



PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a **veintiocho** del año dos mil dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente **243/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, el **CUMPLIMIENTO FORZOSO DE CONTRATO** promovido por *********, en contra de *******Y *******; radicado en la Segunda Secretaría, y;-

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial, el **doce de mayo del dos mil veintiuno**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, *********, demandó, en la vía Ordinaria Civil, el cumplimiento forzoso de contrato de *******Y *******; las prestaciones siguientes:

"...a) El cumplimiento forzoso del contrato de compraventa de fecha 12 de Marzo del año dos mil veinte, del bien inmueble ubicado en calle ********* mismo que celebre con los hoy demandados CC. *******Y *******

b) La entrega real y material de parte de los demandados C ********* y *********, hacia la suscrita del bien inmueble ubicado en *********, tal y como se estipulo en las clausulas cuarta y novena en caso de desobediencia se aplique medidas de apremio consistente en el auxilio de la fuerza pública y/o ruptura de cerraduras.

c) Que mediante sentencia ejecutoriada se me declare a la suscrita legítima y única propietaria del bien inmueble ********* con clave catastral, esto en razón de que la suscrita cumplí con lo pactado en el contrato de compraventa de fecha doce de marzo del año dos mil veinte.

d) Que se declare mediante sentencia firme que una vez que haya concluido el presente juicio, mediante sentencia ejecutoriada a mi favor esta sirva de título de propiedad y se ordene se inscriba la misma a mi nombre en el REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS. CON CLAVE CATASTRAL ********* conforme a lo que previenen los artículos 1242 y 1243 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

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

- e) se ordene a realizar ante el notario público correspondiente la escritura pública a favor de la suscrita.
- f) se abstenga los hoy demandados de causar molestia o menoscabo del bien inmueble en litis, manteniéndose las cosas en el estado en que se encuentran mientras este Tribunal no pronuncie sentencia, lo anterior en virtud de que la de la voz me encuentro en estado de incertidumbre sobre la entrega del bien inmueble
- g) el pago de gastos y costas que origine el presente juicio..."

Expuso como hechos los que consideró necesarios, mismos que aquí se dan por reproducidos íntegramente en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- Por auto de fecha **veintisiete de mayo de del dos mil veintiuno**, se previno la demanda presentada, misma que fue subsanada en fecha **cuatro de junio del dos mil veintiuno, aclarando la acción intentada y desistiéndose de las pretensiones marcadas con las letras C Y D.**

3.- Mediante auto de fecha **veintiuno de junio del dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, y señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad de Cuautla, Morelos, apercibidos que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones incluso las personales, se les harían por medio del Boletín Judicial.

4.- Con fecha **seis de agosto del dos mil veintiuno**, se emplazó a los demandados *******Y*******.



PODER JUDICIAL

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

5.- En auto de fecha **dos de agosto del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial realizada, al no haber dado contestación *******Y******* a la demanda entablada en su contra, se le tuvo por acusada la rebeldía que dentro del plazo concedido pudieron haber ejercido, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintiuno de junio del dos mil veintiuno, y las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se les harán por medio del Boletín Judicial, y por permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración**, debiendo citar al mencionado demandado en términos del artículo **371** del Código Procesal Civil en vigor y por cuanto a los demandados, notificándolos en términos del artículo **592 y 594** del ordenamiento legal en cita.

7.- Mediante audiencia de fecha **uno de octubre del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil en vigor, a la que comparecieron *********, en su carácter de parte actora, en compañía de su abogado patrono, haciendo constar en autos, que las partes demandadas *******Y*******, no comparecieron, ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de que se encontraban notificados; y ante la incomparecencia de las partes demandadas a la presente diligencia, resulta imposible jurídicamente proponer a las partes alternativas de solución al presente litigio, por lo que se procedió a depurar el

procedimiento y se ordenó en ese mismo acto abrir el juicio a prueba por el término común de **OCHO DÍAS** para ambas partes.

8.- En auto de fecha **doce de octubre del dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora en tiempo y forma ratificando las pruebas que mencionó en su escrito inicial de demanda, para los efectos legales a que hubiere lugar, señalándose data, para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, señalada en el artículo **400** y **401** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, admitiéndose en su escrito de cuenta, siendo notificadas las mismas en forma legal a las partes correspondientes, las cuales fueron las siguientes:

* **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado *****.

* **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada *****.

* La **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes ***** Y *****.

* La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, misma que no requiere de preparación especial alguna, ya que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

9.- Mediante diligencia de fecha **treinta de noviembre del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar que a la misma compareció ***** , en su carácter de parte actora, asistido de su abogado patrono; asimismo se hizo constar que no comparecieron los demandados *****Y ***** , no obstante de encontrarse



PODER JUDICIAL

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

debidamente notificados; por otro lado se hace constar que se encuentran presentes los testigos ofrecidos por la actora ***** Y *****, audiencia en la cual se desahogaron las siguientes probanzas:

La **CONFESIONAL** a cargo del demandado *****y ante la incomparecencia del mismo, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha **doce de octubre del dos mil veintiuno** y se le declaró **confeso** de todas y cada una de la posiciones que fueron calificadas de legales; así mismo por cuanto a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado *****, y por así convenir a sus intereses, la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de dicha probanza a cargo del demandado antes citado.

La **CONFESIONAL** a cargo de la demandada ***** Y/O *****y ante la incomparecencia del mismo, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha **doce de octubre del dos mil veintiuno** y se le declaró **confeso** de todas y cada una de la posiciones que fueron calificadas de legales; así mismo por cuanto a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada ***** Y/O *****, y por así convenir a sus intereses, la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de dicha probanza a cargo del demandado antes citado.

Igualmente se desahogó la **TESTIMONIAL** a cargo de *****Y *****.

Por último, en virtud de que no existían pruebas pendientes por desahogar que requieran de preparación especial y las restantes se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica, se pasó a la fase de alegatos, y se tuvo al abogado patrono de la actora por formulados los alegatos que a su representante correspondían, y por cuanto a las partes demandadas ante su incomparecencia de formular sus alegatos, se les tuvo por perdido el derecho para formularlos y por permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 502 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva el presente asunto, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, al tratarse de una pretensión real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; y la vía ordinaria civil intentada es la procedente en términos de lo previsto por los artículos **349** del ordenamiento legal citado en primer término.

II.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del ordenamiento legal antes citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juzgador debe analizar éste tópico de manera oficiosa; siendo aplicable la



PODER JUDICIAL

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

jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI. 2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”

Por su parte, el artículo **191** de la ley adjetiva civil en vigor, establece lo siguiente:

“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.”.

Atendiendo lo anterior, en primer término, es preciso establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para

la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación ad procesum es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con el contrato de compraventa de fecha **doce de marzo del so mil veinte**, celebrado por los ahora demandados ******* Y ******* como vendedores y por su parte como compradora la actora *********, respecto del inmueble ubicado en *********, con superficie de **779.00** metros cuadrados, inmueble materia del presente asunto.

Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el numeral **442** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en virtud de que de la misma se advierte la existencia de un acto jurídico traslativo de dominio a favor de la parte actora sobre el bien inmueble que refiere, lo que le da facultad o interés jurídico para deducir las acciones correspondientes a proteger el derecho de propiedad que se deriva de tal documento, con lo que queda acreditada la legitimación procesal activa de la parte actora *********, para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, deduciéndose además, la legitimación procesal pasiva de los demandados ******* Y *******, para actuar en el presente juicio, dado que se



PODER JUDICIAL

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

está instaurando en su contra y tienen la ineludible necesidad de defenderse jurídicamente, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio emitido por la autoridad federal que bajo el rubro indica:

No. Registro: 227,079. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989. Tesis: Página: 312.

“LEGITIMACIÓN PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM. Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesan para actuar en el juicio, dado que se está entablado en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser la titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 445/89. Julián Torres Pulido. 20 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.”

Por lo tanto, se tiene por acreditada la legitimación activa y pasiva, de la parte actora y demandados, respectivamente.

III.- Enseguida se procede al estudio de la acción respecto al cumplimiento forzoso de contrato de compraventa de fecha doce de marzo del dos mil veinte, la entrega real y material del inmueble antes citado, ejercitado por *****, contra de *****Y/O *****, de quienes reclamó las prestaciones contenidas en su escrito inicial de demanda mismas que en este apartado se

tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, en virtud de que las mismas se encuentran transcritas en el resultando primero de la presente resolución.

IV.- No existiendo otra cuestión que resolver, se procede **al análisis de los elementos de la acción ejercitada** por la actora *********, quien reclama de *******Y *******, el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa celebrado en fecha **doce de marzo del so mil veinte**, celebrado por los ahora demandados *******Y ******* como vendedores y por su parte como compradora la actora *********, respecto del inmueble ubicado en *********, con superficie de **779.00** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **Al Noreste *******, **al sureste *******, **al suroeste ******* y **al noreste *******; solicitando se ordene ante el notario público correspondiente, la escritura pública a favor de la parte actora; lo anterior bajo el siguiente argumento:

-Que dicho contrato de compraventa, se realizó en fecha doce de marzo del dos mil veinte, pactando en dicha data la manera en que serían pagadas las parcialidades por parte de la ahora actora, hasta cubrir la totalidad del precio en que se determinó la compra del bien inmueble materia de la litis y que una vez que se cubriera la totalidad de la cantidad acordada, se haría la desocupación del inmueble y se entregaría la posesión del mismo, ya que es menester puntualizar, que la parte actora, refiere que al momento de celebrar el contrato de compraventa del inmueble materia de la litis, dicho inmueble se encontraba ocupado por los ahora demandados, y que hasta el



PODER JUDICIAL

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

momento no se le ha hecho entrega la posesión, que la misma ha acudido en múltiples ocasiones al domicilio materia del presente asunto y nadie atiende a su llamado y que en ocasiones solo se limitan a gritar desde el interior que se vaya y le haga como quiera.

Al respecto, el Código Civil vigente en el Estado de Morelos establece:

ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

ARTÍCULO 1670.- APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán 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 a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.

ARTÍCULO 1672.- VALIDEZ CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

ARTÍCULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

ARTÍCULO 1715.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. 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.

ARTÍCULO 1718.- EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO CAUSA RESPONSABILIDAD CIVIL. 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.

ARTÍCULO 1719.- DAÑOS PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la substancia, 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.

ARTÍCULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. 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.

ARTÍCULO 1764.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. El vendedor está obligado:

- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;
- II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave;
- III.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación;
- V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien;
- VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; y
- VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

ARTÍCULO 1765.- CLASES DE ENTREGA. La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.
Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la Ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

ARTÍCULO 1767.- ENTREGA DEL BIEN EN CUANTO A TIEMPO, LUGAR, MODO SUBSTANCIA. La entrega de la cosa por el vendedor al comprador, debe ser exacta en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia convenidos. A falta de convenio, la exactitud en dichos aspectos, se regirá por las disposiciones contenidas en este Título.

ARTÍCULO 1768.- TIEMPO PARA LA ENTREGA DEL BIEN. Cuando no se hubiere señalado plazo para la entrega, y la venta fuere al contado, la cosa deberá entregarse al comprador cuando éste entregue el precio. Comprador y vendedor podrán exigir la entrega de cosa y precio, cuando ninguna de las partes se allanare a hacerlo, treinta días después de la interpelación judicial, o extrajudicial ante notario o testigos.

ARTÍCULO 1770.- ENTREGA DEL BIEN RESPECTO DEL ESTADO QUE GUARDABA. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, accesiones y títulos de la cosa.

Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se



PODER JUDICIAL

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

comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

ARTÍCULO 1775.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. El comprador está obligado:

I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y

II.- A recibir la cosa.

ARTÍCULO 1779.- RECEPCIÓN DE LA COSA POR EL COMPRADOR. El comprador debe recibir la cosa en la fecha convenida o, a falta de convenio, luego que el vendedor se la entregue. Si incurre en mora de recibir, el vendedor podrá exigir la indemnización a que se refiere el artículo 1772 de este Código, si ha recibido el precio; o rescindir de pleno derecho el contrato, sin necesidad de juicio, cuando no haya recibido el precio; pero si lo recibió también podrá rescindir el contrato, previo juicio.

ARTÍCULO 1783.- GARANTÍAS DEL COMPRADOR. El comprador tiene las siguientes garantías:

I.- Un derecho de retención para no entregar el precio en la forma y términos que estatuye el artículo 1780 de este Código;

II.- Una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el vendedor incurre en mora en cuanto a la entrega de la cosa; y

III.- Una pretensión de rescisión, con el pago de daños y perjuicios en caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

ARTÍCULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA. 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.

De una interpretación armónica y conjunta de los preceptos legales citados anteriormente, se colige que el contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones y que les son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos, las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por la ley sustantiva; que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se

estará al sentido literal de sus cláusulas; que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; 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 en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios, 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.

Asimismo por cuanto a la compraventa en particular dispone la Ley Civil vigente en el estado que 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; que entre las obligaciones del vendedor está entregar al comprador la cosa vendida y a responder de los vicios o defectos ocultos del bien; que la entrega puede ser real que consiste en la entrega material de la cosa vendida o jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la Ley la considera recibida por el comprador, pero que desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición se tendrá por virtualmente recibido de ella, que la entrega de la cosa por el vendedor al comprador, debe ser exacta en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia convenidos; que cuando no se hubiere señalado plazo para la entrega, y la venta fuere al contado, la cosa deberá entregarse al comprador cuando éste entregue el precio y que el vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, asimismo por cuanto a las obligaciones del comprador está recibir la cosa en la fecha



PODER JUDICIAL

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

convenida o, a falta de convenio, luego que el vendedor se la entregue y que el comprador tiene una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el vendedor incurre en mora en cuanto a la entrega de la cosa; por último, que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble, por lo que 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.

Bajo estas consideraciones, la *litis* en el presente juicio se circunscribe a la entrega o falta de ésta, del inmueble objeto de la compraventa por parte de la vendedora y su recibo por la compradora; además de si ésta se entregó en las condiciones pactadas.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **384** y **386** del Código Procesal Civil aplicable, solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, y las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, de modo que la parte que afirma tiene la carga de la prueba de sus proposiciones de hechos y los hechos sobre los que el adversario tiene a su favor una presunción legal, salvo que, acorde con el diverso numeral **387**, la negación envuelva una afirmación expresa de un hecho o cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión, caso en el cual, el que niega está obligado a probar.

En tal virtud, debe considerarse que en el caso en concreto la actora manifiesta que el demandado no ha cumplido la obligación de entregar el inmueble materia del contrato, por lo que ésta negación no envuelve una afirmación expresa de algún hecho, y por tanto, **es la parte demandada quien tiene la obligación de probar** que sí ha cumplido, pues de estimarse lo contrario, se estaría obligando al actor a la demostración de un hecho negativo; esto acorde con lo expuesto en las siguientes tesis:

Época: Quinta Época
Registro: 340607
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo CXXII
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 1697

CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS (CARGA DE LA PRUEBA).

Al demandado corresponde acreditar, dentro del juicio, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y, por tanto, no haber dado causa de incumplimiento del contrato objeto del juicio, pues al actor no puede exigírsele la demostración de un hecho negativo, cuando en uno de esa clase se funda la acción.

Amparo civil directo 3450/52. Fuente Aristeo de la. 6 de diciembre de 1954. Mayoría de tres votos. Disidentes: Mariano Ramírez Vázquez y Vicente Santos Guajardo. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Egrose: Gabriel García Rojas.

Tomo LXXXII, pág. 1248. Amparo civil directo 3529/38. Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. 16 de octubre de 1944. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Época: Quinta Época
Registro: 349716
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo LXXXII
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 1249

CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS, CARGA DE LA PRUEBA EN CASO DE.



PODER JUDICIAL

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

Cuando el actor expresa que el demandado no ha cumplido la obligación que contrajo en contrato, esta negación no envuelve una afirmación expresa de algún hecho, y la parte demandada es quien tiene la obligación de probar que sí ha cumplido o dejado de cumplir, por las causas que invoque, pues de estimarse lo contrario, se cometería una inexacta aplicación de las leyes de la prueba.

Amparo civil directo 3529/38. Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. 16 de octubre de 1944. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Carlos I. Meléndez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistentes en:

- Contrato de compra venta de fecha doce de marzo del dos mil veinte, suscrito y firmado por los ***** Y ***** , en su carácter de vendedores y en su carácter de compradora ***** .

Pruebas a las que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

Por lo que de la prueba analizada y valorada con anterioridad quedó demostrado, que efectivamente en fecha doce de marzo del dos mil veinte, se llevó a cabo, la celebración del contrato de compraventa suscrito y firmado por los **CC.** ***** Y ***** , en su carácter de vendedores y en su carácter de compradora ***** , respecto del inmueble materia de la litis.

Así, para acreditar el cumplimiento del contrato, **por cuanto a la entrega del inmueble** materia de la compraventa, el demandado ofreció las pruebas

CONFESIONALES a cargo de los demandados *****Y
***** quien al no comparecer al desahogo de dichas
probanzas, fueron declarados confesos de las posiciones
calificadas de legales, de la que se advierte que confesaron
fictamente que:

Por cuanto hace a ***** , confesó fictamente lo
siguiente:

- "...1. Que diga la absolvente si conoce a la C. *****
2.- Que diga el absolvente por qué razón conoce a la C.
*****3.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que
celebro en fecha 12 de marzo del año 2020 un contrato de compra
venta con la C. *****.
4.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que en el contrato
de compra venta de fecha 12 de marzo del año 2020 usted vendió
una propiedad ubicada en *****
5. - Qué diga la absolvente si es cierto como lo es que como
producto de la compra venta celebrado en fecha 12 de marzo del
año 2020 usted recibió la cantidad de \$ ***** (*****)
6.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que la compradora
la señora ***** dio cumplimiento a lo pactado en el contrato
de fecha 12 de marzo del año 2020.
7- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted incumplió
en hacer entrega de la propiedad ubicada en ***** tal y
como se estableció en el contrato de fecha 12 de marzo del año
2020.
8.-7.- Que diga el absolvante si es cierto como lo es que usted de su
puño y letra firmo el contrato de compra venta de fecha 12 de marzo
del año 2020 sobre la venta de la propiedad ubicada en ***** .

Por cuanto hace a ***** , confesó fictamente lo
siguiente:

- "...1.- Que diga la absolvente si conoce a la C. *****
2.- Que diga el absolvente por qué razón conoce a la C.
*****3.- Qué diga el absolvente si es cierto como lo es que
celebro en fecha 12 de marzo del año 2020 un contrato de compra
venta con la C. *****
4.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que en el contrato
de compra venta de fecha 12 de marzo del año 2020 usted vendió
una propiedad ubicada en *****
5.- Qué diga la absolvente si es cierto como lo es que como producto
de la compra de fecha celebrada en fecha 12 de marzo de! año
2020 usted recibió le cantidad de ***** (*****



PODER JUDICIAL

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

6.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que la compradora la señora ***** dio cumplimiento a lo pactado en el contrato de fecha 12 de marzo del año 2020.

7.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted incumplió en hacer entrega de la propiedad ubicada en ***** tal y como se estableció en el contrato de fecha 12 de marzo del año 2020.

8.- 7.- Que diga el absolvente si es cierto como lo a que usted de su puño y letra firmo el contrato de compra venta de fecha 12 de marzo del año 2020 sobre la venta de la propiedad ubicada en ***** ...”

Confesionales a las cuales se les concede valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que el demandado acepta hechos que perjudican a sus intereses y favorecen a los intereses de la actora.

Sirve de apoyo a lo anterior, las siguientes tesis:

Época: Novena Época,
Registro: 167870.
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,
Tipo de Tesis: Jurisprudencia,
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,
Tomo XXIX, Febrero de 2009,
Materia(s): Civil,
Tesis: VI.2o.C. J/305, Página: 1754,
De rubro y contenido que a la letra dicen:

“PRUEBA CONFESIONAL EN MATERIA CIVIL. SU VALORACIÓN. Para valorar una declaración orientada por un interrogatorio, como lo es la confesional en materia civil, es indispensable analizar conjuntamente tanto las preguntas como las respuestas, ya que las primeras son rectoras del sentido de las segundas, por lo que si el cuestionario se encuentra indebidamente formulado, necesariamente va a generar una respuesta incorrecta y apartada de la realidad.”

Así como la sostenida por la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009,

Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, de rubro y contenido 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.”

Confesionales que se encuentran corroboradas con la **Testimonial** a cargo de *******Y *******, desahogada en audiencia de **Pruebas y Alegatos** el **treinta de noviembre del dos mil veintiuno**, de la que se advierte que la ateste ********* declaró:

“...A LA NUMERO UNO CONTESTO: Si, si lo conozco.- **DOS:** Porque es mi hermano.- **TRES:** Si, si la conozco.- **CUATRO:** Porque es esposa de mi hermano, es mi cuñada.- **CINCO:** de siempre.- **SEIS:** si, *****.- **SIETE:** Si. *****.- **OCHO:** Si, lo sé porque yo Fui testigo de ese contrato.- **NUEVE:** De la casa, de la venta de la casa de ***** ubicada en *****.- **DIEZ:** Sí, ya cumplió, lo sé porque fue pagándole ***** fue dándole cien mil pesos mensuales.- **ONCE:** Si, Calle *****.- **DOCE:** No, lo sé porque no han querido entregarle la casa a María *****.- **TRECE:** *****.- **CATORCE:** setecientos mil pesos, lo sé porque fui testigo de haberle (sic) pagado *****.-

QUINCE: Dándoles cien mil pesos mensuales por la venta de la casa.- **DIECISÉIS:** -Porque no se han querido salir de la casa, lo sé porque *****.- **LA RAZÓN DE SU DICHO:** Lo sé porque fui testigo de todo esto, siendo todo lo que tengo que manifestar...”

Asimismo el ateste *********, manifestó:

“...A LA NUMERO UNO CONTESTO: Si, si lo conozco.- **DOS:** Porque es mi hermano.- **TRES:** Si, si la conozco.- **CUATRO:** Porque es la esposa de mi hermano, es mi cuñada.- **CINCO:** Pues de toda la vida.- **SEIS:**



PODER JUDICIAL

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

*****. **SIETE:** *****.- **OCHO:** *Sí, si celebraron un contrato, lo sé porque cuando hicieron el contrato el doce de marzo del dos mil veinte y yo estuve ahí de testigo.-* **NUEVE:** *En la compra de una casa.-* **DIEZ:** *Sí, ya cumplió, lo sé porque ***** le daba a ***** cien mil pesos mensuales.* **ONCE:** *****.- **DOCE:** *No, no han dado cumplimiento, lo sé porque no se quieren salir de su casa.-* **TRECE:** *****y *****.- **CATORCE:** *Setecientos mil pesos.-* **QUINCE:** *Le dio cien mil pesos mensuales.-* **DIECISÉIS.-** *Pues no se quieren salir de su casa.-* **La razón de su dicho:** *Lo sé porque somos hermanos y es mi cuñada, pero yo he estado presente, siendo todo lo que tengo que manifestar.-*

Probanzas a las cuales es de otorgarle valor probatorio pleno, toda vez, que se advierte que los testigos fueron contestes y uniformes en lo que declararon y que percibieron los hechos con sus propios sentidos y no por inducción de terceras personas; ya que en las respuestas manifestaron que saben y les consta que la actora ***** , mediante contrato de compra venta de fecha doce de marzo del dos mil veinte, compró el inmueble materia de la litis a ***** Y/O ***** , que ella cumplió con la totalidad de los pagos pactados y que las personas demandadas, no han hecho entrega de la posesión del inmueble.

Por lo que valoradas las probanzas en lo individual y en su conjunto, ha lugar a otorgarles valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; dado que la convicción del Juzgador se ha de formar por la concatenación de los diferentes datos que lleguen a su conocimiento, en este caso con las probanzas ofrecidas por la parte actora; por lo que dichas probanzas resultan verosímiles y se les puede asignar valor probatorio pleno.

En tal virtud, adminiculadas las probanzas antes referidas ofrecidas por la actora, se arriba a la conclusión que los demandados *********, **no acreditaron haber realizado la entrega material** a la actora ********* del inmueble ubicado en *********, el cual tiene una superficie de setecientos setenta y nueve metros cuadrados; cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **Al Noreste *******, **al sureste *******, **al suroeste ******* y **al noreste *******; y siendo la entrega real de la cosa vendida una obligación del vendedor en términos de lo dispuesto por los artículos 1764 fracción III y 1765 de la ley sustantiva civil, es procedente condenar al demandado a la entrega materia del inmueble, tal y como lo solicita la actora en el inciso **B)** de las pretensiones del escrito inicial.

Consecuentemente, se condena a los demandados *******Y *******, a hacer entrega real y material la actora ********* del inmueble ubicado *********, el cual tiene una superficie de setecientos setenta y nueve metros cuadrados; cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **Al Noreste *******, **al sureste *******, **al suroeste ******* y **al noreste *******; concediendo para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, apercibido que en caso de oposición o negativa, se procederá conforme a las reglas de la Ejecución Forzosa.

Para lo anterior, se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la actor y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en



PODER JUDICIAL

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

caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

Se condena a los demandados al pago de los gastos y costas que dio origen la presente instancia en términos de lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos **96 fracción IV, 101, 104, 105, 106 y 669** del Código Procesal Civil, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto, por las razones expuestas en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- La actora ***** acreditó su acción, y los demandados ***** no comparecieron a juicio siguiéndose los mismos en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a los demandados ***** Y ***** , a hacer entrega real y material la actora ***** del inmueble ubicado ***** , el cual tiene una superficie de setecientos setenta y nueve metros cuadrados; cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **Al Noreste ***** , al sureste ***** , al suroeste ***** y al noreste ***** .**

CUARTO.- Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, **apercibidos** que en caso de oposición o negativa, se procederá conforme a las reglas de la Ejecución Forzosa.

QUINTO.- Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la actor y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

SEXTO.- Se condena a los demandados del pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciado **GABRIEL CESAR MIRANDA FLORES**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada ROSALÍA ALEJANDRA GUTIÉRREZ ANZÚREZ**, con quien actúa y da fe.