

**PODER JUDICIAL**

Xochitepec, Morelos; a diez de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número **595/2021**, relativos al juicio **SUMARIO CIVIL, DE OTORGAMIENTO y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por *********, en contra de *********, radicado en la Primera Secretaría, y:

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes Común del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el veintidós de septiembre del año dos mil veintiuno, al cual se asignó el folio 1235, compareció *********, demandando de *********, las prestaciones que en este apartado se tienen por reproducidas en aras de evitar repeticiones inútiles, basándolas en los hechos que narró en su escrito de demanda los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; por lo que, con las copias simples exhibidas se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada *********, para que dentro del plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, así como para que al dar contestación a la misma, señalara domicilio en esta Ciudad, apercibiéndole que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efectos por medio del boletín judicial.

3.- El día ocho de octubre de dos mil veintiuno, previo citatorio, el actuario de la adscripción corrió traslado y emplazo en términos de ley al demandado *********.

4.- Por auto de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno, previa certificación hecha, se le tuvo al demandado referido, por perdido su derecho que tuvo para dar contestación a la demanda, haciéndole efectivo el apercibimiento hecho mediante auto admisorio, asimismo, se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

5.- El día diez de diciembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que compareció la parte actora *****, asistida de su abogado patrono, no así la parte demandada ni persona alguna que legalmente la represente, a pesar de encontrarse debidamente notificado, por lo que no fue posible exhortar a las partes para un arreglo conciliatorio, por lo que, se procedió a la depuración del procedimiento y al haber quedado acreditada la legitimación de las partes dentro de este juicio, al no existir defensas y excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la etapa de depuración, mandándose abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días para ambas partes.

6.- Por auto de diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas de la parte actora, con citación de la parte contraria, siendo estas, la Confesional a cargo del demandado *****; la testimonial a cargo de los testigos propuestos por la oferente de la prueba; las documentales privadas y públicas marcadas con los números 4, 5 y 6 del escrito inicial de demanda; la inspección judicial; así como la presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

7.- El día diecisiete de febrero de dos mil veintidós, la actuario adscrita a este Juzgado procedió a llevar a cabo la inspección judicial ordenada mediante auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.



PODER JUDICIAL

8.- El veintitrés de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogaron las pruebas que estaban debidamente preparadas; por lo que al no existir pruebas pendientes por desahogar se ordenó pasar al periodo de alegatos, en los que se tuvieron por formulados los de la parte actora por conducto de su abogado patrono y por perdido el derecho a la demandada para formular los alegatos que le correspondían; y por así permitirlo el estado que guardaban los presentes autos se citó a las partes para oír sentencia definitiva lo cual se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **87** y **105** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; **18, 21, 23, 24, 29** y **34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la competencia por razón del grado, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de materia este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración el dispositivo **34 fracción IV** del Código Adjetivo Civil, del cual se advierte que la competencia por

territorio tratándose de pretensiones personales, será la del domicilio del demandado.

En este orden, la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, no tiene como finalidad que se considere propietario a alguien, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, esto es, su naturaleza deriva de una acción personal.

En el caso, la parte demandada fue emplazada en el ámbito territorial de esta autoridad, por ende, este Juzgado es competente para conocer y resolver del asunto planteado.

A mayor abundamiento de lo anterior, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 26 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, que refiere:

“...ARTICULO 26.- *Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:*

I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda;

II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;

III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,

IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio. ...”

En el caso, las partes se sujetaron a la competencia de este órgano jurisdiccional, ya que, la parte actora entabló la demanda en el Octavo Distrito Judicial; por su parte, la parte demandada, omitió impugnar la competencia de esta autoridad.

II.- Ahora bien, se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido



PODER JUDICIAL

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.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576, que a la letra dice:

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

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que la **vía elegida es la correcta**, en términos del artículo **604 fracción II** del Código Civil Vigente en el Estado, de dichos numerales se desprende que las demandas que tengan por objeto la elevación de un contrato a instrumento público se tramitaran en juicio sumario.

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **604 fracción II** de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la tramitación de los juicios de otorgamiento y firma de escritura, tal y como ocurre con el presente asunto.

III.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:



PODER JUDICIAL

Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206, que a la letra dice:

“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal activa de la parte actora se acreditó con el escrito inicial de demanda, así como con la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de fecha uno de abril de dos mil seis, celebrado entre *********, en su carácter de vendedor y por la otra parte como compradora *********, advirtiéndose que el objeto de la compraventa lo fue el **bien inmueble** identificado como lote de terreno urbano con superficie de 108.75 metros cuadrados y la construcción en el existente, ubicado en la Avenida *********, Primera Sección del Conjunto Habitacional denominado *********, del Municipio de Xochitepec, Morelos, con superficie y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; *documental privada que al no*

*ser desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, así como con la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, así como con la impresión expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, respecto de la búsqueda sobre los antecedentes registrales del inmueble materia de la presente litis, en los que aparece como propietario del bien inmueble materia de este juicio el demandado *****,* documentales a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 491** de la ley adjetiva civil de la materia; por lo que con la citada documental privada y las documentales públicas se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio, debido a que de las mismas se desprende el nexo causal existente entre las partes como comprador y vendedor respectivamente en el contrato fundatorio de la acción, con lo cual sin que se prejuzgue el fondo del asunto, aunado que la demandada fue debidamente emplazada, quien no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio jurisprudencial que se encuentra con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000, que al rubro dice:

**PODER JUDICIAL**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

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

IV.- En ese orden de ideas, tomando en consideración la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede al estudio de la acción debido a que no se encuentran pendientes por resolver defensas y excepciones, incidentes, ni ninguna cuestión que requiera estudio previo, se procede al estudio de la acción principal entablada por *********, quien demandó en la vía Sumaria Civil de *********, las siguientes prestaciones:

*“...A).- EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA, en mi favor respecto del Lote de terreno urbano con superficie de 108.75 metros cuadrados y la construcción en el mismo existente, identificado con el número 5, de la manzana 89, Clave Catastral número *********, ubicado sobre la Avenida *********, Primera Sección, del Conjunto Habitacional denominado *********, Municipio de Xochitepec, Morelos, con medidas y colindancias siguientes:*

NORTE: En 7.50 metros, con Lote 6.

*SUR: En 7.50 metros, con la Avenida *********.*

ESTE: En 14.50 metros, con lote 4.

*OESTE: En 14.50 metros, con *********.*

Lo anterior, en cumplimiento a lo estipulado en la cláusula TERCERA (Bis) del Contrato Privado de Compraventa que tuvimos a bien celebrar en Xochitepec, Morelos en fecha 01 de Abril del 2006.

B).- EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, que debido al incumplimiento del ahora demandado, se han causado a mi patrimonio, cuyo monto será debidamente cuantificado en su momento procesal oportuno.

C).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS PROCESALES, que se originen por el trámite del juicio que promuevo en contra del ahora demandado, hasta la conclusión del mismo cuyo monto, también será debidamente cuantificado en su momento procesal oportuno...”.

Motivando su solicitud en los hechos que narra en su escrito inicial de demanda, los que en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se inserten en aras de evitar repeticiones inútiles.

Ahora bien, del marco jurídico aplicable al presente asunto, se advierte que los elementos para la procedencia de la acción de otorgamiento de escritura pública (proforma) derivada de un contrato de compraventa son los siguientes:

- a) La existencia del contrato de compraventa**
- b) El pago total del precio pactado en dicho contrato**
- c) Que el vendedor se rehuse a otorgar la escritura pública correspondiente**

*En relatadas consideraciones en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil en vigor, las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir.*

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como “una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él”.

A través de la carga de la prueba se determina cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

**PODER JUDICIAL**

Como se ha expuesto la carga probatoria que debe asumir las partes en juicio debe estar contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

Por lo que, a fin de acreditar los hechos en los cuales basó su acción, la actora *****, ofreció los siguientes medios de prueba:

La Confesional a cargo del demandado *****, quien reconoció fictamente que: *Que conoce a su contraparte en este juicio *****; Que le relaciona con ***** un acto jurídico que celebraron; Que conoció a ***** en el mes de Abril del 2006; Que vendió a ***** un bien inmueble; Que el inmueble a que se refiere la posición anterior, se trata de un Lote de Terreno Urbano, con superficie de 108.75 metros cuadrados, ubicado en la Avenida ***** número 5, Primera Sección, del Conjunto Habitacional denominado ***** , jurisdicción de Xochitepec, Morelos; Que la venta a ***** del inmueble descrito en la posición anterior, tuvo verificativo en fecha 01 de Abril del 2006; Que por la venta del inmueble descrito en la posición 5 de este pliego, el absolvente otorgó a ***** , un Contrato Privado; Que el documento que el absolvente otorgó a ***** , por la venta del inmueble descrito en la posición 5 de este pliego, fue un Contrato Privado de Compraventa, fechado el 01 de Abril del 2006, en Xochitepec, Morelos; Que la firma a que se refiere la posición anterior, fue puesta por el absolvente de su puño y letra; Relacionado con la posición anterior, el absolvente recibió de parte de su compradora ***** , la suma de \$*****.00; En el acto de firma del Contrato Privado de*

*Compraventa descrito en la posición 8 del presente pliego, hubo testigos que presenciaron dicho acto contractual; En el acto de firma del Contrato Privado de Compraventa mencionado, el absolvente entregó personalmente a ***** la documentación que le acreditaba como titular del inmueble motivo de dicho acto jurídico; También en la fecha de firma del Contrato Privado de Compraventa citado, el absolvente entregó físicamente a ***** la posesión del inmueble motivo de la operación que con esta celebró; En la cláusula TERCERA del Contrato referido, el absolvente se obligó a firmar a favor de la compradora ***** la escritura notarial; El cumplimiento de la obligación contraída por el absolvente citada en el posición anterior, sería en el término de 30 días naturales; El absolvente incumplió en la obligación contraída en la referida cláusula TERCERA del Contrato Privado de Compraventa; El absolvente fue requerido de manera personal por su compradora ***** para que procedieran al perfeccionamiento del contrato mencionado; Que la falta de escrituración a favor de ***** respecto del inmueble motivo del acto jurídico que celebraron, se debió a causas imputables al absolvente; Es de pleno conocimiento del absolvente su obligación de firmar notarialmente la escritura a favor de su compradora *****.*

Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **414, 416, 426** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que surte eficacia probatoria en beneficio de la parte actora, toda vez de que la parte demandada ***** , reconoció haber vendido a ***** , el día uno de abril de dos mil seis, el bien inmueble identificado como lote de terreno urbano, con superficie de 108.75 metros cuadrados, ubicado en la Avenida ***** número 5, primera sección del Conjunto habitacional denominado ***** , del municipio de Xochitepec, Morelos, mediante contrato privado de compraventa de fecha uno de abril de dos mil seis, en

**PODER JUDICIAL**

Xochitepec, Morelos, mismo que firmó de su puño y letra, así como que recibió por parte de su compradora la señora ***** , la cantidad de \$***** (***** 00/100 M.N.); que en el acto de la firma del contrato privado de compraventa mencionado, entregó personalmente a ***** , la documentación que le acreditaba como titular del inmueble motivo de dicho acto jurídico, así como la posesión de dicho inmueble; y que dentro de la cláusula tercera del referido contrato, se obligó a firmar a favor de la compradora ***** , la escritura notarial en el término de treinta días naturales y que a la fecha ha incumplido dicha obligación, aún y cuando ha sido requerido de manera personal por su compradora para que procedieran al perfeccionamiento del contrato mencionado; con lo que tenemos que quedan acreditados los elementos para la procedencia de la acción de otorgamiento de escritura pública (proforma) derivada de un contrato de compraventa, consistentes en: la existencia del contrato de compraventa, el pago total del precio pactado en dicho contrato y que el vendedor se rehusó a otorgar la escritura pública correspondiente, es decir con dicha prueba se acreditan los hechos aducidos por la parte actora; máxime que la presente confesional ficta no fue desvirtuada con otro medio de prueba y por el contrario la misma se adminicula con los demás elementos de prueba, con los que se acredita la acción de la parte actora.

Sirve a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 173355, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Febrero de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, que a la letra dice:

“...CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y

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

De igual forma sirve a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2000739 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: II.4o.C.6 C (10a.) Página: 1818, que a la letra dice:

“...CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros

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

medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas...".

Probanza que se concatena con la testimonial a cargo de ***** y *****, quienes por cuanto al primero de los mencionados contestó al interrogatorio calificado de legal, al tenor de lo siguiente:

- "... 1.- Si conocen a su presentante. **Si, si la conozco.***
- 2.- Si conocen a la contraparte de su presentante en este juicio. **Si.***
- 3.- Que digan, porque razón conocen a las personas citadas en las anteriores preguntas. **Las conozco porque el seis de abril nos juntamos en un lugar para firmar un contrato de compraventa el señor ***** como vendedor y la señora ***** (sic) como compradora, el lugar fue en la Avenida de los ***** lote número cinco, perteneciente a la Unidad habitacional ***** de Xochitepec, Morelos.***
- 5.- Que digan si entre las personas referidas existió alguna relación. **No, ninguna.***
- 6.- Si la respuesta a la pregunta anterior es afirmativa, que digan los testigos si pueden describir el tipo de relación que existió entre dichas personas. **no, ninguna.***
- 7.- Si la relación que existió entre las personas mencionadas se refiere a la compraventa de un inmueble. **No, no hay relación.***
- 8.- Si por la operación de compraventa citada en la pregunta anterior, las partes contratantes firmaron algún documento. **Si firmaron un contrato de compraventa el señor ***** como vendedor y la señora ***** como compradora.***

9.- Si pueden describir los testigos, el documento que firmaron las partes participantes en la citada compraventa. **fue un contrato de compraventa con el señor ***** como vendedor y la señora ***** como compradora, hubo una declaración del señor ***** explicando como adquirió el inmueble y fue a través de un contrato de transmisión de dominio firmado en Cuernavaca, Morelos con INVIMOR y hubo un contrato en la cláusula segunda, se costó un costo del inmueble de ***** , que fue pagado por la señora ***** con anterioridad a la firma del contrato y fue el primero de abril de dos mil seis en el momento de recibir el pago completo el señor ***** hizo entrega física y jurídica a la señora ***** entregándole los recibos que dan sustento al terreno como documentos de invimor, recibos de predial, por lo cual la señora ***** los recibió a su entera satisfacción, comprometiéndose las partes a darle formalidad a la compraventa a través de una escritura notarial, poniéndose un plazo de TREINTA DIAS el señor ***** firmar la escritura y a pagar el impuesto que le corresponde y la señora ***** a pagar la escrituración que le corresponde como propietario.**

10.- Porque motivo los testigos tienen conocimiento de la existencia del documento celebrado por la operación de compraventa que refieren. **Estuve presente en la firma de contrato de compraventa entre el señor ***** y la señora ***** (sic), aunque no fui testigo en el contrato, pero si estuve presente en la firma del contrato, en el domicilio ubicado en Avenida ***** número cinco, de la Unidad ***** perteneciente al municipio de Xochitepec, Morelos.**

11.- Si conocen el inmueble motivo de la operación de compraventa celebrado entre ***** y ***** . **Si, si lo conozco, es un lote urbano, que esta ubicado en Avenida ***** , Unidad ***** de Xochitepec, Morelos, con una construcción solo de planta baja, o sea en obra negra.**

12.- Si la respuesta a la pregunta anterior es afirmativa, que describan los testigos las características del inmueble cuestionado. **es un lote urbano que tiene una extensión de ciento ocho punto setenta y cinco metros cuadrados, con comandancias (sic) son las siguientes: AL NORTE mide siete metros cincuenta centímetros y colinda con el Lote número seis.- AL SUR, mide siete metros con cincuenta centímetros y colinda con Avenida *****.- AL ESTE mide catorce metros con**

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

cincuenta centímetros y colinda con el Lote cuatro.- AL OESTE mide catorce metros con cincuenta centímetros y colinda con el andador trescientos quince.

14.- Si los testigos saben y les consta el precio convenido por ***** y ***** por la compraventa del inmueble que han descrito en respuestas a preguntas anteriores. **Si acordaron un costo de ***** que fueron pagados con anterioridad a la firma del contrato.**

15.- Si su presentante *****, pagó a ***** el precio estipulado del inmueble motivo del acto jurídico que celebraron. **Si le pago lo que acordaron, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa.**

17.- Si debido al pago efectuado por ***** a su vendedor *****, este hizo entrega a la primera de la posesión física del inmueble motivo de la operación de compraventa que celebraron. **Si en el momento que el señor ***** firmo el contrato de compraventa le entrego la posesión, física y jurídica a la señora ***** y al mismo tiempo el contrato de INVIMOR y recibos que le dan sustento al predio como son recibos de agua y predial.**

18.- Que digan los testigos, actualmente quién ejerce la posesión física del inmueble que han descrito en respuestas a preguntas anteriores. **la posesión física la tiene la señora ***** , desde que firmaron el contrato de compraventa desde el año de dos mil seis, a la fecha y ha construido un segundo piso.**

21.- Si ***** entregó a ***** en el acto de firma del Contrato Privado de Compraventa, documentación relativa al inmueble motivo de dicha operación. **Si, si se lo entrego.**

22.- Si la respuesta a la pregunta anterior fue afirmativa, que describan los testigos los documentos entregados por ***** , a ***** . **le entrego el contrato de INVIMOR donde estaba como propietario y recibos de agua, luz y predial.**

Que la razón de su dicho lo funda en el hecho **de que estuve en la firma del contrato que se firmaron ambas personas, que es todo lo que tiene que manifestar ...”.**

Por cuanto al segundo de los testigos de nombre ***** , contestó al interrogatorio calificado de legal, al tenor de lo siguiente:

“... 1.- Si conocen a su presentante. **Si, se llama *****.**

2.- Si conocen a la contraparte de su presentante en este juicio. **Si también lo conozco de**

nombre ***.**

3.- Que digan, porque razón conocen a las personas citadas en las anteriores preguntas. **Porque conocí primeramente al vendedor a principios del año dos mil y él me comento que pretenecía (sic) vender su inmueble ubicado en la Colonia Unidad ***** (sic) y me pidió que si podía conseguir un comprador y de esa manera contacte a la señora ***** y le ofrecí el inmueble que ofertaba el señor ***** y esa manera se concertó una cita en el inmueble referido y de esa manera conocí a los (sic), tanto comprador como vendedor.**

5.- Que digan si entre las personas referidas existió alguna relación. **La relación que vi, fue de tipo mercantil, porque celebraron la compraventa del inmueble propiedad del señor *****.**

6.- Si la respuesta a la pregunta anterior es afirmativa, que digan los testigos si pueden describir el tipo de relación que existió entre dichas personas. **como lo indique se trata de una relación mercantil puesto que se trata de una compraventa respecto del inmueble mencionado.**

7.- Si la relación que existió entre las personas mencionadas se refiere a la compraventa de un inmueble. **si, inmueble que se encuentra ubicado sobre la Avenida ***** número cinco, de la Unidad ***** , perteneciente al Municipio de Xochitepec, Morelos, el cual tiene una superficie de 108.75 M2.**

8.- Si por la operación de compraventa citada en la pregunta anterior, las partes contratantes firmaron algún documento. **Si, firmaron un contrato privado de compraventa, fechado de uno de abril de dos mil seis**

9.- Si pueden describir los testigos, el documento que firmaron las partes participantes en la citada compraventa. **Se trata de un contrato privado de compraventa, conteniendo el mismo las declaraciones en donde el vendedor manifiesta la forma de como lo adquirió, que fue mediante un contrato de transmisión de dominio que celebros el siete de febrero de mil novecientos noventa y ocho, con INVIMOR y así como las cláusulas en donde se estableció el precio que convinieron que fue de ***** , que manifestó el vendedor haber recibido por la compradora con la firma de ese contrato, también contiene la posesión física y jurídica que entrego a la compradora del inmueble, también contiene al parecer en la cláusula cuatro la obligación contraída por las partes de perfeccionar la compraventa del inmueble que en ese entonces se encontraba inscrito ante el Registro Público y de comercio a nombre del**

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

vendedor por lo que la venta se perfeccionaría mediante la escrituración notarial y el vendedor se obligó a que en el término de cinco días a comparecer a la notaría que la compradora eligiera a otorgar la firma de escritura y a pagar el impuesto sobre la renta que es a su cargo y la compradora el costo que resultare la escrituración del mismo.

10.- Por qué motivo los testigos tienen conocimiento de la existencia del documento celebrado por la operación de compraventa que refieren. **en caso del declarante porque fui el medio para que se realizara el contrato de compraventa y por ese motivo estuve presente cuando firmaron el contrato, y que aunque no firme como testigo en el contrato, si estuve en la operación.**

11.- Si conocen el inmueble motivo de la operación de compraventa celebrado entre ***** y *****. **Si, lo conozco y es el ubicado en Avenida ***** número cinco, manzana 89, Primera Sección de la unidad habitacional denominada *****, perteneciente al Municipio de Xochitepec, Morelos, el cual tiene una superficie de ciento ocho punto setenta y cinco metros cuadrados, mismo que en la fecha la adquisición por parte de la compradora estaba únicamente construido dos cuartos de planta baja en obra negra y a la fecha la compradora ya construyo la segunda planta en el inmueble, encontrándose también en obra negra, es decir sin terminar.**

12.- Si la respuesta a la pregunta anterior es afirmativa, que describan los testigos las características del inmueble cuestionado. **Es un lote de terreno urbano, construido totalmente en su totalidad en obra negra, como se indicó, con superficie de ciento ocho punto setenta y cinco metros cuadrados y sus medidas y colindancias son las siguientes: Es de tipo rectangular, midiendo al norte siete punto cincuenta metros, colinda con el lote número seis, al sur en igual medida colinda con la Avenida ***** , al Oriente mide catorce metros cincuenta metros, colinda con el lote número cuatro y al poniente mide catorce metros cincuenta metros, colindando con el andador número trescientos quince.**

14.- Si los testigos saben y les consta el precio convenido por ***** y ***** por la compraventa del inmueble que han descrito en respuestas a preguntas anteriores. ***** **cuando se celebró la operación.**

15.- Si su presentante ***** , pagó a

***** el precio estipulado del inmueble motivo del acto jurídico que celebraron. **Si, en efectivo y en el acto de firma del contrato ambos manifestaron que ya estaba cubierto el precio convenido.**

17.- Si debido al pago efectuado por ***** a su vendedor *****, este hizo entrega a la primera de la posesión física del inmueble motivo de la operación de compraventa que celebraron. **Si, en ese acto, porque el contrato se firmó en el inmueble.**

18.- Que digan los testigos, actualmente quién ejerce la posesión física del inmueble que han descrito en respuestas a preguntas anteriores. **Mi representante la señora *****.**

21.- Si ***** entregó a ***** en el acto de firma del Contrato Privado de Compraventa, documentación relativa al inmueble motivo de dicha operación. **.- Si, se le entrego.**

22.- Si la respuesta a la pregunta anterior fue afirmativa, que describan los testigos los documentos entregados por ***** a *****. **Contrato de transmisión de dominio que el señor ***** celebó con el Gobierno del Estado con INVIMOR, recibos de pago de impuesto predial, servicio de pago de agua potable y de energía eléctrica. Que la razón de su dicho que yo fui el corredor e intermediario de la venta hasta que se concretó la misma estando presente en el acto, porque me darían una comisión, que es todo lo que tiene que manifestar...”.**

Testimoniales antes valoradas, que de manera conjunta se les concede eficacia probatoria de acuerdo a lo previsto en los artículos **471** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, ya que, los depositados no son contradictorios, se complementan unos con otros, las declaraciones han sido valoradas en su integridad, por lo que, los testigos coinciden tanto en lo esencial como en lo incidental; conocen por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas, expresaron por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depositaron, dieron razón fundada de su dicho y coincide su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la solicitud que nos atiende, con los cuales, se llega a la convicción que: la parte actora adquirió el predio materia de juicio, mediante contrato privado de compraventa de fecha uno de abril de dos mil seis, que celebró con el demandado *****, en el cual pactaron la

**PODER JUDICIAL**

cantidad de \$***** (***** 00/100 M.N.), misma cantidad que le fue entregada al citado demandado con anterioridad del citado contrato y que el multicitado demandado no ha asistido a la Notaria a firmar la escritura pública definitiva del bien inmueble materia del presente juicio, no obstante a que dentro de la cláusula tercera del contrato de compraventa citado, se comprometió a hacerlo.

Sirve de apoyo a lo siguiente la Jurisprudencia de la Época: Novena Época Registro: 164440 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010 Materia(s): Común Tesis: I.8o.C. J/24 Página: 808, que a la letra dice:

“...PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis...”.

De igual forma sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Décima Época Registro: 160272 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3 Materia(s): Penal Tesis: I.1o.P. J/21 (9a.) Página: 2186, que a la letra dice:

“...PRUEBA TESTIMONIAL, VALORACIÓN DE LA, CUANDO EXISTE PLURALIDAD DE TESTIGOS. Al valorar los testimonios de una

pluralidad de testigos que declaran al momento de los hechos y que con posterioridad lo hacen nuevamente, no se debe exigir deposiciones precisas y exactamente circunstanciadas, pues debe tenerse presente que las imágenes o recuerdos se sujetan a una ley psicológica, que debido a la influencia del tiempo operado en la conciencia de los testigos, hace que las declaraciones no sean uniformes y que en ellas se den diferencias individuales; pero sí es exigible que los atestados no sean contradictorios en los acontecimientos. Por lo que si las contradicciones de los testimonios, sólo se refieren a datos circunstanciales y no al fondo de sus respectivas versiones, aquéllas son intrascendentes y no restan valor probatorio a las declaraciones...”

Así también sirve de apoyo a lo anterior la tesis jurisprudencial de la Novena Época Registro: 165929 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX, Noviembre de 2009 Materia(s): Común Tesis: 1a. CLXXXIX/2009 Página: 414, que a la letra dice:

“...PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN. *La prueba testimonial, en un primer plano de análisis, sólo es válida si cumple con ciertos requisitos (taxativamente delimitados en las normas procesales respectivas), de manera que si uno de ellos no se satisface, lo declarado por el testigo no puede tener valor probatorio en tanto que en un segundo nivel de estudio, superadas tales exigencias normativas, el juez tiene la facultad de ponderar, a su arbitrio, el alcance de lo relatado por el testigo, conforme al caso concreto. De lo anterior se advierte que la calificación no es respecto a la persona que lo emite, sino en cuanto al relato de hechos que proporciona, por lo que el alcance probatorio de su dicho puede dividirse, ya que una persona puede haber advertido por medio de sus sentidos un hecho particular y, a la vez, haber conocido otro hecho, vinculado con el primero, por medio de otra persona. Así, lo que un testigo ha conocido directamente tiene valor probatorio de indicio y debe ponderarse por la autoridad investigadora o judicial conforme al caso concreto, según su vinculación con otras fuentes de convicción; mientras que lo que no haya conocido directamente, sino a través del relato de terceros, no debe tener valor probatorio alguno. Por tanto, las referidas condiciones normativas están establecidas como garantía mínima para que un testimonio pueda adquirir el carácter indiciario sujeto a la calificación del juzgador...”*



PODER JUDICIAL

Probanza que se encuentra entrelazada con la siguiente documental privada; consistente en el contrato privado de compraventa de fecha uno de abril de dos mil seis, celebrado entre *****, en su carácter de vendedor, y por la otra parte como compradora *****, advirtiéndose que el objeto de la compraventa lo fue el **bien inmueble** identificado como lote de terreno urbano, con superficie de 108.75 metros cuadrados, ubicado en la Avenida *****, número 5, primera sección del Conjunto habitacional denominado *****, del municipio de Xochitepec, Morelos, y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; documental privada que ha sido valorada en la presente determinación, a la cual, le fue concedido valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnada u objetada por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, como lo previene el último párrafo el artículo **444** del Ordenamiento Legal antes invocado, documental de la que se aprecia la celebración del contrato realizado por las partes en el presente juicio, además que fue liquidado el precio pactado por el inmueble, como se desprende del contenido de la **cláusula segunda**.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 188411 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Noviembre de 2001 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 86/2001 Página: 11, que a la letra dice:

“...DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión...”.

Por otro lado, por cuanto a la inspección judicial practicada por la Actuaría del Juzgado en el domicilio ubicado en Avenida ***** número 5, primera sección del Conjunto habitacional denominado *****, del municipio de Xochitepec, Morelos, llevada a cabo el diecisiete de febrero de dos mil veintidós, misma que fuera desahogada sobre los siguientes puntos propuestos por la parte actora de la siguiente manera:

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

“...a).- Se de fe, respecto de la ubicación exacta del bien inmueble motivo del juicio que se promueve.

La suscrita que el bien inmueble dado (sic) nos encontramos no cuenta con número de identificación en la parte exterior del inmueble, sin embargo, se encuentra la avenida ***** que corresponde a la primera sección, del conjunto habitacional denominado ***** del municipio de Xochitepec, Morelos y que en su lado oeste se encuentra el andador trescientos quince, ya que así se encuentra señalado por una placa metálica en la esquina de la misma, es decir, del andador, asimismo en la avenida se encuentran dos accesorias que corresponden a un servicio eléctrico denominado Jacobo, muchos alternadores, luces carga de baterías, accesorio que dice en la puerta exterior de la misma estética unisex “Leo” la cual cuenta con una cartulina de color verde grafitiada (sic) en color naranja y negro, la cual se encuentra cerrada, y el negocio de servicio eléctrico se encuentra abierto, inmueble que cuenta con dos plantas la segunda en obra negra; y se encuentra construido el inmueble en el cual nos encontramos.

b).- Se de fe, respecto de sus medidas y colindancias del referido inmueble.

La suscrita hago constar que lo es posible dar cumplimiento respecto a este punto toda vez que la suscrita no cuenta con las herramientas necesarias para el cumplimiento del mismo, además de que no soy perito en la materia y además no me encuentro asistida por un perito en la materia.

c).- Se de fe, respecto de la construcción existente en el citado bien.

La suscrita hago constar que se encuentra una construcción de dos plantas en la parte de enfrente, es decir sobre la avenida ***** se encuentran las dos accesorias citadas en líneas que anteceden.

d).- Se de fe, del estado físico de la construcción existente en el lote de terreno motivo de estas diligencias.

La suscrita hago constar que se encuentra el segundo nivel en obra negra; y hago constar con las dos accesorias citadas; por lo que la parte de arriba se encuentra en obra negra así como en la parte de atras...”.

A la presente probanza no es de concederle valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **466** y **490** del Código Procesal Civil, ya que la misma en nada favorece a los intereses del oferente de las misma, dado a que dicha prueba resulta ineficaz para tener por acreditada la identidad del bien inmueble materia de la presente controversia, puesto que dicha prueba no es eficaz

para tener por acreditada la identidad del inmueble materia de litis.

Además, para concatenar los demás medios de prueba, tenemos las Documentales Públicas, consistentes en:

La impresión expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, respecto de la búsqueda sobre los antecedentes registrales del inmueble materia de la presente litis, del que se tiene que dicho inmueble obra inscrito en dicha dependencia administrativa a nombre de *****.

Certificado de libertad o de gravamen de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del inmueble materia del contrato basal, al cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, con lo cual, se acredita que en los registros del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, aparece el demandado *****, como propietario registral del inmueble materia de juicio, y con lo que se acredita que el citado demandado al ser propietario del inmueble materia del presente juicio estaba legitimado para venderlo, tan es así que transmitió la propiedad, del inmueble a la actora el uno de abril de dos mil seis, además que de la documental en cita no aparece gravamen sobre dicho predio.

Por cuanto, a la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que resulta ser el enlace interior de las pruebas rendidas.

**PODER JUDICIAL**

Respecto a la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, debe destacarse que, en la Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, no considera expresamente dicho medio probatorio, por lo tanto, solo se considerarán las pruebas exhibidas oportuna y formalmente, es decir, se examinarán todas las constancias que integran el presente expediente.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2011980 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.8o.A.93 A (10a.) Página: 2935, que a la letra dice:

“...INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES LA OFREZCA, LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE OBREN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y NO EN UNO PREVIO. El artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio contencioso administrativo federal, no considera expresamente como medio de prueba a la instrumental de actuaciones. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su otrora Cuarta Sala, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 52, Quinta Parte, abril de 1973, página 58, de rubro: "PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUÉ SE ENTIENDE POR.", determinó que aquella no existe propiamente, pues no es más que el nombre que, en la práctica, se da a todas las pruebas recabadas en un determinado negocio. Asimismo, en términos de los artículos 46 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas, al dictar sus sentencias, deben examinar todas las constancias que integran el expediente, con la finalidad de resolver en concordancia con lo actuado ante aquéllas, lo cual implica que no se tomen en cuenta documentos que no se hubiesen allegado al juicio, como puede ser el expediente administrativo de origen, si no se exhibió. En consecuencia, cuando

alguna de las partes ofrezca la instrumental de actuaciones, la Sala sólo está obligada a tomar en cuenta las constancias que obren en el expediente del juicio contencioso administrativo, de lo cual se infiere que, para que ello suceda, éstas deben estar agregadas en autos, al haber sido aportadas durante ese procedimiento y no en uno previo...”.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia y considerando que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía, por lo que se tienen por presuntamente confeso de los hechos de la demanda y además no ofreció medios de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora.

Bajo esta premisa, se concluye que la parte actora *********, acreditó la pretensión deducida en el presente juicio, esto es, el otorgamiento y firma de la escritura pública, del contrato privado de compraventa efectuado el uno de abril de dos mil seis.

Lo anterior, toda vez que la accionante justificó los elementos de la acción proforma, esto es:

- a) **La existencia del contrato de compraventa:** *Mediante la documental base de acción y el reconocimiento tácito realizado por la parte demandada, al haber omitido impugnar dicha probanza.*
- b) **El pago total del precio pactado en dicho contrato:** *Ello en términos de la cláusula segunda del contrato basal.*
- c) **Que el vendedor se rehusó a otorgar la escritura pública correspondiente:** *Se tiene por justificado con la interposición del asunto que nos atiende.*

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 191273 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII,

**PODER JUDICIAL**

Septiembre de 2000 Materia(s): Civil Tesis: III.2o.C. J/8
Página: 598, que a la letra dice:

“...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...”.

De igual sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Novena Época Registro: 184239 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Junio de 2003 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.411 C Página: 906, que a la letra dice:

“...ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es

precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo...".

Además de lo anterior, debe decirse que la acción proforma, es de naturaleza personal, ya que, persigue la exteriorización material de un acto que por su naturaleza y características la ley le impone una determinada formalidad, esto es, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta; por lo que, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y por ende al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde, consecuentemente, **el ejercicio de la misma, no tiene como finalidad determinar derechos reales.**

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Octava Época Registro: 212487 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XIII, Mayo de 1994 Materia(s): Civil Tesis: VII.2o.C.25 C Página: 386, que a la letra dice:

“...ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, PARA QUE PROSPERE LA, NO SE NECESITA ACREDITAR QUE EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO INFORMAL DE COMPRAVENTA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad veracruzana establece: "El perjudicado por falta de documento legal, tiene acción para exigir que el obligado no lo extienda. En caso de rebeldía, el juez extenderá el documento en nombre del rebelde"; por lo tanto si la acción ejercida lo es la de otorgamiento de escritura pública, acción personal, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le

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

dé la forma requerida por ésta; así, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y por ende al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde, y si bien el artículo 2202 del Código Civil estatuye que sólo puede venderse lo que es propiedad de quien lleva al cabo la venta y el artículo 2203 del mismo Código Civil establece que la venta de cosa ajena es nula, también lo es que el numeral 2204 del mismo ordenamiento legal permite la revalidación de esa venta "si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida", esto es, ese aspecto de la propiedad no es dable considerarlo como un elemento de la acción proforma del contrato de compraventa...".

De igual forma sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la Novena Época Registro: 201858 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Julio de 1996 Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C.63 C Página: 366, que a la letra dice:

"...ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la

primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho...”.

En tal virtud, se condena a la parte demandada *****, a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado con la parte actora *****, el **uno de abril de dos mil seis**, en términos de lo dispuesto por el artículo 35 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno urbano, con superficie de 108.75 metros cuadrados, ubicado en la Avenida ***** número 5, primera sección del Conjunto habitacional denominado *****, del municipio de Xochitepec, Morelos, con las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico número 100239-1.

Para lo anterior, en términos del numeral **691** del Código Procesal Civil, se concede a la parte demandada *****, un plazo voluntario de CINCO DÍAS contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que, acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, en términos del numeral **698** fracción **V** del Código Procesal Civil, la Titular de este Juzgado firmará la escritura respectiva en su rebeldía.

V.- Respecto de la pretensión marcada con el inciso **B)**, consistente en el pago de los daños y perjuicios; resulta **improcedente**, en razón de que de su escrito no narra en que consistieron los daños y perjuicios reclamados, ni mucho menos aporta prueba alguna tendiente a demostrar tal circunstancia, correspondiéndole a la actora *****, la obligación de acreditarlo con los medios idóneos para ello, en términos de lo previsto por los artículos **384** y **386** de la

**PODER JUDICIAL**

Legislación Adjetiva Civil en consulta, que son claros en establecer que los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, asumiendo las partes 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, carga procesal de la cual no puede liberarse a la accionante tal y como lo dispone el numeral **215** del ordenamiento legal citado. Puesto que, el juicio que nos ocupa se rige por el principio de estricto derecho y no opera la suplencia de la queja.

VI.- Se absuelve a la parte demandada *********, del pago de gastos y costas, toda vez que no procedió con temeridad o mala fe y no surte ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **1, 2, 3, 17** fracción **VIII, 125, 126, 129** fracción **IV, 96** fracción **IV, 101, 104, 405, 106, 107, 504, 506** y **605** fracción **VII** del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía es la correcta, y se tiene legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora *********, acreditó la acción deducida contra *********, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia:

TERCERO.- Se condena a la parte demandada ***** a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado con la parte actora ***** el uno de abril de dos mil seis, en términos de lo dispuesto por el artículo **35** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, respecto del **bien inmueble** identificado como lote de terreno urbano, con superficie de 108.75 metros cuadrados, ubicado en la Avenida ***** número 5, primera sección del Conjunto habitacional denominado ***** del municipio de Xochitepec, Morelos, con las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico número 100239-1.

CUARTO.- En términos del numeral **691** del Código Procesal Civil, se concede a la parte demandada ***** un plazo voluntario de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, en términos del numeral **698** fracción **V** del Código Procesal Civil vigente, la Titular de este Juzgado firmará la escritura respectiva en su rebeldía.

QUINTO. - Se declara improcedente la pretensión marcada con el inciso **B)**, consistente en el pago de los daños y perjuicios por las razones expuestas en el considerando IV de este fallo.

SEXTO. - Se absuelve a la parte demandada ***** del pago de gastos y costas, toda vez que no procedió con temeridad o mala fe y no surte ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente.



PODER JUDICIAL

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. - Así, lo resolvió en definitiva y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, ante el Primer Secretario de Acuerdos **Licenciado JULIO ALEJANDRO CUEVAS LOPEZ**, con quien actúa y da fe.

MCC*MCV