



PODER JUDICIAL  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos; a **ocho de julio de dos mil veintiuno**

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente **366/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la **Segunda Secretaría**; al tenor de los siguientes,

#### ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito presentado con fecha **diez de diciembre de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, compareció \*\*\*\*\* en su carácter de **apoderada legal de \*\*\*\*\*** demandando en la vía sumaria civil a \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

"A).- El otorgamiento y firma de la escritura pública traslativa de dominio ante otario Público, respecto de la compraventa que el C. \*\*\*\*\* realizó con mi poderdante, en términos del contrato privado de fecha **once de marzo de mil novecientos ochenta y tres**, con el apercibimiento de que en caso de que el demandado se niegue a otorgar la firma de la escritura correspondiente, su señoría lo hará en su rebeldía.

B) El pago de los daños y perjuicios que el ahora demandado ha ocasionado y sigue ocasionando a mi poderdante, como consecuencia del incumplimiento a otorgar la firma de la escritura pública correspondiente, derivado del contrato privado de compraventa de fecha **once de marzo de mil novecientos ochenta y tres**, el cuál será cuantificado en ejecución de sentencia, por peritos en la materia.

**C)** El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la presente instancia.

**D)** El pago de la pena convencional que se fijó entre las partes, mediante contrato privado, que se adjunta a la presente demanda específicamente en su cláusula SÉPTIMA, misma que es aplicable a aquella parte a la que le sea imputable la no celebración del contrato definitivo traslativo de dominio.”

Expuso como hechos los que consideró necesarios e invocó el derecho que creyó aplicable, los cuales se dan por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.** Por auto de fecha **diez de diciembre de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar al demandado, para que dentro del plazo de cinco días, contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción del Juzgado, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial; **emplazamiento que se llevó a cabo el día cuatro de marzo de dos mil veintiuno**, a través de quien dio ser nieto de la persona buscada, previo citatorio que el demandado omitió atender.

**3.** El **doce de marzo de la presente anualidad**, se tuvo por contestada la demanda, por hechas las manifestaciones al demandado, por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista con ésta



PODER JUDICIAL  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

al actor por el plazo de tres días para que manifestará lo que a su derecho conviniera, y en ese mismo auto se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

4. En diligencia de **diecinueve de abril del año que transcurre**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora y del demandado, asistiendo a la misma únicamente el abogado patrono del actor, por lo que no fue posible exhortar a las partes a un acuerdo conciliatorio, ordenándose abrir el juicio a prueba por cinco días.

5. Por auto de **veintiséis de abril del año en curso**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en la CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, TESTIMONIAL, DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA señalándose fecha para su desahogo.

6.- El **tres de junio de éste año**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora asistida de su abogado patrono, asimismo se hizo constar la incomparecencia del demandado y de persona alguna que legalmente lo represente, de igual manera se hizo constar la presencia de los testigos **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; en el curso de la diligencia en comento y ante la incomparecencia del demandado éste fue **declarado confeso** de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; fue desahogada la prueba testimonial en

términos de ley, así como las documentales mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; en virtud de que existían pruebas pendientes por desahogar se señaló día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**7.-** El día **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, haciéndose constar la presencia de la parte actora, asistida de su abogado patrono y la incomparecencia del demandado y de persona alguna que legalmente lo represente; en dicha audiencia se tuvo a la parte actora por desistida a su más entero perjuicio de la prueba de declaración de parte a cargo del demandado; por lo que al no existir medio probatorio pendiente por desahogar, se pasó a la fase de alegatos, se tuvieron por formulados los de la parte actora, y por perdido el derecho del demandado para formular los que a su parte corresponden; y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de las siguientes:

## **CONSIDERACIONES:**

### **I.- COMPETENCIA.**

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **IV**, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que la cuantía del asunto en cuestión corresponde a la competencia de este Juzgado, y el domicilio de los



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

demandados se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado (1); y de acuerdo al documento base de la acción, en la cláusula décima segunda, se advierte que se sometieron a los Tribunales de esta Ciudad.

## II. VÍA.

La vía elegida por la actora es la procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del citado ordenamiento legal, en virtud de que en la vía sumaria civil se tramitan las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, como lo es el caso que nos ocupa.

## III.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **179, 181 y 191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

"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."

---

<sup>1</sup> Mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ceso la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; además se ordenó que se siguiera con la tramitación de los asuntos previo (civil y mercantil) hasta su conclusión.

“Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;

Habrà legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”.

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que esta vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

En este contexto tenemos que en el presenta asunto, la legitimación procesal de las partes ha quedado colmada, toda vez que la actora \*\*\*\*\* **en su carácter de apoderada legal de \*\*\*\*\*** puso en movimiento a este órgano



PODER JUDICIAL  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

jurisdiccional, en su carácter de Apoderada legal, acreditando su personalidad con las escrituras públicas número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, y en la que consta el poder general para pleitos y cobranzas expedido por \*\*\*\*\* a su favor, mientras que el demandado \*\*\*\*\* fue debidamente emplazado a juicio y compareció a juicio dando contestación a la demanda incoada en su contra, sin que durante el procedimiento se haya cuestionado sobre sus respectivas capacidades de ejercicio.

Por cuanto a la legitimación en la causa tanto de la parte actora como de los demandados, cobra relevancia la documental privada consistente en el **contrato de compraventa** de fecha **once de marzo de mil novecientos ochenta y tres**, celebrado entre \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, como comprador y vendedor respectivamente, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, **con una superficie total de 1,115.00 metros cuadrados**; y con folio electrónico número **706196-1**; documental que tiene valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 445 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; en virtud de no haber sido objetado por los demandados.

A virtud de la probanza referida, queda debidamente acreditada, la legitimación activa en la causa y en consecuencia el interés jurídico que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, para la protección de los derechos que adquirió al suscribir dicho contrato de compraventa; así como la legitimación pasiva en la causa de demandado \*\*\*\*\* para responder respecto

de las obligaciones que contrajeron en base al contrato base de la acción.

#### **IV.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.**

Previo a entrar al estudio de la acción planteada, se procede al análisis de las excepciones hechas valer por el demandado \*\*\*\*\*, las cuales hizo consistir en: LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, LA OBSCURIDAD DE LA DEMANDA, LA FALTA DE LEALTAD Y PROBIDAD, LA FALTA DE REQUERIMIENTO O INTERPELACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, TODAS Y CADA UNA DE LA DEFENSAS Y EXCEPCIONES QUE SE DESPRENDAN DEL PRESENTE ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y E GENERAL TODAS AQUELLAS QUE SE DERIVEN DE LA FALTA DE REQUISITOS ESENCIALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN INTENTADA POR LA ACTORA.

Al respecto cabe mencionar que, por cuanto a la excepción de falta de acción, y derecho, ha quedado analizadas en párrafos que anteceden, en el estudio de la legitimación activa y pasiva de las partes, en la que se acredita la legitimación de la accionante para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, por lo tanto dicha excepción es improcedente.

Respecto de las diversas excepciones, estas no constituyen propiamente una excepción o defensa, ya que para oponer las excepciones, debe precisar de manera específica, en que consiste, la misma, si al oponer una excepción perentoria, no se expresa con claridad el hecho en que se hace consistir, el tribunal no puede,



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

oficiosamente, completar o modificar los elementos de la excepción. Así, para que una excepción de tal naturaleza pueda ser analizada por el juzgador, no basta con sólo enunciarla al contestar la demanda, sino que, quien la opone, debe narrar y acreditar el hecho en que la funda, y en caso de no hacerlo así, debe ser desestimada, pues de modificarla oficiosamente el juzgador, estaría creando una defensa no hecha valer en esos términos por el enjuiciado, en virtud de que si no existe obligación para declararla de oficio, aun cuando se encuentre probado el hecho que la estructura, tampoco es un deber declararla por hechos o circunstancias no propuestos por el excepcionante, toda vez que dejaría sin oportunidad a la contraparte de controvertirla.

A más de lo anterior, tales excepciones no constituye propiamente una excepción entendiendo ésta como la defensa que hace valer la parte demandada, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por tanto la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que únicamente tiene como efecto arrojar la carga de la prueba a la parte actora, de acreditar sus pretensiones, de tal manera que quedarán solventadas al estudiar el fondo de la presente sentencia.

#### **V.-ANÁLISIS DE LA ACCIÓN.**

Para el efecto es pertinente recordar que el artículo **1729** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“La compraventa es un contrato por virtud del

cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto en dinero”.

Por su parte el numeral **1671** de la ley sustantiva civil señala:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a las partes contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”.

El dispositivo **1715** del ordenamiento legal antes invocado prescribe:

“Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado, exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios”

Por su parte el artículo 1764 de la Ley en cita, menciona:

“El vendedor está obligado.- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado... III.- A entregar al comprador la cosa vendida... VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales....”.

En la especie, tenemos que el actor \*\*\*\*\* por conducto de su Apoderada legal, reclama como acción principal, el otorgamiento y firma de escritura pública respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, **con una**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**superficie total de 1,115.00 metros cuadrados;** y con folio electrónico número **706196-1**, a virtud del contrato de compraventa que celebró con fecha **once de marzo de mil novecientos ochenta y tres**, con el señor **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble referido.

Con el objeto de acreditar su acción, el actor exhibió original del contrato privado de compraventa de fecha **once de marzo de mil novecientos ochenta y tres**, suscrito por **\*\*\*\*\***, en su carácter de vendedor y **\*\*\*\*\***, en su carácter de comprador, respecto del inmueble antes mencionado, tal y como se desprende del apartado de "antecedentes" del propio contrato; el precio pactado fue de \$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) y la posesión del inmueble fue entregada al comprador, como se desprende de la cláusula segunda del mismo.

El basal, ha sido valorada anteriormente y de su lectura se advierte que se trata de un contrato bilateral de compraventa en el que en su cláusula primera se manifiesta voluntad del demandado **\*\*\*\*\*** de transmitir la propiedad del inmueble materia de este juicio al ahora actor; el precio pactado como contraprestación a cargo de del comprador **\*\*\*\*\***, la forma en que debía pagarse el mismos; así como el hecho de que desde la fecha de celebración le fue entregada la posesión física y material del inmueble al aquí actor, según se deduce de la cláusula segunda del referido contrato de compraventa..

El actor en sus hechos narró que realizó el pago de la cantidad a que se comprometió a pagar por el precio del

inmueble motivo de este juicios al señor \*\*\*\*\*, sirviendo de recibo el contrato mismo.

Para acreditar su acción la parte actora ofreció también la CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\*, diligencia que fue celebrada el tres de junio de dos mil veintiuno, con todas las formalidades de ley, posiciones que fueron calificadas de legales en su mayoría, y dada la incomparecencia de la demandada éstos fue declarado confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales; y de las que el demandado aceptó fictamente **que celebro con su articulante contrato privado de compraventa en su carácter de vendedor, que con dicho contrato de compraventa le transmitieron a su articulante la propiedad y la posesión del inmueble, que dicha enajenación se realizó el once de marzo de mil novecientos ochenta y tres, que el precio de la compraventa fue en una sola exhibición y el recibo bastante fue el propio contrato de compraventa, que concedió a su articulante la posesión material y jurídica del inmueble, que pactaron en que en un plazo que no excediera dos años posteriores a la celebración del contrato acudirían a la Notaria a formalizar el contrato en escritura pública, ante el Notario que eligiera el comprador, que ha sido requeridos en múltiples ocasiones por el articulante para que otorguen la escritura pública de compra del inmueble;** medio de convicción que beneficia a su oferente, pues de la misma se acredita la existencia y reconocimiento del contrato de compraventa sin reserva de domino, y que se ha cumplido por parte del comprador en todas y cada una de sus partes él mismo, asimismo se acredita el incumplimiento del vendedor de acudir ante el Notario a formalizar el contrato de compraventa en escritura pública.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Prueba a la que se le concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos **416, 426 y 490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; y como se señaló en líneas que anteceden favorecen los intereses del actor, pues con la misma se acredita la existencia del contrato, el otorgamiento y reconocimiento del mismo, y que la parte vendedora se le ha requerida por la parte actora, en varias ocasiones para que otorgue la escritura derivado de dicho contrato; máxime a aún que los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, y del sumario que nos ocupa el demandado \*\*\*\*\* celebró el contrato privado de compraventa con el actor, y que como consecuencia de ello, como prestación principal el actor reclama el otorgamiento y firma de escritura pública del inmueble multicitado, como mera consecuencia de la obligación; y si bien el demandado negó haber sido requerido por el actor para que comparecieran a otorgar la escritura, también lo es que dicha versión no demerita la confesión ficta, dado que a pesar de que el demandado fue debidamente notificado, para el desahogo de aquella prueba, en el domicilio procesal que el mismo señaló, sin embargo no compareció ni justificó la misma, lo que produce en el ánimo de la jugadora, la convicción de que la incomparecencia del demandado quien debería absolver aquellas posiciones, no tuvo el valor de negar ante la presente judicial, los hechos que le perjudican.

Sirviendo de orientación al criterio arribado, la jurisprudencia que enseguida se reproduce:

**Registro digital:** 167547

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** VI.1o.C. J/25

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

Tomo XXIX, Abril de 2009, página 1766

**Tipo:** Jurisprudencia

**CONTESTACIÓN NEGATIVA DE LA DEMANDA. NO DESVIRTÚA EL VALOR PROBATORIO DE LA CONFESIÓN FICTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

Los hechos contenidos en el escrito de contestación de demanda, no pueden beneficiar a quien los produce, dado que los mismos, sólo conforman la base de la controversia y se encuentran sujetos a prueba, de ahí que si el demandado los afirma, o no hace referencia a alguno de los hechos expuestos por el actor, ya sea negándolos, indicando que los ignora o refiriéndolos como según él se realizaron, éstos deben tenerse por admitidos. De la misma manera, debe puntualizarse que la confesión ficta no es más que la ficción jurídica por medio de la cual la ley presume que el demandado, a través de su conducta omisiva, reconoce la certeza de los hechos que son la materia de las posiciones formuladas; de ahí que de igual forma, resulta verídico que la incomparecencia del absolvente, trae como consecuencia que se presuman legalmente ciertos los hechos que su oferente pretendió acreditar a través de ésta. En tal virtud, es incuestionable que la negación de la demanda no resulta ser un medio eficaz para desvirtuar el valor probatorio que el artículo [423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), abrogado, otorga a la confesión ficta, porque aquélla, aparte de que no es un medio de prueba que pueda favorecer a quien la produce, ya que es elaborada con el posible aleccionamiento de un abogado, procurador u otra persona, con el tiempo suficiente para su realización, y sin el apercibimiento de que debe conducirse con verdad; caso contrario de lo que corresponde a la prueba confesional, que se realiza de manera personal y no por escrito, ante la presencia de la autoridad judicial y de su contraparte o de su abogado o procurador, que sus respuestas deben ser de manera inmediata, esto es, sin tiempo de preparación y aleccionamiento por parte de un abogado procurador u otra persona y, sobre todo, bajo el apercibimiento de conducirse con verdad lo cual, desde luego, hace más creíble lo expresado por las partes en el desahogo de dicha diligencia, y



PODER JUDICIAL  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

produce en el ánimo del juzgador, la convicción de que la incomparecencia de quien debía absolver dichas posiciones, no tuvo el valor de negar ante él los hechos que le perjudican.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 682/99. \*\*\*\*\* . 13 de diciembre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Raúl Martínez Martínez.

Amparo directo 253/2003. Blanca Estela Mendoza Carmona. 6 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara. Secretario: Ezequiel Tlecuitl Rojas.

Amparo directo 76/2004. Ángel Alfonso Fuentes Cristales. 1o. de julio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara. Secretaria: Rosa María Roldán Sánchez.

Amparo directo 111/2005. Franco Severiano Coeto. 24 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 251/2008. José Luis de la Llave Gamboa y otra. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara. Secretario: Ezequiel Tlecuitl Rojas.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 13/2000-PS que fue declarada improcedente por la Primera Sala, toda vez que sobre el tema tratado existe la tesis que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, con el rubro: "[CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.](#)"

Además, dicha prueba se encuentra robustecida con la diversa probanza testimonial a cargo de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* quienes en la diligencia de tres de junio del año en curso declararon lo siguiente:

"...que conocen a su presentante la primera porque es su vecino y el segundo porque trabajo con el, que no conoce al demandado, que saben y le consta que después de la celebración del contrato de compraventa su presentante ha poseído el inmueble, que conocen el inmueble motivo de litis, que saben que desde hace cuarenta y tres años su presentante vive en el inmueble materia de litis, que saben que su presentante es el pago

los servicios de agua, luz, servicios públicos, que saben que la familia de su presentante vive en el inmueble motivo de controversia, que saben que su presentante ha estado físicamente en el inmueble habitándolo, y la razón de su dicho la fundan en que son vecinos y son personas allegadas a su presentante..."

Prueba a la que se le concede valor probatorio, al estar desahogada en términos de ley y atento a lo que dispone el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil, aunado a la uniformidad con la que depusieron los atestes, lo cual hace creíble que les consten los hechos sobre los cuales han declarado, en virtud de que son vecinos de hace unos cuarenta años, y al segundo de los atestes mencionó que el actor le ha dado trabajo en su casa, motivo por el cual conoce el inmueble, asimismo se acredita que el actor está poseyendo el inmueble desde hace aproximadamente treinta y cinco años y ejerce actos de posesión de forma pública; misma probanza que favorece a los intereses del actor, al estar adminiculada con las diversos medios de convicción.

En las relatadas consideraciones, y de la valoración realizada a los medios de convicción ofrecidos por la parte actora, y constancias de autos, es evidente que la parte actora acredita que, en su carácter de comprador del inmueble materia de este juicio, ha cumplido con el precio pactado en el contrato de compraventa que celebró con fecha **once de marzo de mil novecientos ochenta y tres**; respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, **con una superficie total de 1,115.00 metros cuadrados**; y con folio electrónico número **\*\*\*\*\***, con el ahora demandado **\*\*\*\*\*** y que éste, en su carácter de vendedor no ha otorgado la escritura correspondiente, toda vez que el



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

inmueble aún se encuentra inscrito a su nombre en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tal y como se acredita con el certificado de libertad o de gravamen exhibido por el actor, de fecha dos de diciembre de dos mil veinte.

En consecuencia, se concluye que en la especie, la parte actora probó la acción que hizo valer; por lo que debe condenarse al demandado \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del actor, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , **con una superficie total de 1,115.00 metros cuadrados**; y con folio electrónico número \*\*\*\*\* .

Por otra parte, toda vez que las partes en el contrato base de la acción pactaron en su cláusula **séptima** como pena convencional para el caso de incumplimiento de alguna de las partes al no celebrar el contrato definitivo traslativo de dominio, la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), y toda vez que ha quedado acreditado en autos que el demandado incumplió con el contrato de marras al no haber acudido al Notario a formalizar el contrato de compraventa, **es procedente condenar y se condena al demandado al pago de la pena convencional pactada a razón de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N)**, por tanto una vez que cause ejecutoria la presente resolución y en el plazo que se señale para el cumplimiento voluntario de la presente sentencia, el demandado \*\*\*\*\* **deberá hacer pago de tal cantidad al actor, pudiendo realizar la misma al momento de acudir al Notario de elección del actor, o bien depositar ante éste Juzgado mediante certificado de entero que expedida el Fondo**

**Auxiliar del Poder Judicial del Estado de Morelos; apercibido que en caso omiso se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.**

#### **VI.- PLAZO DE CUMPLIMIENTO.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede al demandado **\*\*\*\*\***, un plazo de **DIEZ DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a efecto de realizar la firma de la escritura correspondiente, **con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.**

#### **VII.- GASTOS Y COSTAS.**

Siendo que la presente sentencia es adversa al demandado **\*\*\*\*\***, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, se les condena al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente Instancia.

No es procedente condenar al demandado al pago de los daños y perjuicios que reclama el actor en su pretensión marcada con el inciso b) de su escrito inicial de demanda, ello en virtud de que el artículo **1693** del Código Civil, señala que *"...las partes contratantes pueden estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, pero si la estipulación se hace, no podrán*



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*reclamarse además daños y perjuicios...";* por tanto no es procedente la pretensión reclamada y se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de tal pretensión.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505, 506, 604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando de la presente sentencia.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* por conducto de su apoderada legal, probó su acción y el demandado no acreditó sus defensas y excepciones.

**TERCERO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del acto, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , con una superficie total de **1,115.00 metros cuadrados**; y con folio electrónico número \*\*\*\*\*.

**CUARTO.** Se condena al demandado al pago de la pena convencional pactada a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por tanto, una vez que cause ejecutoria la presente resolución y en el plazo que se señale para el cumplimiento voluntario de la presente sentencia, el

demandado \*\*\*\*\* deberá hacer pago de tal cantidad al actor, pudiendo realizar la misma al momento de acudir al Notario de elección del actor, o bien depositar ante éste Juzgado mediante certificado de entero que expedida el Fondo Auxiliar del Poder Judicial del Estado de Morelos; apercibido que en caso omiso se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**QUINTO.** Se concede al demandado \*\*\*\*\*, un plazo de **DIEZ DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a efecto de realizar la firma de la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

**SEXTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\*, del pago de gastos y costas de esta instancia, por los motivos expuestos en La presente sentencia.

**SÉPTIMO.** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de la pretensión marcada con el inciso **b)** del escrito inicial de demanda, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia.

**OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada ELVIRA GONZÁLES AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la **Segunda Secretaria** de Acuerdos, **Licenciada PATRICIA GARDUÑO JAIMES**, con quien legalmente actúa y da fe. EGA/ncb



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

La presente foja y firmas en ésta contenida, forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada el ocho de julio de dos mil veintiuno, en los autos del expediente **366/2020** relativo al juicio Sumario Civil de Otorgamiento y firma de escritura, promovido por \*\*\*\*\* **en contra de** \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaria del Juzgado Octavo Familiar de primera instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos..

**Registro digital:** 199603

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.8o.C.68 C

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

Tomo V, Enero de 1997, página 443

**Tipo:** Aislada

**COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.**

La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmararla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Amparo directo 630/96. Aurora Jiménez Jiménez. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

**Registro digital:** 202940

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** II.1o.C.T.31 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 923

**Tipo:** Aislada

**DEVOLUCION DEL PAGO EN LA COMPRAVENTA; ES IMPROCEDENTE SU CONDENA, CUANDO SE RECLAMA EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA.**

Cuando en una compraventa el vendedor obtiene la cantidad pactada y manifiesta que en el supuesto de no cumplir con su obligación, devolverá el dinero recibido; esa aceptación podrá ser exigible, sólo en el supuesto de que el comprador demande la rescisión del contrato, pero no cuando solicite el otorgamiento de la escritura, pues es inadmisibles la aplicación de la cláusula penal, dado que ello conllevaría al enriquecimiento ilícito del actor, porque tendría el bien así como el importe del mismo.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 977/95. Alberto Cuenca López y otra. 31 de octubre de 1995. Mayoría de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Disidente: Enrique Pérez González. Secretaria: Elizabeth Serrato Guisa.

**Registro digital:** 241577

**Instancia:** Tercera Sala

**Séptima Época**

**Materia(s):** Civil

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación.

Volumen 70, Cuarta Parte, página 33

**Tipo:** Aislada

### **CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.**

La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

Amparo directo 5029/72. María Trinidad Nava de Rodríguez y coagraviadas. 16 de octubre de 1974. Cinco votos. Ponente: Ernesto Solís López.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Séptima Epoca, Cuarta Parte:

Volumen 46, página 15. Amparo directo 5888/70. Nuevo Café Caesar's. 18 de octubre de 1972. Mayoría de tres votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Volumen 26, página 15. Amparo directo 9315/68. Enedina Escutia de Díaz. 10. de febrero de 1971. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Ernesto Solís López. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Volumen CXXXIII, página 55. Amparo directo 3297/65. Carlos Angulo Avilés. 29 de julio de 1968. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Ernesto Solís.

Volumen CXXXII, página 36. Amparo directo 6241/66. Luis Carrillo Landeros. 29 de julio de 1968. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Ernesto Solís López.

Volumen CXVII, página 32. Amparo directo 935/65. Elvira Escutia de Mariscal. 9 de marzo de 1967. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen LXXXIV, página 44. Amparo directo 1998/63. Epifanio Martínez Solís. 15 de junio de 1964. Mayoría de tres votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Volumen LXXXII, página 58. Amparo directo 9108/61. David Magaña Ochoa. 10. de abril de 1964. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Volumen XXXVIII, página 103. Amparo directo 1489/59. Ramón Rojas Sánchez. 15 de agosto de 1960. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Manuel Rivera Silva.

Nota: En el Volumen LXXXII, página 58, la tesis aparece bajo el rubro "CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA, AL CONTESTAR LA DEMANDA."

**Registro digital:** 167547

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** VI.1o.C. J/25

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

Tomo XXIX, Abril de 2009, página 1766

**Tipo:** Jurisprudencia

**CONTESTACIÓN NEGATIVA DE LA DEMANDA. NO DESVIRTÚA EL VALOR PROBATORIO DE LA CONFESIÓN FICTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

Los hechos contenidos en el escrito de contestación de demanda, no pueden beneficiar a quien los produce, dado que los mismos, sólo conforman la base de la controversia y se encuentran sujetos a prueba, de ahí que si el demandado los afirma, o no hace referencia a alguno de los hechos expuestos por el actor, ya sea negándolos, indicando que los ignora o refiriéndolos como según él se realizaron, éstos deben tenerse por admitidos. De la misma manera, debe puntualizarse que la confesión ficta no es más que la ficción jurídica por medio de la cual la ley presume que el demandado, a través de su conducta omisiva, reconoce la certeza de los hechos que son la materia de las posiciones formuladas; de ahí que de igual forma, resulta verídico que la incomparecencia del absolvente, trae como consecuencia que se presuman legalmente ciertos los hechos que su oferente pretendió acreditar a través de ésta. En tal virtud, es incuestionable que la negación de la demanda no resulta ser un medio eficaz para desvirtuar el valor probatorio que el artículo [423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), abrogado, otorga a la confesión ficta, porque aquélla, aparte de que no es un medio de prueba que pueda favorecer a quien la produce, ya que es elaborada con el posible aleccionamiento de un abogado, procurador u otra persona, con el tiempo suficiente para su realización, y sin el apercibimiento de que debe conducirse con verdad; caso contrario de lo que corresponde a la prueba confesional, que se realiza de manera personal y no por escrito, ante la presencia de la autoridad judicial y de su contraparte o de su abogado o procurador, que sus respuestas deben ser de manera inmediata, esto es, sin tiempo de preparación y aleccionamiento por parte de un abogado procurador u otra persona y, sobre todo, bajo el apercibimiento de conducirse con



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

verdad lo cual, desde luego, hace más creíble lo expresado por las partes en el desahogo de dicha diligencia, y produce en el ánimo del juzgador, la convicción de que la incomparecencia de quien debía absolver dichas posiciones, no tuvo el valor de negar ante él los hechos que le perjudican.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 682/99. \*\*\*\*\*. 13 de diciembre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Raúl Martínez Martínez.

Amparo directo 253/2003. Blanca Estela Mendoza Carmona. 6 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara. Secretario: Ezequiel Tlecuil Rojas.

Amparo directo 76/2004. Ángel Alfonso Fuentes Cristales. 1o. de julio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara. Secretaria: Rosa María Roldán Sánchez.

Amparo directo 111/2005. Franco Severiano Coeto. 24 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 251/2008. José Luis de la Llave Gamboa y otra. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara. Secretario: Ezequiel Tlecuil Rojas.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 13/2000-PS que fue declarada improcedente por la Primera Sala, toda vez que sobre el tema tratado existe la tesis que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 70, Cuarta

Parte, página 33, con el rubro: "CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA."