



## PODER JUDICIAL

**Cuernavaca, Morelos, a catorce de febrero de dos mil veinte.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente **28/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***; radicado en la Primera Secretaría, y;

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

**Antecedentes.-** De las constancias que obran dentro de los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

**1.- Presentación de la demanda**, mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, el diecisiete de enero de dos mil diecinueve, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció **\*\*\*\*\***, demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** de **\*\*\*\*\***; las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos fundatorios de sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones

innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral **10** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, por último, ofreció probanzas y adjuntó las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de las Oficialía de partes referidas.

**2.- Admisión.-** Por auto de veintiuno de enero de dos mil diecinueve, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó girar oficios a diversas instituciones tomando en consideración que la parte actora, refirió desconocer el domicilio del demandado **\*\*\*\*\***, lo anterior a efecto de que se sirvieran informar si en sus archivos se encontraba registro de domicilio del demandado y en caso de ser así hiciera del conocimiento a esta Autoridad.

**3.- Informes de búsqueda.-** En diversos autos de seis, siete, doce, quince y diecinueve todos del mes de febrero de dos mil diecinueve, se tuvo al Apoderado Legal de Teléfonos de México (TELMEX), refiriendo que no localizo registro del demandado, por su parte la Encargada de Despacho de la Dirección Jurídica del SAPAC, informo que si encontró registro de **\*\*\*\*\***, y al respecto proporciono dicho dato, así mismo el Representante Legal del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), comunico que si localizo registro, pero que el mismo se encuentra en baja, de igual manera el Subjefe de la Unidad Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado



## PODER JUDICIAL

(ISSSTE), indico que no localizo registro del demandado, por su parte la Vocal del Registro Federal de Electores (IFE), informo que si encontró registro por lo que proporciono el mismo y el Representante Legal de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), manifestó que no encontró registro del \*\*\*\*\* , informes que se mandaron agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

**4.- Auto regulatorio.-** En auto de veintiuno de febrero de dos mil diecinueve y tomando en consideración que en el auto admisorio de veintiuno de enero de dos mil diecinueve, por error se omitió ordenar emplazar al demandado \*\*\*\*\* , por lo que en términos del artículo 17 fracción V del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se ordenó en el domicilio señalado por la actora en auto de doce de febrero de dos mil diecinueve, emplazar y correr traslado con los documentos anexos a la demanda al demandado \*\*\*\*\* , requiriéndole para que el plazo legal de **CINCO DIAS**, contestara la demanda entablada en su contra y se sirviera designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, con el apercibimiento de ley en caso de no hacerlo, ordenándose turnar los autos a la Fedataria de la Adscripción.

**5.-Ordena emplazar por edictos.-** En auto de dos de abril de dos mil diecinueve, y atento al contenido de las razones actuariales de imposible emplazamiento de veintiséis de febrero, veintidós, veinticinco y veintiocho de marzo

todos de dos mil diecinueve, así como de los informes rendidos por el Apoderado Legal de Teléfonos de México (TELMEX), la Encargada de Despacho de la Dirección Jurídica del SAPAC, el Representante Legal del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Subjefe de la Unidad Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), la Vocal del Registro Federal de Electores (IFE), y el Representante Legal de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), de los que se desprenden diversos domicilios, los cuales fueron agotados por la Actuaría adscrita a este Juzgado, se ordenó emplazar mediante edictos, que se publicarían en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos así como en el periódico el Diario de Morelos, haciéndole saber al demandado que deberá presentarse dentro del término de TREINTA DIAS, contados a partir del día siguiente al de la última publicación, quedando a su disposición en la secretaría de este Juzgado las copias de traslado de la demanda y anexos.

**6.- Emplazamiento por edictos.-** Mediante acuerdo de cuatro de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo al Licenciado \*\*\*\*\*, exhibiendo la publicación de los edictos en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia y en el Periódico el Diario de Morelos de fechas veinticuatro y veintisiete de septiembre y dos de octubre todas del dos mil diecinueve, mismas que se mandaron agregar a los autos para los efectos procedentes.



## PODER JUDICIAL

**7.- Rebeldía.-** Por auto de diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por acusada al rebeldía en que incurrió el demandado **\*\*\*\*\***, al no contestar en tiempo la demanda instaurada en su contra, por lo que se ordenó practicarle las subsecuentes notificaciones incluso las personales por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y al encontrarse fijada debidamente la litis se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio, ordenándose publicarse dos veces más en días consecutivos en el Boletín Judicial, de igual forma se determinó citar a la parte demanda en términos de lo dispuesto en el artículo 605 fracción III, en correlación directa con el precepto legal 371 ambos de la Ley Adjetiva Civil vigente.

**8.- Audiencia de conciliación y depuración.-** El seis de diciembre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración a que se refiere el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor, a la que compareció la actora por conducto de su abogado patrono, así mismo se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada **\*\*\*\*\***, a pesar de estar legal y oportunamente citado a la misma, en tal contexto no fue posible exhortar a las partes intervinientes en el presente asunto a que llegaran a un arreglo conciliatorio, dada la incomparecencia de la demandada y previamente analizada la legitimación de las partes, se depuró el

procedimiento y en virtud de no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento para resolver, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para ambas partes.

**9.- Admisión de pruebas.**-Por auto de seis de enero de dos mil veinte, se le tuvo por presentada a la parte actora por conducto de su abogado patrono ofreciendo pruebas de su parte, siendo estas la **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado \*\*\*\*\* y la **DOCUMENTAL PUBLICA** marcada con el inciso E), las que se admitieron en sus términos con citación de la contraria las que así procedieron; por su parte el demandado \*\*\*\*\*, no ofreció pruebas en virtud de su rebeldía, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos correspondiente.

**10.- Audiencia de pruebas y alegatos.**-El treinta y uno de enero de dos mil veinte, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400 en relación directa al 605 fracción V, del Código Procesal Civil vigente, a la que comparecieron la parte actora \*\*\*\*\*, asistido de su abogado patrono; se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada ni de persona alguna que legalmente los representara, no obstante de que se encontraba debidamente notificado; y al orden procedimental de la audiencia citada, y ante la incomparecencia de la parte demanda, se hizo efectivo el



## PODER JUDICIAL

apercibimiento decretado en auto de seis de enero de dos mil veinte, por lo que se declaró **Confeso** de las posiciones que fueron calificadas de legales a la parte demandada \*\*\*\*\*; de igual forma, así mismo se tuvo la actora por desistida a su más entero perjuicio de la prueba **Declaración de parte**, y una vez que fueron desahogados los medios de convicción aportados, y al no existir pruebas que desahogar se pasó a la etapa de alegatos, teniéndose por formulados los de la parte actora y ante la incomparecencia del demandado se le tuvo por perdido su derecho para tales efectos y por sí permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para dictar sentencia definitiva en el presente asunto, la que a continuación se emite al tenor del siguiente;

### CONSIDERANDO:

**I.- Competencia y vía.-** En primer término se procede al estudio de la **competencia** de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a consideración, pues la misma debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal, ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala: “...**Artículo 18.-**Toda demandada 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...”.

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice: "**Artículo 23.-** *Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio*".

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: "**Artículo 29.-** *Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...*" Bajo el citado marco jurídico, el suscrito estima que este Juzgado resulta **competente** para conocer el presente asunto, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse en la vía **SUMARIA CIVIL** sobre **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA**. Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es **competente** para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado, ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **34** fracción **III** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice: "**Artículo 34.-** *Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ...* **III.-** *El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre*





## PODER JUDICIAL

inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...". Hipótesis que tiene aplicación en este asunto, pues el inmueble objeto de la compraventa, se encuentra ubicado en \*\*\*\*\* , se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado; a más que de la **cláusula Octava** tercer párrafo del documento basal las partes se sometieron a la jurisdicción de las Leyes y Tribunales del Estado de Morelos, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiere corresponder, en consecuencia este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, así como de la sumisión tacita y expresa de las partes, a lo anterior sirve de apoyo a lo anterior las siguientes emitida por nuestro máximo tribunal, mismo que a la literalidad se transcribe:

Novena Época,  
Número de Registro 168719,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Octubre de 2008.  
Materia Común,  
Tesis: II.T.38 K.  
Página: 2320,

**"...COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.** La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo..."

En segundo plano se procede al estudio de **la vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, tal y como así lo determinan nuestro máximo tribunal:

*Novena Época,  
Número de registro: 178665,  
Instancia: Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la  
Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005,  
Materia Común,  
Tesis: 1a./J. 25/2005,  
página: 576*

**"...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN**



## PODER JUDICIAL

**PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

*Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco...".*

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **604** fracción **II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece que se tramitarán en la **VÍA SUMARIA CIVIL** todos aquellos juicios que versen sobre el otorgamiento y firma de escritura, como en el presente caso acontece.

**II.- Legitimación.-** Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación procesal** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada “*ad procesum*”, pues ésta última se refiere y tiene relación, en esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, la capacidad para comparecer al 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 y que fue debidamente estudiada y analizada durante la secuela del presente juicio. Por cuanto a la legitimación en la causa, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva. Asimismo tenemos que el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: “**Artículo 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.** Habrá legitimación de parte



## PODER JUDICIAL

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...".

Así, se entiende que 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 artículo **179** del mismo ordenamiento legal, que determina: **"...Partes. Sólo 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"**.

Bajo ese contexto, tenemos que en el presente juicio la legitimación procesal activa y pasiva de las partes se justifica atendiendo a lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, ello con la **DOCUMENTAL PRIVADA** base de la presente acción consistente en el original del contrato privado de compraventa celebrado por **\*\*\*\*\***, quien en términos de la fracción I del artículo 180 del cuerpo de leyes mencionado, no consta ni se desprende que se encuentre impedido legalmente para ejercer los derechos que le corresponden, pues hace valer un derecho personal que es el cumplimiento de contrato de compraventa de fecha cinco de abril de dos mil once, celebrado entre **\*\*\*\*\***, en su carácter de vendedor y **\*\*\*\*\***, en su carácter de comprador, respecto de **\*\*\*\*\***, respecto al otorgamiento y firma de escritura, documental que fue exhibida y la cual para efectos del presente apartado, recibe pleno valor

probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, así como la legitimación pasiva de la parte demandada **\*\*\*\*\***, pues en caso de ser procedente las prestaciones reclamadas, dicha parte demandada, deberá firmar la escritura correspondiente del bien inmueble materia del contrato, en mérito de lo anterior, y bajo este nexo lógico jurídico, se le otorga pleno valor probatorio a dicha Documental (*contrato de compraventa*), en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490 segundo párrafo** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, con la que queda debidamente acreditada la **legitimación procesal** activa como la pasiva de las partes, así como el interés jurídico de la parte actora, para ejercitar la acción que deduce respecto al otorgamiento y firma del contrato base de la presente acción, en virtud de la relación contractual que refiere existe entre las partes, así como al haberse acreditado que el inmueble objeto del presente juicio, y por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor y con la que se acredita la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia o no de la acción misma. Al efecto es aplicable los siguientes criterios, mismo que a la literalidad se transcribe:

*Novena Época*

*Número de registro: 196,956,*

*Segunda Sala,*

*Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998,*

*página: 351*



## PODER JUDICIAL

**“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable....”.

Novena Época,  
Número de registro 192,912,  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X,  
Noviembre de 1999,  
Página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

**“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.** No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.” Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio...”

**III.- Marco legal aplicable.-** Es aplicable a la acción intentada en el presente Sumario lo dispuesto en el artículo

**1669** del Código Civil en vigor que, contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones. El numeral **1671** siguiente establece que, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. El artículo **1729** del mismo Ordenamiento Sustantivo invocado señala que, la compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero. El artículo **1730** de la Legislación Sustantiva Civil en consulta señala que, tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado. Por su parte el artículo **1764 fracciones II y VII** establece que el vendedor está obligado a transmitir el dominio del bien enajenado, y a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios





## PODER JUDICIAL

para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

El numeral **1732**, siguiente establece que, los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados. El dispositivo legal **1736** del mismo cuerpo de Leyes determina que, el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude. El numeral **1804** siguiente señala que, el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble. Por su parte el artículo **1805** del mismo Ordenamiento Legal en estudio señala que, las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los

respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra. El numeral **1807** siguiente establece 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.

Ahora bien, el artículo **384** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta establece que, sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba. El artículo **386** del mismo Ordenamiento señala 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.

**Estudio de fondo de la litis.-** Ahora bien, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente, y una vez precisado el marco legal aplicable al presente asunto, a continuación se procede al estudio de fondo del presente asunto, por lo que en el sumario en estudio tenemos que del escrito de demanda inicial registrado con el número de folio **177**, la actora **\*\*\*\*\*** promueve en la vía sumaria civil en



## PODER JUDICIAL

contra de \*\*\*\*\* , la siguientes pretensiones: "A).- La declaración Judicial en el sentido de que con fecha cinco de abril de dos mil once, el suscrito \*\*\*\*\* celebre en mi carácter de comprador, un contrato privado de compraventa con el señor \*\*\*\*\* en su calidad de vendedor, a través del cual adquirí \*\*\*\*\*; mismo inmueble que se identifica registralmente como \*\*\*\*\*.

Mismo inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*.

B).- Como consecuencia de lo anterior, demando la formalización del contrato de compraventa celebrado entre las partes, cuyos datos quedaron especificados en el inciso anterior y por tanto, **su elevación a escritura pública libre de todo gravamen**, que deberá firma la parte demanda dentro del término que para tal efecto se le fije y ante el notario que designe el suscrito en ejecución de sentencia y en caso de rebeldía, que su Señoría firme el protocolo notarial respectivo.

C).- La entrega de todos y cada uno de los documentos originales consistentes en las escrituras notariales que contenga el título de propiedad del inmueble materia del presente juicio, debidamente requisitados y en los que conste que al tiempo de celebrar la operación de compraventa celebrada entre las partes, la demandada era la propietaria del inmueble litigioso.

D).- El pago de la cantidad de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de penal convencional pactada en la Cláusula SEXTA del contrato de compraventa materia del presente juicio, con motivo de la injustificada negativa y oposición del ahora demandad a formalizar en Escritura Pública, el contrato de compraventa base de la acción ejercitada en este Juicio.

E).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio..."

De la anterior transcripción se advierte que la actora \*\*\*\*\* demanda de \*\*\*\*\* , el otorgamiento y firma de escritura pública, con motivo de un **contrato privado de compraventa** celebrado el cinco de abril de dos mil once, entre \*\*\*\*\* , en su carácter de vendedor, y por otra parte \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, respecto de \*\*\*\*\* . En ese tenor en primer término y bajo el principio de claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las

sentencias, contemplado en el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a continuación al estudio de las pretensiones marcadas con el inciso "**A y B**" del escrito inicial de demanda consistente en la declaración judicial de la celebración del contrato de cinco de abril de dos mil once y como consecuencia el **otorgamiento y firma de escritura pública, con motivo de un contrato privado de compraventa celebrado el ocho de octubre de dos mil once**, entre **\*\*\*\*\***, en su carácter de vendedor, y por otra parte **\*\*\*\*\*** en su carácter de comprador, respecto inmueble, antes precisado.

Al respecto se advierte de autos que el actor **\*\*\*\*\***, adujo sustancialmente como hechos para fundar su acción, que con fecha cinco de abril de dos mil once, celebro en su carácter de comprador, un contrato privado de compraventa con **\*\*\*\*\*** en su calidad de vendedor, a través del cual adquirió **\*\*\*\*\***, el cual se identifica registralmente como **\*\*\*\*\***, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio Electrónico inmobiliario **\*\*\*\*\***, que pactaron y convinieron que el precio de la operación sería por \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N), cantidad que fue pagada por el actor al demandado el día cinco de abril de dos mil once, día de la celebración del contrato, sirviendo como recibo el mismo acuerdo de voluntades (**contrato de compraventa e cinco de abril de dos mil once**), que desde el cinco de abril de dos mil once, el demandado le hizo entrega de la posesión real, materia y jurídica del inmueble materia del contrato de compraventa,



## PODER JUDICIAL

que posteriormente a la celebración del contrato de compraventa, así como de haber cubierto la totalidad del precio convenido, se comunicó con el demandado para los efectos de la formalización ante Notario Público contrato privado, tal y como se había pactado en la cláusula cuarta, refiriéndole el demandado que no se preocupara que pronto lo iban hacer, en razón de que estaba juntado una documentación original, por lo que paso el tiempo y nunca ocurrió, pues el demandado ya no se comunicó con el actor, ni tampoco logro contactarlo, en razón de que ya no le contesto el teléfono ni pudo localizarlo en ningún domicilio personal ni laboral, por lo que se ve en la necesidad de acudir a este Órgano Jurisdiccional a demandar en la vía y forma propuesta.

De igual forma, refiere que resulta procedente el pago de la suma de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N), cantidad que el demandado de acuerdo a la cláusula sexta del contrato, por concepto de pena convencional, lo anterior en virtud de que se ha abstenido y negado a formalizar ante Notario Público, el contrato privado materia del presente juicio, lo anterior sin justificación alguna.

Así mismo refiere, que al haber cubierto el precio del inmueble materia del presente juicio, se encuentra plenamente legitimado tanto en la causa como en el proceso para solicitar y obtener la formalización en escritura pública del contrato privado de compraventa base de la

acción, la cual procede conforme al artículo 804 en relación con el 1807 ambos del código Civil en vigor en el Estado de Morelos y por tanto la elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa ante la injustificada negativa a cumplir con las obligaciones asumidas por parte del demandado y con condenarlo al pago de la pena convencional, así como a la entrega de los títulos de propiedad respecto del inmueble en litigio y de las documentales que acrediten el pago del impuesto predial y demás contribuciones Municipales, lo anterior para estar en condiciones de formalizar a su favor el contrato privado de venta.

Hechos que en correlación directa al documento base de la presente acción consistente en el contrato de Compraventa, mismo que a la luz de los preceptos legales invocados, se trata de un contrato bilateral, en el que las partes en la cláusula Cuarta manifestaron: *"...EL COMPRADOR DESIGNARA NOTARIO PÚBLICO ANTE EL CUAL SE REALIZARA LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA Y LOS GASTOS E IMPUESTOS CORRERÁN A CARGO DEL COMPRADOR NO ASÍ EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE CORRESPONDE AL VENDEDOR...*

Así, tenemos que la actora en sus hechos narró que con fecha cinco de abril de dos mil once, pacto un contrato verbal de compraventa del inmueble propiedad de **\*\*\*\*\***, identificado como **\*\*\*\*\***, acordando que el precio por el inmueble sería de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad de la que entrego en ese momento de la firma del documento basal; entregándole en ese momento la posesión física del inmueble objeto de la compraventa a favor de la hoy actora, y que no obstante,



## PODER JUDICIAL

tal y como pactaron en el contrato, el demandado se obligó a formalizar la compraventa ante Notario Público de la elección de la parte actora, pero hasta la fecha la parte demandada no ha dado cumplimiento a lo antes referido, a pasar de que la actora entregó la cantidad pactada como precio de la compraventa y además ostenta se encuentra en posesión de inmueble objeto de la presente firma.

Ante dicha situación jurídica la actora acude ante esta Potestad Jurisdiccional, demandado a \*\*\*\*\*, quien fue emplazado, mediante la publicación de edictos publicadas en el Boletín Judicial que edita este Tribunal Superior de Justicia del estado de Morelos, así como en el periódico diario de Morelos, de fechas veinticuatro y veintisiete de septiembre y dos de octubre todos de dos mil diecinueve, mismo que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, tal y como se desprende del auto de diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, siguiéndose en su **rebeldía**, ni tampoco compareció a juicio para hacer valer defensa alguna a su favor.

Ahora bien, para acreditar su acción la actora \*\*\*\*\*, exhibió como elementos de convicción el documento base de la acción, consiste en la **DOCUMENTAL PRIVADA** que contiene el contrato privado de compraventa celebrado el cinco de abril de dos mil once, celebrado entre \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedor y por otra parte \*\*\*\*\* en su carácter de compradora, respecto de

\*\*\*\*\* , el cual cuenta con una superficie total de \*\*\*\*\* , transmitiéndole a la parte actora la propiedad del mismo y poniéndola en posesión física del inmueble tal y como lo refieren en la cláusula **tercera** del contrato privado de compraventa, así mismo en dicho acto jurídico en su cláusula **segunda**, se pactó el precio de la operación, en la que a su vez se desprende que el vendedor confeso tener recibida antes de la celebración del contrato de compraventa; documental privada, la cual al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, y al no haber sido desvirtuada se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, con la que se acredita la relación contractual de compraventa entre \*\*\*\*\* , y \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble materia de la presente controversia, desprendiéndose del contrato de compraventa base de la acción que en éste se contienen los elementos necesarios de la compraventa, pues se encuentra establecido el precio, el objeto lícito, nombre y capacidad de los contratantes, luego entonces se considera un contrato perfecto de compraventa; asimismo de la **cláusula segunda** del contrato de compraventa base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, misma que fue cubierta al momento de la firma del documento basal, pues de la misma cláusula se desprende que el vendedor confeso haber recibido la cantidad fijada como precio del inmueble materia de la compraventa, tal y como se advierte en la citada cláusula,





## PODER JUDICIAL

al referir textualmente lo siguiente: “... **AMBAS PARTES PACTAN COMO PRECIO DE LA OPERACIÓN LA CANTIDAD DE: \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N) LOS CUALES SON PAGADOS A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO EN EFECTIVO Y EN BILLETES DE DISTINTAS DENOMINACIONES, SIRVIENDO EL PRESENTE CONTRATO COMO EL FINIQUITO MAS AMPLIO QUE EN DERECHO PROCEDA...**” asimismo en la **cláusula tercera** de dicho contrato de compraventa se desprende textualmente, lo siguiente: “...**EL VENDEDOR ENTREGA AL COMPRADOR LA POSESIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE DESCRITO EN LOS ANTECEDENTES EN SU INCISO A, A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO...**”, documento en el que también consta en la **cláusula cuarta** que el demandado se comprometió a formalizar dicha compraventa ante el Notario Público que la actora eligiera.

Cabe hacer mención que toda vez que el presente asunto se deriva de un contrato privado de compraventa, tenemos, que para la procedencia de la acción, debe el actor en términos de los artículos 1671, 1672, 1687, 1703, 1717 y 1775 fracción I del Código Civil Vigente para el Estado de Morelos, acreditar haber realizado el pago del precio pactado, pues es ésta, una condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que ésta se deriva de los artículos acabados de mencionar, entre los que se encuentran los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no

cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo. Se inserta como sustento de lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

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

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

*Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 614/92. María Guadalupe Méndez García de Reguero. 14 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Libertad Rodríguez Verduzco.

Época: Novena Época  
Registro: 188161  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XIV, Diciembre de 2001  
Materia(s): Civil  
Tesis: II.2o.C.291 C  
Página: 1767

**OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, ES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO LAS PARTES SE IMPONGAN OBLIGACIONES RECÍPROCAS Y UNA DE ELLAS INCUMPLA CON LAS SUYAS.**



## PODER JUDICIAL

*Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe pacto sobre la ineludible obligación para el adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatarse el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 271/2001. Nicanor Aldama Rivera. 5 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En efecto, el cumplimiento de pago a cargo de la actora, de conformidad a lo pactado en el básico de la acción, se comprueba con lo asentado en el propio contrato privado de compraventa de fecha cinco de abril de dos mil once, en específico en su cláusula Segunda y del cual se advierte que la parte actora pagó a la firma del contrato la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, esto es, pues de la misma se desprende de manera textual: "... **AMBAS PARTES PACTAN COMO PRECIO DE LA OPERACIÓN LA CANTIDAD DE: \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N) LOS CUALES SON PAGADOS A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO EN EFECTIVO Y EN BILLETES DE DISTINTAS DENOMINACIONES, SIRVIENDO EL PRESENTE CONTRATO COMO EL FINIQUITO MAS AMPLIO QUE EN DERECHO PROCEDA...**", pagando la totalidad del precio pactado por ambas partes, aunado también que de dicha cláusula se estipuló que el documento basal serviría como finiquito, en tal contexto, a dicha documental privada al no haber sido objetada ni impugnada por la contraria, ni aun desvirtuada, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio, por lo que, la parte actora (compradora) ha cumplido con el pago total

pactado en el contrato privado de compraventa base de la acción; y por tanto, está facultada para exigir el cumplimiento de dicho contrato a la parte demandada.

Aunado a lo anterior, de la documental se acredita la relación contractual entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Medio de convicción que se encuentra adminiculada con la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\* , la que beneficia a la actora, al haber sido declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, con todas las formalidades de ley, posiciones que fueron calificadas de legales, según consta en la audiencia de pruebas y alegatos efectuada el treinta y uno de enero de dos mil veinte, en la que consta que admitió fictamente:

*“Que es cierto que con fecha cinco de abril de dos mil once, celebro un contrato privado de compraventa con el actor, respecto del bien inmueble \*\*\*\*\*; que es cierto que con motivo del contrato referido, la actora adquirió una \*\*\*\*\* , del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , tiene una superficie total de quinientos veinticuatro metros cuadrados; que es cierto que el precio convenido respecto de contrato de compraventa fue por la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N; cantidad que el demandado recibió el cinco de abril de dos mil once; que con motivo de la celebración del contrato de compraventa materia del presente juicio le entrego al actor la posesión real, material y jurídica del bien raíz; que es cierto que convino en formalizar ante Notario público a favor del actor en contrato base de la acción; que es cierto que hasta la fecha se ha abstenido en formalizar ante Notario Público el contrato de compraventa materia del este Juicio; que es cierto que en contrato de compraventa convino en pagar al actor la suma de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de pena convencional, para el caso de que se abstuviera de formalizar ante Notario Público el Contrato de compraventa...”*



## PODER JUDICIAL

Prueba que para otorgarle el valor probatorio que merece, debemos considerar que la prueba confesional en su sentido más amplio es el reconocimiento expreso o tácito que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican. En otras palabras, la prueba de confesión es la admisión por parte de una persona de determinados hechos que le son propios; las manifestaciones hechas de esa manera, pueden beneficiar o perjudicar a quien las hace; sin embargo, la confesión sólo tiene valor para el juicio en lo que le perjudica a su autor y no en lo que le beneficia, pues esto último debe ser probado durante la sustanciación del juicio, lo cual así se desprende de lo preceptuado por los artículos 416 primer párrafo, 426 fracción I, 427 y 490 todos del Código Adjetivo Civil, confesión ficta que produce una presunción, la cual puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba rendida en juicio, pero del análisis que se hace a las constancias que integran el presente asunto, no se encuentra algún medio de prueba que la contradiga, pues por el contrario la misma se encuentra corroborada con la documental ante citada, **por tanto es de concedérsele y se le concede valor probatorio**, y con la que acredita los hechos en que funda su demanda, consistentes en que la actora y el demandado celebraron un contrato verbal de compraventa sobre una \*\*\*\*\* , que pactaron como precio de la compraventa el de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que el día cinco de abril de dos mil once pago al hoy demandado, así mismo de que la

actora se encuentra en posesión física y materia del inmueble materia del presente asunto, y que el demandado han omitido en acudir ante el Notario Público que designe la actora a firmar la escritura correspondiente; sirviendo como sustento legal la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que a la literalidad se transcribe:

*Novena Época,*

*Número de registro 167289,*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,*

*Tomo XXIX,*

*Mayo de 2009,*

*Materia Civil,*

*Tesis: I.3o.C. J/60,*

*Página: 949*

**"...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.

De las restantes pruebas como fueron **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, no se advierte circunstancia alguna que beneficie a los intereses



## PODER JUDICIAL

de la actora.

Pruebas las anteriores que valoradas en lo individual como en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, de acuerdo a la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, acorde con lo previsto en los artículos **426 Fracción I, 437, 442, 444, 449, 472, 473, 490, 491, 493 y 499**, acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que permiten arribar a la firme conclusión del Suscrito, que la parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó su pretensión que dedujo **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada del contrato privado de compraventa de fecha cinco de abril de dos mil once, respecto de **\*\*\*\*\***, en contra de la parte demandada **\*\*\*\*\*** en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el día cinco de abril de dos mil once, las citadas partes celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que fue pagada por el actor al demandado al momento de la firma del documento basal tal y como se desprende de la **cláusula segunda**, así mismo que el demandado se comprometió y obligo a formalizar la compraventa ante Notario Público de la elección de la parte actora, pero, la actora sólo ha recibido negativas por parte del demandado para dar cumplimiento

a lo antes referido; en consecuencia, se condena al demandado \*\*\*\*\* a otorgar a la actora \*\*\*\*\* la firma de la escrita pública que la acredite como nueva propietaria del inmueble ubicado e identificado como \*\*\*\*\* , en consecuencia, se concluye, que la parte actora \*\*\*\*\* , **probó el ejercicio de su acción y la parte demandada no compareció a juicio ni opuso defensas y excepciones**, lo anterior encuentra sustento, la conclusión a la que se arriba, el siguiente criterio mismo que a la literalidad se transcribe:

*Época: Novena Época*

*Registro: 191273*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XII, Septiembre de 2000*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: III.2o.C. J/8*

*Página: 598*

**ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

*Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.*

*Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.*

*Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.*





## PODER JUDICIAL

*Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.*

*Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.*

*Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.*

No pasa desapercibido para el que esto resuelve, el hecho de que en el contrato cuya formalidad se pretende se señala el inmueble objeto de compraventa como el ubicado en \*\*\*\*\* , mientras que en el escrito inicial de demanda la actora refiere: "adquirí una fracción de \*\*\*\*\* . Mismo inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* ...", en mérito de lo anterior y tomando en consideración que la acción ejercitada en el presente juicio tiene como finalidad formalizar el contrato privado exhibido por las partes, la cual prospera siempre que se justifique la celebración del acto jurídico (y que se acredite el pago), como en el caso en estudio; sin que las cuestiones relativas a la identificación del inmueble sean un elemento constitutivo de la acción, no obstante, evidentemente la condena habrá de ajustarse precisamente al contrato base de la acción.

En tal virtud, se condena a la demandada \*\*\*\*\* a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado el cinco de abril de dos mil once, respecto de \*\*\*\*\* , en términos de lo dispuesto por el artículo **35** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Atento a lo anterior y al haber acreditado su derecho de pedir la actora \*\*\*\*\*, se concede a la parte demandada \*\*\*\*\*, un plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, y acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firmen la escritura correspondiente, apercibidos que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Suscrito Juzgador firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

Relativo a su pretensión marcada con el inciso **C)**, dígasele al promovente que dicha pretensión será consecuencia al momento de la protocolización ante Notario Público.

Por otra parte y al haberse actualizado el incumplimiento de la parte demandada \*\*\*\*\*, para dar cumplimiento a lo pactado en el documento basal, se le condena el pago de la cantidad de **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de pena convencional a favor del actor.

Así mismo y dado que la presente resolución es adversa al demandado, **se le condena** al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos



## PODER JUDICIAL

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

156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 34, 96 fracción IV, 104, 105, 106, 179, 350, 604 fracción II, 605 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* probó su acción que dedujo en contra del demandado \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, **sobre el otorgamiento y firma de escritura pública** derivada del contrato privado de compraventa de fecha once de junio de dos mil quince, respecto de \*\*\*\*\*; por la cantidad de **\$120,00 0.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, precio total que fue cubierto por la parte actora, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a otorgar a la actora \*\*\*\*\*, la firma de la escritura pública que la acredite como nuevo propietario del inmueble

ubicado e identificado como \*\*\*\*\*; concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, y acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, para los efectos de que firmen la escritura correspondiente, apercibido que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, el Suscrito Juzgador firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

**CUARTO.**-Se conde a la parte demanda \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de pena convencional a favor del actor contenida en la cláusula Sexta del documento base de la acción.

**QUINTO.**-Se **condena** al demandado al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- A la parte actora y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, a la parte demandada al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo 592 del Código Procesal civil vigente. Así, lo resolvió en definitiva y firma, el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de



## PODER JUDICIAL

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

Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos,  
Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien  
legalmente actúa y da fe.