



EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**PODER JUDICIAL**

**SENTENCIA DEFINITIVA**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

\*\*\*\*\* a veintiocho de junio de dos mil veintidós.

**VISTOS**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **389/2021** del Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y;

**RESULTANDO:**

**1. Presentación de demanda.** Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día **siete de octubre de dos mil veintiuno**, compareció \*\*\*\*\* , a demandar en la **Vía SUMARIA CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, contra \*\*\*\*\* , reclamando como prestaciones, las que obran en su escrito inicial de demanda, manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

**2. Admisión de demanda.** Por auto de **veinte de octubre de dos mil veintiuno**, previa subsanación de prevención de once de octubre del mismo año, se tuvo a \*\*\*\*\* , por admitida la demanda en contra de \*\*\*\*\* , en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada, para que dentro del plazo de **cinco días** produjera contestación a la demanda entablada en su contra. Asimismo y toda vez que la parte

actora manifestó desconocer el domicilio de la demandada, se ordenó girar oficios de búsqueda y localización de dicho domicilio.

**3. Emplazamiento por Edictos.** El veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, se ordenó emplazar por edictos a la parte demandada; teniendo que el catorce de enero de dos mil veintidós, se tuvo a la actora exhibiendo los ejemplares de boletín judicial y del periódico "El Regional del Sur" donde obran las publicaciones de los edictos antes referidos.

**4. Rebeldía de la demandada.** El dieciséis de marzo de dos mil veintidós, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió **\*\*\*\*\***, al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que, por así permitirlo el estado que guardaban los presentes autos, se señaló fecha para la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto.

**5. Audiencia de Conciliación y Depuración.** El veintiuno de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración en la cual, al no comparecer el demandado no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, por lo que, se pasó a la etapa de depuración; una vez hecho lo anterior, se abrió el juicio a pruebas por un plazo común de cinco días para las partes.

**6. Pruebas.** Mediante auto de **veintinueve de abril de dos mil veintidós**, se señaló fecha para la audiencia de pruebas y alegatos y se admitieron a la parte actora, las siguientes pruebas: la **Confesional** y **Declaración de Parte** a cargo de la demandada **\*\*\*\*\***; las **Documentales Públicas**; la Inspección Judicial; el Informe de Autoridad a cargo del **\*\*\*\*\***; la **Instrumental de Actuaciones** y la **Presuncional** en su doble aspecto **Legal y Humana**.

**7. El veinticuatro de Mayo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la Inspección Judicial ordenada en autos.



EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**8. Informe.** El diez de junio de dos mil veintidós, se tuvo a la Directora Jurídica del \*\*\*\*\* rindiendo el informe solicitado por esta Autoridad.

**9. Audiencia.** El **trece de junio de dos mil veintidós** tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la cual, compareció la parte actora, asistida de sus abogados patronos, no así la parte demandada a pesar de encontrarse debidamente notificado como obra en autos; acto seguido, se desahogó la prueba Confesional a cargo de la parte demandada, en la que, al no haber comparecido la demandada a la audiencia mencionada, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintinueve de abril de dos mil veintidós y, al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que, la parte actora, por conducto de su abogada patrono realizó las manifestaciones que a su parte correspondieron; por cuanto al demandado, al no comparecer a la audiencia mencionada, se tuvo por perdido su derecho a formular los alegatos que a su parte correspondían, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, lo que se realiza al tenor siguiente:

**CONSIDERANDOS:**

**I. Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

Por su parte, el artículo 18° del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que:

*“...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...”.*

El numeral 25 del ordenamiento legal antes invocado, literalmente dice:

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

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes contrincantes, al celebrar el contrato base de la acción, renunciaron a la competencia que les podía corresponder, tal y como se colige de la cláusula **SEGUNDA** del acto volitivo que nos atiende, sometiéndose a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

*“...Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...”.*

Por lo tanto, al desprenderse del libelo génesis de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:



EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*"...Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento..."*

Por lo tanto, al desprenderse del escrito inicial de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

**II. Legitimación procesal.** A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso), y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el ordinal 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

*"...Habrà 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..."*

De ese modo, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; mientras que la legitimación *ad causam* implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio.

Situación legal que respecto de las partes actora \*\*\*\*\* y demandado \*\*\*\*\* se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, celebrado por \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\*, en su calidad de compradora, de **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**, respecto del bien

inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, **CON LAS CONSTRUCCIONES SOBRE ÉL EXISTENTES, DEL POBLADO DE \*\*\*\*\*, UBICADO EN \*\*\*\*\*, IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\*EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE \*\*\*\*\* Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: \*\*\*\*\***

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**, las partes actora y demandada, celebraron un acto jurídico denominado compraventa, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de \*\*\*\*\*

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444<sup>2</sup> y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con la hoy demandada \*\*\*\*\*, lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Apoya lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".** *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso*

---

<sup>2</sup> ARTÍCULO 444.- *Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

III. Al no haber dado contestación la demandada entablada en su contra, se le tuvo por precluido el derecho para oponer excepciones, por lo que, no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora, para ver si a luz de las pruebas ofrecidas se acredita la misma, prestaciones transcritas al inicio de este fallo y manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez,

que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio g3nesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resoluci3n, as3 como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserci3n gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado an3lisis.

Adem3s, de que la implementaci3n de la oralidad en algunas materias del derecho, que se est3 presentando en nuestro sistema jur3dico mexicano, tiende rotundamente a la eliminaci3n de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan s3lo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo m3s importante al dictar una sentencia, es realizar un an3lisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoraci3n de las pruebas, y una verdadera fundamentaci3n y motivaci3n.

**IV.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuesti3n planteada es necesario hacer las siguientes precisiones que establecen el marco te3rico jur3dico.

Los art3culos 1668, 1669, 1671 y 1729, 1764 y 1775 del C3digo Civil vigente en el Estado de Morelos, se3alan:

*ARTICULO 1668.- NOCION DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o m3s personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.*

*ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.*

*ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. 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 s3lo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino tambi3n a las consecuencias que, seg3n su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.*

El art3culo 1729 del C3digo Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

*“...La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

*la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero...".*

Por su parte, el numeral 1764 del mismo Código señala:

*"... Él vendedor está obligado: ...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales...".*

Así también, el ordinal 1775 de la Ley de la materia, establece:

*"... 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...".*

**V. Estudio de la cuestión planteada.** Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el escrito inicial de demanda por la accionante \*\*\*\*\* , los cuales se fundan esencialmente en que el día **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**, celebró con la demandada \*\*\*\*\* , contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\* , **CON LAS CONSTRUCCIONES SOBRE ÉL EXISTENTES, DEL POBLADO DE \*\*\*\*\* , UBICADO EN \*\*\*\*\* , IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\* EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE \*\*\*\*\* Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: \*\*\*\*\***.

Aduciendo la accionante que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad de \*\*\*\*\* monto pecuniario que adujo la parte actora le pagó a la demandada en su calidad de vendedora en una sola exhibición, tal como lo establecen en la cláusula **SEGUNDA** del acto volitivo y en el mismo acto se le hizo la entrega de la real y definitiva de dicho inmueble, habiéndose plasmado de manera clara en dicho acto, lo acordado entre las partes, sin que al momento se haya realizado la firma de la escritura correspondiente a favor de la actora, situación que aduce la accionante no cumplió la parte demandada.

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

Bajo esas perspectivas *de facto*, se considera procedente la acción ejercitada por el demandante \*\*\*\*\*, toda vez, que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones de la accionante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Lo anterior se aprecia así, en tanto que la parte actora \*\*\*\*\*, ofreció la documental pública consistente contrato privado de compraventa, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\*, en su calidad de compradora, de **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**, respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, **CON LAS CONSTRUCCIONES SOBRE ÉL EXISTENTES, DEL POBLADO DE \*\*\*\*\* , UBICADO EN \*\*\*\*\* , IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\* EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE \*\*\*\*\* Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: \*\*\*\*\***

Documental privada la de comento, de la cual se colige de manera indefectible que la demandante, celebró contrato privado de compraventa precisamente con la ahora demandada \*\*\*\*\*, en su calidad de vendedora, realizando debidamente el pago de \*\*\*\*\*, y que se adminicula con la documental privada consistente en el recibo de pago de trece de abril de mil novecientos noventa y nueve, expedido por \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* por la cantidad antes indicada, tal y como se señaló en acto volitivo de compraventa, contrato que fue celebrado el día **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**; deduciéndose así, la existencia del acto jurídico que celebraron las partes contrincantes en el presente asunto, en la fecha que indica la parte actora.

Documentales que no fueron objetadas ni impugnadas en su contenido por la parte contraria, siendo que, \*\*\*\*\*, no compareció a juicio, en consecuencia, se tiene por admitida,



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

surtiendo sus efecto como si hubiere sido reconocida expresamente; quedando de esta manera, palpable la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente asunto, otorgándole a dichas documentales, pleno valor probatorio en términos de los artículos 437, fracción II, 442 y 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Lo anterior se concatena, con la prueba confesional ficta a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, la cual tuvo verificativo el **trece de junio de dos mil veintidós**, (*visible a fojas 174-175 del expediente principal*), demandada que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificada y apercibida, se les declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales; confesional ficta, que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, se desprende:

"...Que la absolvente conoce a su articulante; que el trece de abril de mil novecientos noventa y nueve, en \*\*\*\*\*, suscribió con su articulante un contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble consistente en el \*\*\*\*\*, poblado de \*\*\*\*\*, actualmente identificado como \*\*\*\*\*; identificado catastralmente con la cuenta \*\*\*\*\*, con una superficie \*\*\*\*\*; transmitiendo a su articulante la posesión y dominio del predio antes indicado; que el contrato privado de compraventa fue ratificado ante el notario Público número Ocho de la Primera Demarcación Notarial en el Estado el 13 de abril de mil novecientos noventa y nueve; que la absolvente recibió de su articulante la cantidad de \*\*\*\*\* como precio de la compraventa, inmueble que tiene las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*"

Confesional ficta de los demandados a la cual se le otorga valor probatorio por encontrarse corroborada y sustentada con otros elementos de prueba que la tornan verosímil, en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto; atendiendo además, que

de la misma se colige la certeza de la celebración del acuerdo de voluntades denominado compraventa, que las partes contrincantes celebraron el *trece de abril de mil novecientos noventa y nueve*, teniendo como objeto del contrato el bien inmueble previamente reseñado, habiendo pagado enteramente la parte actora el precio fijado por la operación de compraventa. Prueba que al no ser destruida con prueba en contrario, es apta para sustentar las aseveraciones realizadas por la accionante en su escrito génesis de demanda.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**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.<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup> Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60      Página: 949, TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio. Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza. Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 115/2009. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

Obran también en autos, las pruebas de Inspección Judicial y de Informe de autoridad, visibles a fojas 156 y 161 del expediente que nos ocupa, con las cuales se acredita la identificación del inmueble materia del presente juicio, así como que el mismo se encuentra aún a nombre de la parte demandada, por lo que se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 397, 466 y 490 de la Ley adjetiva de la materia.

De esta suerte, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos que hasta aquí se han analizado, en apoyo con los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestro máximo Tribunal, y utilizados por el Juzgador, con la finalidad de sustentar y realizar una sentencia bien redactada y además, del razonamiento lógico-jurídicos empleados, se determina que la parte demandante \*\*\*\*\* , acreditó la relación contractual bilateral celebrada con la demandada, demostrando que cubrió el precio total que por concepto de pago se pactó en el contrato privado de compraventa de **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**; por lo tanto, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la demandada \*\*\*\*\* , en su calidad de vendedora, se encuentra compelida, a otorgarle a la accionante \*\*\*\*\* , en su carácter de compradora, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato de compraventa, sin que obste para el presente asunto, que el contrato exhibido como documento basal de la acción sea un contrato privado, dado que precisamente se está demandando el otorgamiento de escritura, para estar ante un contrato definitivo que conste en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato bilateral celebrado por las partes.

VI. Se declara que la demandante \*\*\*\*\*, acreditó la acción que ejercitó contra \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio y se le condena a esta al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\*, en su calidad de compradora, de data **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**, respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, **CON LAS CONSTRUCCIONES SOBRE ÉL EXISTENTES, DEL POBLADO DE \*\*\*\*\***, **UBICADO EN \*\*\*\*\***, **IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO \*\*\*\*\*EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE \*\*\*\*\* Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y LINDEROS: \*\*\*\*\***, a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, ante la Notaría Pública de su elección, concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días**, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el Juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

Al respecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

**Registro digital:** 182229. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Novena Época. Materia(s):** Civil. **Tesis:** I.11o.C.92 C **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Febrero de 2004, página 1031. **Tipo:** Aislada. **COMPRAVENTA. LA DESIGNACIÓN DEL NOTARIO ANTE QUIEN SE FORMALIZARÁ LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDE AL COMPRADOR, EN EL CASO DE QUE LAS PARTES NO LO HAYAN ESTIPULADO.**

Si en el contrato de compraventa las partes estipulan que la escrituración del inmueble a cargo de la parte vendedora y el pago del saldo del precio de la operación por parte del comprador, debe cumplirse al momento en que se firme la escritura respectiva ante notario público, estableciendo determinado término para ello, sin precisar ante qué notario ni a qué parte corresponde la designación del notario y, por ende, la realización de los trámites para la escrituración, debe estimarse que dicha carga corresponde a la parte compradora, pues si bien no existe disposición legal que así lo establezca, lo cierto es que debe acudirse a la costumbre, que constituye una fuente del derecho, para arribar a aquella conclusión, pues es una práctica común de los contratantes el que la parte compradora sea quien designe el notario de su confianza, precisamente para tener la certeza de que la formalización del contrato se efectuará en forma debida, asimismo que el comprador efectúe el pago de los honorarios que deberán cubrirse al notario público que realizará tal trámite.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 630/2003. Mario Alberto Cestelos Castillo. 16 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente:



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña  
Cárdenas. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

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

**VII.** Respecto a la prestación marcada con el inciso C) de su escrito inicial de demanda, la misma se declara improcedente, en virtud de que en el presente asunto, ha quedado demostrada la propiedad que ostenta la parte demandada en el presente juicio, esto derivado del informe de autoridad rendido por el \*\*\*\*\* , en el que informa los antecedentes registrales del inmueble materia del presente juicio, pudiendo la parte actora valerse del correspondiente certificado de libertad o de gravamen, previo el pago de los derechos correspondientes; además de que, el presente juicio, versa sobre el otorgamiento de firma y escritura, no así sobre la exhibición de documentos previos al acto volitivo generador del presente juicio.

**VIII.** Por cuanto hace al pago de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, prevé lo siguiente:

*"Artículo 158. Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa..."*

Del artículo transcrito se advierte que el supuesto necesario para que una de las partes dentro de un juicio sea condenada en costas, son: **a)** La existencia de un juicio en el que el condenado sea parte, **b)** Que en dicho juicio se dicte una sentencia condenatoria en su contra.

De lo anterior se advierte que el criterio a que recurre éste dispositivo legal atiende al previsto en la teoría del vencimiento, la cual establece que debe ser condenado en costas aquel que fuere vencido en juicio y la prueba para demostrar lo anterior, lo constituye la sentencia desfavorable a alguna de las partes.

Ahora bien, como se advierte de líneas que anteceden, la acción intentada por la parte actora es procedente, por tanto la presente resolución no es favorable a los intereses del demandado, bajo ese contexto, es procedente condenar a \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas originados en el juicio.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 426, fracción I, 436, 442, 444, 449, 490, 491, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\*, probó la acción que ejerció en contra de \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

**TERCERO.** Se condena a la parte demandada, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\*, en su calidad de compradora, de **trece de abril de mil novecientos noventa y nueve**, respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, ante la Notaría Pública de su elección, concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días** una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el Juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

**CUARTO.** No ha lugar a condenar a la parte demandada de la prestación marcada con el inciso c) de su escrito inicial de demanda por los razonamientos vertidos en el considerando VII de la presente resolución.



EXP. NÚM. 389/2021

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO SUMARIO CIVIL  
SEGUNDA SECRETARÍA  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente sentencia definitiva.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LOURDES CAROLINA VEGA REZA**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

JERH