

**Exp. 134/2022.**

### **Sentencia Definitiva**

**Tetecala de la reforma, Morelos; a treinta de septiembre de dos mil veintidós.**

**Vistos** para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **134/2022**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, del índice de la secretaría civil de éste juzgado; y,

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

**1.** Mediante escrito presentado el **\*\*\*\*\***, en la oficialía de partes de éste juzgado civil de primera instancia del segundo distrito judicial del estado de Morelos, compareció **\*\*\*\*\*** promoviendo en la vía sumaria civil contra de **\*\*\*\*\***, las siguientes pretensiones:

**A.-** *El cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa por las partes de fecha \*\*\*\*\*; respecto a la transmisión de la propiedad el terreno ubicado en el \*\*\*\*\*.*

**B.-** *Como consecuencia de lo anterior el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa celebrado las partes de fecha \*\*\*\*\*; respecto a la propiedad el terreno ubicado en \*\*\*\*\*; ante el notario público y en su defecto este h. juzgado lo realice en rebeldía de la parte demandada.*

**C.-** *Como consecuencia de ello la inscripción en el instituto registral y catastral en el estado de Morelos, en mi favor como propietario y compradora del inmueble materia del presente asunto.*

**D.-** *El pago de gastos y costas que origine el presente juicio.*

Manifestó como hechos los que precisó en su escrito de demanda e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso, asimismo exhibió como

documentos, los detallados en la constancia de la oficialía de partes referida.

2. Por auto del \*\*\*\*\*, se previno la demanda, ordenando a la ocursoante un plazo de tres días, para que aclarara la vía en que promovía, lo cual realizó, por lo que, el \*\*\*\*\*, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta **sumaria civil**, se ordenó correr traslado y emplazar al demandado \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo de **cinco días**, diera contestación a la demanda instaurada en su contra.

3. Con fecha \*\*\*\*\*, mediante cédula de emplazamiento, se notificó a la parte demandada \*\*\*\*\*.

4. Por auto de \*\*\*\*\*, y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda, en consecuencia, fue declarado en rebeldía, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado en auto admisorio, ordenándose notificar a dicho demandado por **medio del boletín judicial**, por otra parte y al encontrarse fijada la Litis se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de **CONCILIACIÓN y DEPURACIÓN**.

5. En diligencia de \*\*\*\*\*, se desahogó la audiencia de **CONCILIACIÓN y DEPURACIÓN**, a la que no comparecieron ni la parte actora \*\*\*\*\*, así como ni la parte demandada \*\*\*\*\*, pesar de estar debidamente notificados como consta en autos, por lo que, no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, por lo tanto, se procedió a depurar el procedimiento; y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **cinco días** para ambas partes.

6. Por auto del \*\*\*\*\*, previa certificación secretarial hecha, no obstante la misma, atendiendo a las reglas procesales, señalándose al efecto fecha y hora para la celebración de la **AUDIENCIA DE PRUEBAS y ALEGATOS**; y se admitieron como pruebas de la actora, la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\*; la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las **DOCUMENTALES PRIVADAS** marcadas con los número **3 y 4** del ocuro que se provee; la **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el número **5** del escrito que se provee, la **Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones**.

7. Mediante diligencia del \*\*\*\*\*, tuvo verificativo el desahogo de la **AUDIENCIA DE PRUEBAS y ALEGATOS**, en la que compareció la parte actora \*\*\*\*\*, asistida de su abogada patrono licenciada \*\*\*\*\*, no compareció la parte demandada \*\*\*\*\*, a pesar de estar debidamente notificado como consta en autos, desahogada la misma y visto lo manifestado por el abogado patrono de la parte actora **SE DECLARÓ CONFESO** a la parte **DEMANDADA** haciéndosele efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha \*\*\*\*\*, así mismo la parte actora se **DESISTIÓ** de la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE**; por cuanto a la prueba **TESTIMONIAL** se desahogó a cargo de los atestes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, y toda vez que faltaban pruebas por resolver se señaló día y hora para que tuviera verificativo la continuación de pruebas y alegatos.

8. con fecha \*\*\*\*\*, se llevó a cabo la **INSPECCIÓN JUDICIAL** a cargo de la actaria adscrita a este juzgado en el predio ubicado en \*\*\*\*\*

9. Por auto de \*\*\*\*\*, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de **PRUEBAS y ALEGATOS**, a la que comparecieron la parte actora \*\*\*\*\* asistida de su abogada patrono licenciada \*\*\*\*\*; no compareció la parte demandada \*\*\*\*\*, a pesar de estar debidamente notificado; asimismo, se declaró cerrado el periodo probatorio ordenándose continuar con la fase de alegatos, y por hechas las manifestaciones por la abogada patrono de la parte actora, las cuales fueron tomadas en su momento procesal oportuno y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva.

10. Por auto del \*\*\*\*\*, se turnó a la secretaria el presente expediente, para el efecto de que, se agregara copia certificada del contrato de compra venta de fecha \*\*\*\*\*, y se diera fe, de las firmas que aparecen en el mismo, por lo cual, se dejó sin efecto la citación para oír sentencia definitiva.

11. En acuerdo del \*\*\*\*\*, y por permitirlo el estado procesal que guardan los autos se ordenó citar a las partes para oír **sentencia definitiva**, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

## **C O N S I D E R A N D O S**

I. este juzgado civil de primera instancia del segundo distrito judicial del estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 29 y 34 fracción II** del código procesal civil vigente para el estado de Morelos, que versan:

**“Artículo 18.- demanda ante órgano competente.** Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. se entiende por competencia del juzgado o tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la ley.”

**“Artículo 23.- criterios para fijar la competencia.** la competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

**“Artículo 29.- competencia por materia.** la competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...”

**“Artículo 34.- competencia por razón de territorio.** es órgano judicial competente por razón de territorio:...

*II. El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. en ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;...”*

En primer lugar, por razón de la materia, porque este órgano jurisdiccional es un juzgado que conoce en materia civil, y la cuestión planteada versa sobre ella; en segundo término, por razón del territorio, toda vez que el inmueble motivo del presente juicio se ubica en la jurisdicción a que tiene competencia ésta autoridad, de igual forma la **vía** elegida por la parte actora es la correcta, en términos del artículo **604** del código procesal civil vigente en el estado de Morelos, que a la letra versa:

**“Artículo 604.- cuándo procede el juicio sumario.** se ventilarán en juicio sumario:...

*II las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley;...”*

Dicho precepto legal es preciso al señalar que los juicios sobre firma de escritura, se ventilan en la **vía sumaria**, por lo tanto se concluye que la vía elegida por

la actora, de acuerdo a la pretensión principal de la promovente, es la correcta; siendo pertinente mencionar que el estudio de la vía es un presupuesto procesal de estudio preferente y de orden público.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia, en materia común, de la novena época, con registro 178665, de la primera sala, consultable en el semanario judicial de la federación y su gaceta xxi, abril de 2005, página 576, que versa:

**“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.”*

**II.** Por cuestión de orden, se procede a analizar la legitimación de las partes, ya que ello es un

presupuesto procesal que debe de ser estudiado por el juzgador en cualquier momento dentro del desarrollo del proceso, razón por la cual, previamente a realizar el estudio de fondo de la acción principal, se procede a verificar si existe o no legitimación activa de la parte actora y pasiva de la demandada, lo anterior para que este órgano jurisdiccional se encuentre en condiciones de resolver la controversia que le ha sido planteada.

Al respecto, son aplicables los artículos **179** y **191** del código procesal civil en vigor en el estado de Morelos, que establecen:

**“Artículo 179.- 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.”

**“Artículo 191.- legitimación y substitución procesal.** habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley. una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:...

II.- cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél;...”

Asimismo, es necesario tener en cuenta lo dispuesto por el artículo **351** del código procesal civil vigente para el estado de Morelos, que estatuye:

**“Artículo 351.- documentos anexos a la demanda.** a toda demanda deberán acompañarse:

I.- **el mandato que acredite la legitimación** o representación del que comparece en nombre de otro;

II.- **Los documentos en que la parte interesada funde su derecho.** si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. si los documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o

*destruyere, deteriorare u occultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de autoridad. si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oirá incidentalmente; y,...*"

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación de las partes, y por cuanto a la legitimación en la causa del actor se advierte que la misma está acreditada esto es con el original del contrato de compraventa privado de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* como **vendedor** y \*\*\*\*\*, **como comprador, respecto del inmueble** ubicado en \*\*\*\*\*; **y con dicha documental se acreditó la existencia del acto jurídico materia del presente juicio**, consecuentemente se considera acreditada la legitimación activa de la parte actora, así como la pasiva de la demandada, corroboran lo anterior los criterios sustentados por la suprema corte de justicia de la nación en sus tesis jurisprudenciales:

***Legitimación procesal y en la causa, diferencias.***

*La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. o a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del código de procedimientos civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito. Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. nota: octava época: tomo viii, octubre, pág. 279.*

***Legitimación activa en la causa. es una condición necesaria para la procedencia de la acción y sólo puede analizarse de oficio por el juzgador al momento de dictar sentencia.*** la legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa



cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes. Décimo primer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito. no. registro: 185,981, tesis aislada, materia(s): civil, novena época, instancia: tribunales colegiados de circuito, fuente: semanario judicial de la federación y su gaceta, xvi, septiembre de 2002, tesis: i.110.c.36 c, página: 1391. Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María Del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.- véase: semanario judicial de la federación, octava época, tomo xi, mayo de 1993, página 350, tesis i.30.c.584 c, de rubro: "legitimación procesal y en la causa, diferencias." y séptima época, volúmenes 199-204, sexta parte, página 99, tesis de rubro: "legitimación 'ad causam' y legitimación 'ad procesum'".

**"legitimación "ad-causam" y legitimación "ad-procesum".**- la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del código de procedimientos civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del código de procedimientos civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción iv del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este tribunal colegiado que cuando la suprema corte de justicia de la nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación *ad causam*. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio. tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito. no. registro: 248,443, tesis aislada, materia(s): civil, séptima época, instancia: tribunales colegiados de circuito, fuente: semanario judicial de la federación, 199-204 sexta parte, página: 99, genealogía: informe 1985, tercera parte, tribunales colegiados de circuito, tesis 35, página 68.-

*novena época: amparo directo 6073/98. Alfredo Brum Guadarrama. 13 de agosto de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes. Séptima época, sexta parte: volúmenes 199-204, página 99. Amparo en revisión 289/85. Julio Jalil Tame y otra. 31 de octubre de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.*

Por otra parte, en cuanto a la **legitimación** del demandado **\*\*\*\*\***, debe tenerse en consideración que si bien a éste se le demandan las prestaciones marcadas en las letras A y B; también resulta cierto que, la finalidad de la acción pro-forma es dar formalidad al **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA \*\*\*\*\***, respecto del **inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, celebrado entre **\*\*\*\*\***, en su carácter de **vendedor** y **\*\*\*\*\*** en su carácter de **compradora**, para que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible, siendo una acción personal y que en principio no busca indagar sobre quién es el propietario, sino tiene por base la existencia de un contrato en el cual se transmite la propiedad al que le falta la forma prescrita por la ley; siendo el requisito indispensable, precisamente la existencia de un contrato sobre un derecho de propiedad y que las obligaciones del mismo estén cumplidas por ambas partes, para que proceda el otorgamiento y firma de escritura pública susceptible de inscribirse en el citado registro.

En ese sentido, la acción que nos ocupa, corresponde únicamente a la compradora del inmueble; puesto que la cancelación del registro previo y la inscripción a favor de la promovente, ante el demandado **\*\*\*\*\***, reclamado, corresponde a un trámite administrativo, que en caso de resultar procedente el otorgamiento de escritura y firma, deberá gestionar la interesada, máxime que la naturaleza de la

acción no conlleva a una relación jurídica entre los contratantes con el citado órgano de la administración pública, ya que no se deriva responsabilidad u obligación alguna de su parte, pues tales acciones no nacen de la compra venta privada del inmueble que se pretende escriturar, ni tampoco existe disposición en la legislación de la materia que lo vincule procesalmente en un juicio de ésta naturaleza; toda vez que como se ha precisado, el objeto de la presente acción es únicamente la formalización del citado **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA \*\*\*\*\***, contrato celebrado entre el demandado \*\*\*\*\* y la actora \*\*\*\*\* , de la propiedad del bien raíz, para que pueda obtenerse la escritura del mismo, inclusive en rebeldía del vendedor, por lo que queda acreditada la Legitimación de ambas partes.

**III.** Sentado lo anterior, se procede al estudio de las prestaciones solicitadas por la parte actora \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , visibles en el Resultando 1 de la presente resolución.

Al efecto, la actora para acreditar el ejercicio de su acción, ofreció como prueba la **CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\* , misma que se desahogó en la diligencia de fecha \*\*\*\*\* , a quien atendiendo a su incomparecencia injustificada, **se le declaró confeso** de las posiciones que fueron calificadas de legales, confesando fictamente lo siguiente:

***“Que es cierto que conozco a la señora \*\*\*\*\*; que con fecha \*\*\*\*\* celebre por escrito un contrato de venta con la señora \*\*\*\*\*; que el contrato de compraventa que celebre con la señora \*\*\*\*\* es por el terreno que se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*; que el terreno que me vendió a la señora \*\*\*\*\* antes le decían \*\*\*\*\* , colonia \*\*\*\*\*; que la cantidad de dinero por la***

*venta del terreno fue la cantidad de \*\*\*\*\*; que yo recibí la cantidad de \*\*\*\*\* por la compra del terreno ubicado en \*\*\*\*\* que recibí de manos de la señora \*\*\*\*\* la cantidad de \*\*\*\*\* , por lo que se tiene por liquidado el terreno ubicado en \*\*\*\*\*; que el pago por dicho terreno lo recibí en una sola exhibición, de manos de la señora \*\*\*\*\*; que el terreno motivo de la presente compraventa se encuentra inscrito en la dirección de catastro del municipio de \*\*\*\*\* , con una superficie aproximada de \*\*\*\*\* .; que el terreno motivo de la presente compra venta se encuentra inscrito bajo el número de cuenta catastral \*\*\*\*\*; que en el año de \*\*\*\*\* le entregue la posesión material y jurídica a la señora \*\*\*\*\*; que la señora \*\*\*\*\* se ostenta en calidad de dueña del predio ubicado en \*\*\*\*\* , desde el año de \*\*\*\*\*; que la señora \*\*\*\*\* es la propietaria y posesionaria del predio ubicado en \*\*\*\*\*; que yo reconozco que a partir del año de \*\*\*\*\* la legítima propietaria del bien ubicado en \*\*\*\*\* es \*\*\*\*\*; que omití firmarle el contrato de compra venta a la señora \*\*\*\*\* ; que estoy de acuerdo y que manifiesto bajo protesta de decir verdad que acepto que el juez civil de primera instancia del segundo distrito judicial de \*\*\*\*\* , Morelos; firme a su ruego y encargo la escritura motivo del presente juicio de otorgamiento y firma de escritura”.*

Probanza que valorada atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, conforme al artículo 490 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio pleno al no estar desvirtuada con diverso medio probatorio, y mediante la cual de manera substancial el demandado \*\*\*\*\* , aceptó fictamente la relación contractual de compra-venta del bien inmueble que la une a la parte actora, identificado como **inmueble** ubicado en \*\*\*\*\* **de fecha** \*\*\*\*\* , entre \*\*\*\*\* , en carácter de **vendedor** y \*\*\*\*\* en su carácter de **compradora**, asimismo, que la propiedad de tal inmueble la adquirió mediante contrato de compra-venta; así como también acepto que se obligó a otorgar la escritura pública a

\*\*\*\*\*, quien cumplió la contraprestación fijada, y a quien reconoce como propietaria desde la fecha de celebración del citado contrato, por lo que desde el día en que fue celebrado el contrato, otorgó en favor de aquella, la posesión física, jurídica, real y material del bien raíz.

Sirve de sustento la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, Registro 167289, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, página 949, del siguiente tenor literal:

**“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.”*

Referente a la **declaración de parte** y por así convenir a los intereses de la parte **actora** se desistió de dicha prueba.

Por cuanto a la prueba **testimonial** que ofreció el actor a cargo de los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* quien el primero de ellos contesto:

*“Que si conozco a la señora \*\*\*\*\* , es mi hermana; que si conozco al señor \*\*\*\*\* , es mi vecino; que lo conozco porque es el que le vendió el terreno a mi hermana \*\*\*\*\*; en \*\*\*\*\*celebraron el contrato de compra venta el señor \*\*\*\*\*y la señora \*\*\*\*\* , en \*\*\*\*\*se encuentra ubicado el predio que le vende el señor \*\*\*\*\*a la señora \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*es la cantidad*

*de dinero que recibe el señor \*\*\*\*\*; por la venta del terreno ubicado en \*\*\*\*\*; es la superficie de terreno que le vende el señor \*\*\*\*\* a la señora \*\*\*\*\*; que en \*\*\*\*\*le entregó la propiedad y posesión material y jurídica del predio ubicado en \*\*\*\*\*el señor \*\*\*\*\* a la señora \*\*\*\*\*; que a \*\*\*\*\*; reconoce como propietaria del terreno \*\*\*\*\*que la razón de mi dicho lo sé y me consta porque vivó ahí con mi hermana \*\*\*\*\*; y se de la compra del terreno porque estaba ahí con ella, y me di cuenta cuando mi hermana le entrego el dinero al señor \*\*\*\*\*; siendo todo lo que deseo manifestar.”*

**TESTIMONIAL** a cargo del segundo ateste \*\*\*\*\*; quien contesto:

*“Que si conozco a la señora \*\*\*\*\*; y también al señor \*\*\*\*\*; que lo conozco porque el señor \*\*\*\*\*; es vecino y es quien le vendió a la señora \*\*\*\*\*; fue en el año \*\*\*\*\*; celebraron el contrato de compra venta el señor \*\*\*\*\*y la señora \*\*\*\*\*; que en el \*\*\*\*\*se encuentra ubicado el predio que le vende el señor \*\*\*\*\*a la señora \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*es la cantidad de dinero que recibe el señor \*\*\*\*\*; por la venta del terreno ubicado en \*\*\*\*\*que \*\*\*\*\*; es la superficie de terreno que le vende el señor \*\*\*\*\*a la señora \*\*\*\*\*; que en \*\*\*\*\*le entregó la propiedad y posesión material y jurídica del predio ubicado en \*\*\*\*\*el señor \*\*\*\*\*a la señora \*\*\*\*\*; que a la señora \*\*\*\*\*; reconoce como propietaria del terreno \*\*\*\*\*que la razón de mi dicho lo sé y me consta porque en su momento tuvo conocimiento de la compraventa del terreno porque soy vecino en la parte de enfrente, y me di cuenta de la transacción que el señor \*\*\*\*\* le vendió a la señora \*\*\*\*\*; siendo todo lo que deseo manifestar.”*

Que bajo ese tenor y una vez estudiada sus declaraciones se colige que dichos atestes fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda; por lo que atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, a dichos testimonios se les confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época  
Registro: 164440  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXXI, Junio de 2010  
Materia(s): Común  
Tesis: I.8o.C. J/24  
Página: 808*

**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.*

*OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.*

*Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.*

*Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.*

*Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.*

*Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.*

**IV.** En tales consideraciones, valoradas una a una las pruebas ofrecidas, se llega a la conclusión de que las probanzas ofrecidas por la actora, son suficientes para acreditar la acción que intenta toda vez que

demostró fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebró con la demandada, **respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, **de fecha \*\*\*\*\***, entre \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, en su carácter de **vendedor** y \*\*\*\*\* en su carácter de **compradora**; por lo tanto, por tratarse en el caso específico de una acción pro forma, esto es otorgamiento y firma de escritura en el que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente. Así, conforme al texto de las invocadas normas, la acción que de ello se deriva es precisamente la de la formalización a través de la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma; consecuentemente, si en el juicio de otorgamiento y firma de escritura la autoridad alude a dicha pretensión con la designación de "acción proforma", ello no significa la aplicación de alguna ley privativa, por tratarse de un aspecto debidamente reglamentado, cuya acción consiste específicamente en el otorgamiento y firma de escritura, cuyo derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble, ya se encuentra satisfecho y sólo basta 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. Sirve de aplicación las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dicen:

*Novena Época*  
*Registro: 172112*  
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*  
*Tesis Aislada*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*  
*XXVI, Julio de 2007*  
*Materia(s): Civil*  
*Tesis: XVII.26 C*



Página: 2446

**ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).**

*La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.*

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

*Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara.*

Quinta Época  
 Registro: 355083  
 Instancia: Tercera Sala  
 Tesis Aislada  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
 LXIII  
 Materia(s): Civil  
 Tesis:  
 Página: 3260

**CESION, RATIFICACION EN CASO DE.**

*Ratificada una cesión que primeramente se había celebrado en escritura privada, al otorgarse en escritura pública, con dicha ratificación se purga el vicio de nulidad de que adolecía por falta de forma, y, por tanto, el cesionario tiene expeditas sus acciones.*

*Amparo civil directo 7074/35. Vidales Alfonso. 14 de marzo de 1940. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.*

En tales consideraciones de conformidad con el artículo 1764 fracción VII del Código Civil en Vigor, la parte demandada se encuentra obligada a otorgarle a la parte actora los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada por la actora, por lo que es y se declara **PROCEDENTE** dicha acción,

condenándose a la parte demandada al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día treinta de diciembre de mil novecientos noventa y como consecuencia de lo anterior al otorgamiento y firma de la escritura pública referida. En tales consideraciones, se estima que la actora \*\*\*\*\*, acreditó la acción que ejerció contra el demandado \*\*\*\*\*, quien no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra; en tal virtud, se condena a la parte demandada al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble descrito en líneas anteriores a favor de la actora, ante el Notario Público que tenga a bien designar la actora; concediéndole para tal efecto un plazo de cinco días con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el suscrito juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

**V.** Por otra parte, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor, por ser adversa la presente resolución a la demandada, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente sentencia.

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

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO:** La actora \*\*\*\*\*, probó la acción que ejercitó, en contra del demandado \*\*\*\*\*, por las razones expuestas en el considerando cuarto de la presente resolución, consecuentemente;

**TERCERO:** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* a otorgar y firmar ante el Notario Público que designe la parte actora, la escritura respecto del **inmueble ubicado en \*\*\*\*\***, concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, en el entendido de que en el caso de que no ocurra a firmar la escritura correspondiente dentro del término señalado, contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, el suscrito juez otorgara la firma correspondiente en su rebeldía.

**CUARTO:** Se condena al demandado al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió definitivamente y firma el Juez Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **DANIEL ADÁN RODRÍGUEZ APAC**, ante el Secretario de Acuerdos Civiles, **Licenciado JESÚS ISMAEL SÁNCHEZ GUERRERO** con quien actúa legalmente y da fe.

**JCGG.**