; **b)** cinco recibos de pago, cada uno por la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de fechas diez de febrero, diez de marzo, diez de abril, diez de mayo y diez de junio todos del año dos mil once y un recibo finiquito de diez de junio de dos mil once, todos signados por la demandada, y; **c)** Certificado de Libertad o de Gravamen de data diecisiete de junio de dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los que indica que el propietario del citado inmueble es ***** .

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 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



PODER JUDICIAL

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

excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora, siendo éstas las siguientes:

“...A).- El cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha 10 de enero de 2011, que tenemos celebrado y en consecuencia,

B).- EL OTORGAMIENTO, FIRMA Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA** ante Notario Público que en su oportunidad designaré, del contrato privado de compraventa de fecha 10 de enero de 2011, respecto del **BIEN INMUEBLE Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN ****, ******, y que tiene las medidas y colindancias que más adelante se detallarán.**

C).- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine para el caso de oposición temeraria o de mala fe...”

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

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

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

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

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

“...Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al

cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley...”.

Así mismo el artículo 1672 del Código Sustantivo Civil indica:

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

Y el artículo 1673 de la citada legislación dicta:

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

El artículo 1687 del Código en cita señala:

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

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

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

El artículo 1689 de la ley sustantiva civil indica:

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

A su vez el artículo 1690 del citado Código refiere:



PODER JUDICIAL

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

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

Asimismo el artículo 1691 del mismo ordenamiento legal establece:

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

De igual modo el artículo 1701 del Código referido indica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El artículo 1717, establece:

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

El artículo 1718 del mismo ordenamiento legal dice:

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

El artículo 1719 del Código en cita señala:

“El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido”.

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



PODER JUDICIAL

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

De autos se desprende que en auto de catorce de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora por perdido su derecho para ofrecer las pruebas que a su parte correspondían, en virtud de que su ofrecimiento lo realizó de manera extemporánea, por lo que únicamente le fue admitida en proveído de dieciséis de noviembre de la misma anualidad la prueba **confesional** a cargo de la demandada ***** , misma que tuvo verificativo diecisiete de enero de dos mil veintidós, en donde la demandada ante su incomparecencia injustificada, fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente que conoce a ***** , es cierto que con fecha diez de enero de dos mil once, le vendió el bien inmueble y casa habitación ubicado en ***** , ***** , que celebraron contrato de compraventa con la articulante respecto del bien inmueble indicado, por la cantidad de \$410,000.00 (CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.), que a la fecha de la suscripción del contrato referido recibió la cantidad de \$210,000.00 (DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) a su más entera satisfacción, que de conformidad con el contrato celebrado, la cantidad restante de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) se convinieron en cinco mensualidades de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), cada una, que el primer pago parcial se le cubrió el diez de febrero de dos mil once, que el segundo pago parcial se le pagó el diez de marzo de dos mil once, que el tercer pago parcial se hizo el diez de abril de dos mil once, que el cuarto pago parcial se realizó el diez de mayo de dos mil once y que el quinto pago parcial se hizo el diez de junio de dos mil once, reconociendo las firmas que calzan los recibos de fechas

diez de febrero, diez de marzo, diez de abril, diez de mayo diez de junio todos de dos mil once, cada uno por la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que recibió de *****, es cierto que con fecha diez de junio de dos mil once, firmó un recibo finiquito a favor de la actora respecto del pago total del precio pactado en el contrato de compraventa de fecha diez de enero de dos mil once, que es cierto que la absolvente se ha abstenido de protocolizar ante notario público el contrato privado de compraventa de fecha diez de enero de dos mil once, respecto de la compraventa del bien inmueble materia del contrato privado de diez de enero de dos mil once, que el bien inmueble materia del contrato de compraventa descrito como bien inmueble y casa habitación ubicada en *****, *****, aparece registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos como Lote *****, ubicado en la *****, resultante de la división que a su vez resultó de la fusión de los inmuebles identificados como***** y por tanto, reconoce que son el mismo predio.

Ahora bien, cabe precisar que la parte actora únicamente ofertó dicha probanza y si bien, no tiene prueba en contrario y se concatena con el contenido del contrato de compraventa base de la presente acción, así como los cinco recibos de pago, cada uno por la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), de fechas diez de febrero, diez de marzo, diez de abril, diez de mayo y diez de junio todos del año dos mil once y un recibo finiquito de diez de junio de dos mil once, documentales privadas que valorado en términos del artículo 442 en relación con el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, son insuficientes para



PODER JUDICIAL

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

tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la demanda así como la acción intentada, por consiguiente, dado que la prueba confesional a cargo de la demandada no se encuentra robustecida con ningún otro medio de prueba, en consecuencia, no es dable concederle pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable a la articulante y contraria a la absolvente, sin embargo, en el caso en estudio que se realiza a la acción que intenta la parte actora ***** , podemos decir que la misma, resulta insuficiente para tener por acreditado que la demandada ***** , celebró el citado contrato privado de compraventa de data diez de enero de dos mil once, respecto del bien inmueble y casa habitación ubicado en ***** , ***** , que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE.- en 22.44 metros y colinda con predio *****; Al ESTE.- en 22.12 metros y colinda con predio ***** . Al SUR.- en 22.44 metros y colinda con ***** . Al OESTE.- en 23.25 metros y colinda con el ***** , resultante de la división y una superficie de quinientos nueve metros cuadrados (509m²); y que se ha negado al otorgamiento y firma de la escritura pública ante Notario Pública a que se comprometió en la cláusula sexta del contrato privado de compraventa de diez de enero de dos mil once, respecto del bien inmueble referido, argumentando la actora que la demandada se ha negado de manera reiterada a cumplir con la obligación de concurrir ante Notario Público para la firma de la escritura pública respectiva, aduciendo que ella no tiene ninguna obligación porque la casa ya es de la promovente y que no

va a ir a ningún lado; por lo que, siendo obligación del Juez ponderar si la confesión de la demandada es eficaz y suficiente para tener por acreditados las pretensiones y hechos que hace valer la parte actora, analizada bajo las reglas de la lógica y la experiencia, no es suficiente una simple confesión sino que debe encontrarse debidamente acreditada la existencia del contrato de compraventa que pretende se formalice ante Notario Público correspondiente, el pago de la cantidad pactada y que sea verosímil con la realidad, lo que debe acreditarse con otros medios de prueba; en consecuencia, toda vez que ha criterio de la suscrita no se encuentran debidamente acreditan las manifestaciones y procedencia de las pretensiones vertidas en su escrito inicial de demanda, luego entonces, se concluye que la acción que intento hacer valer la parte actora *****, en contra de la demandada *****, resulta infundada, por lo que se le dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

Lo anterior encuentra sustento en el criterio emitido por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, con número de **Registro digital** 2022432, correspondiente a la **Décima Época**, bajo el número de **Tesis** I.11o.C.120 C (10a.), visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo III, página 1956, que es del tenor siguiente:

“CONFESIÓN FICTA. LA DERIVADA DE NO CONTESTAR TODOS O ALGUNOS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA, NO NECESARIAMENTE PRODUCE PLENA EFICACIA DEMOSTRATIVA DE LA ACCIÓN INTENTADA. El hecho de que la parte demandada haya dejado de contestar todos o algunos de los hechos de la demanda sólo vincula al juzgador a valorar esa confesión ficta en forma concatenada con



PODER JUDICIAL

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

las demás pruebas que obren en el juicio de origen, pero ello no significa que aquél se encuentre obligado a declarar procedente la acción intentada; pues la confesión ficta derivada de la falta de contestación a la demanda o respecto de aquellos hechos que la parte demandada no haya dado contestación produce una presunción que puede ser desvirtuada por cualquiera de las demás pruebas rendidas en el juicio. Esto significa, de una manera general –salvo los casos en que la ley o la jurisprudencia determinen lo contrario–, que si la confesión ficta no se desvirtúa, la presunción que produce ordinariamente es suficiente para acreditar la acción intentada. Por tanto, la eficacia de la confesión ficta, para que con base en ella se declare la procedencia de la acción intentada, depende, en cada caso concreto, de: I. Qué es lo que se quiere demostrar. II. A quién se imputan los hechos respecto de los que se actualizó la confesión ficta. III. El tipo de acción que se intenta; y IV. La repercusión que el acogimiento de la acción, basado sólo en la confesión ficta de la parte demandada, pudieran tener en personas ajenas al juicio.”

Amparo directo 481/2019. Ruth Martínez Astorga y otros. 26 de noviembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Rangel Ramírez. Secretaria: Miriam Aidé García González.

Asimismo, lo sostenido por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de **Registro digital** 181145, correspondiente a la **Novena Época, Tesis** I.6o.C.323 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Julio de 2004, página 1717, que a la letra dice:

“DOCUMENTOS PRIVADOS. MOMENTO EN QUE ADQUIEREN FUERZA CONVICTIVA. *La fuerza convictiva de los documentos privados no se adquiere a partir del momento en que se realiza el acto que les da origen, sino desde que se consideran de fecha cierta, esto es, a partir de que se incorporen o inscriban en el Registro Público, o desde que ocurre la muerte de cualquiera de los firmantes, o bien, la fecha en que tales documentos se entregan a un funcionario público por razón de su oficio.”*

Amparo directo 706/2004. Roberto Guzmán Gómez. 18 de marzo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Miguel Hernández Sánchez.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora *****, no probó el ejercicio de su acción que hizo valer en contra de la parte demandada *****, lo anterior por los razonamientos expuestos en el considerando III de la presente resolución; en consecuencia

TERCERO.- Se absuelve a la demandada *****, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas en el presente asunto

CUARTO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora *****, para que los haga valer en la vía y forma propuesta.

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