



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 **veinte de mayo de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del expediente **278/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la **Primera Secretaría**; al tenor de los siguientes,

#### ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito presentado con fecha **diez de junio de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, y que por turno correspondió a éste Juzgado, compareció \*\*\*\*\* demandando en la vía sumaria civil a \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

"A).- El cumplimiento de contrato privado de compraventa, celebrado por las partes con fecha \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , con una superficie de mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados en el \*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE** en treinta y tres metros veintisiete centímetros con calle Sor Juana Inés de la Cruz;

**AL SUR** en treinta y tres metros cincuenta y nueve metros cincuenta y nueve centímetros con lote 06 y 08 [sic];

**AL ESTE** en cuarenta y nueve metros sesenta y nueve centímetros con Calle Álvaro Obregón;

**AL OESTE** en cincuenta metros c ero centímetros con lote 04.

- B)** Como consecuencia de los anterior, el otorgamiento y firma de la escritura a favor del promovente, respecto del inmueble materia de la litis.
- C)** La desocupación y entrega de la posesión del inmueble ubicado en el \*\*\*\*\*, con una superficie de mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados en el \*\*\*\*\*.
- D)** El pago de la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de la pena convencional establecida en la cláusula quinta del contrato base de la acción.
- E)** El pago de la rentas que se generen desde la presentación de la demanda hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de la litis, misma que se cuantificará por peritos en la ejecución de sentencia.
- F)** El pago de los gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio."

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 **veinticuatro de junio de dos mil diecinueve**, una vez subsanada la prevención realizada en auto de doce de junio de dos mil diecinueve, 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 más dos días más por la razón de distancia; 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



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

notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial.

3.- Por auto de **doce de julio de dos mil diecinueve**, se tuvo por realizada la Cesión de Derechos litigiosos celebrada entre \*\*\*\*\* en su carácter de CEDENTE y \*\*\*\*\* en su carácter de CESIONARIO, ordenándose notificar al demandado la cesión de derechos litigiosos realizada.

4.- El día **seis de agosto de dos mil veinte**, se llevó a cabo el emplazamiento al demandado, a través de quien dio ser \*\*\*\*\* quien dijo ser empleado de la persona buscada, y a quien previamente se le dejó citatorio correspondiente, y que omitió atender el demandado; asimismo en dicha diligencia se le hizo saber la cesión de derechos litigiosos llevada a cabo en el presente expediente.

5. El **doce de octubre de dos mil veinte**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado \*\*\*\*\* , por lo que se ordenó continuar el juicio en su rebeldía y en ese mismo auto se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

6. En diligencia de **veintiséis de octubre de ese mismo año**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de ambas partes, y la presencia del abogado patrono de la parte actora, por lo que no fue posible exhortar a las partes a un acuerdo conciliatorio, ordenándose abrir el juicio a prueba por ocho días.

7. Por auto de **nueve de noviembre de aquel año**, 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.

8.- El **veintidós de abril de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del actor y del demandado, compareciendo únicamente el abogado patrono de la parte actora, diligencia en la que se hizo efectivo el apercibimiento al actor, en virtud de que no compareció a la diligencia y no presentó el pliego de posiciones debidamente firmado por él, esto es; el pliego de posiciones se encontraba firmado por el abogado patrono, quien no cuenta con las facultades para ello; **por lo tanto la prueba confesional fue desechada**; se señaló nuevo día y hora para el desahogo de la declaración de parte a cargo del demandado; se desahogó la prueba Testimonial a cargo de **\*\*\*\*\***, asimismo se desahogaron las pruebas documentales, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

9.- El día **veintiséis de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos a la que compareció el actor, asistido de su abogado patrono; y en esta misma diligencia se tuvo a la parte actora por desistido a su más entero perjuicio de la prueba de declaración de parte a cargo del demandado,



**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

y al no existir pruebas pendientes 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; no obstante lo anterior, se hizo uso del plazo de prórroga para emitir la presente resolución, en términos del numeral 102, del Código Procesal civil, en vigor; por ende, ahora se resuelve 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, aunado a que en la cláusula **sexta** del contrato base de la acción, las partes contratantes se sometieron a la jurisdicción del fuero común de Cuernavaca, Estado de Morelos, para el caso de incumplimiento del mismo.

Aunado, a que en el acuerdo de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictado por el Pleno Del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en el punto de acuerdo número **SEXTO**. Se determinó que los Juzgados Civiles y ahora Familiares de Primero Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distritos Judiciales, continuarán conociendo de los

procedimientos que en materia civil, mercantil que actualmente tengan en trámite hasta su total conclusión, su ejecución e incluso hasta que sean turnados al archivo definitivo.

## **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.”

“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;

Habrán 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



**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

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 presente asunto, la legitimación procesal de las partes ha quedado colmada, toda vez que primeramente \*\*\*\*\* puso en movimiento al órgano jurisdiccional por su propio derecho mientras que el demandado \*\*\*\*\* fue debidamente emplazado a juicio y no ocurrió a oponer excepciones, sin que durante el procedimiento se haya cuestionado sobre sus respectivas capacidades de ejercicio.

Por su parte la legitimación procesal de \*\*\*\*\*, quedó colmada atento a que durante el procedimiento no se

advierte que se haya cuestionado sobre sus respectivas capacidades de ejercicio, dada la celebración del contrato de cesión de derechos litigiosos.

Por cuanto a la legitimación en la causa tanto de la parte \*\*\*\*\* esta se cumplimenta con la celebración del **contrato de cesión de derechos litigiosos, de fecha \*\*\*\*\***, entre \*\*\*\*\* como cedente y \*\*\*\*\* como cesionario, mismo que se tuvo por celebrado tal y como se advierte de autos; asimismo la legitimación en la causa de ambas partes, cobra relevancia la documental privada consistente en el **contrato de compraventa** de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como comprador y vendedor respectivamente, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con una superficie de mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados en el \*\*\*\*\*; 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 el demandado.

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 del demandado \*\*\*\*\* para responder respecto de las obligaciones que contrajeron en base al contrato base de la acción.

#### **IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS.**





**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

De las constancias de autos se advierte que en la audiencia de conciliación y depuración, se señaló como plazo común para ofrecer pruebas el de **ocho días**, no obstante que el juicio que se trata es sumario civil, mismo que cuenta con reglas especiales de trámite, para lo cual el artículo 605 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, señala como plazo para ofrecer pruebas **cinco días** y como plazo máximo adicional de veinte días; sin embargo, dicho error en nada afecta a los derechos procesales de las partes en juicio; puesto que se otorgó a las partes un plazo mayor para su ofrecimiento; y si bien la garantía de audiencia, consagrada en el artículo 14 de la Constitución Federal, tiene como parte medular el respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, las que han sido definidas por este Alto Tribunal, en la tesis de jurisprudencia P./J. 47/95, visible en la página 133, Tomo II, diciembre de 1995, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, como aquellas etapas o trámites que garantizan al gobernado una adecuada defensa antes del acto de privación y que se traducen, entre otros supuestos, en la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; ahora bien, la citada formalidad esencial implica el establecimiento de una serie de reglas que permiten a las partes probar los hechos constitutivos de su acción o de sus excepciones o defensas, dentro de un justo equilibrio que, por un lado, no dejen en estado de indefensión a las partes y, por el otro, aseguren una resolución pronta y expedita de la controversia; además, el reconocimiento de la garantía de defensa, en materia de prueba, se traduce en el otorgamiento de una serie de facultades a favor de los litigantes, entre las que destacan: que se abra un término probatorio suficiente; que

propongan sus medios de prueba; que los medios de prueba debidamente propuestos sean admitidos como en el caso a estudio ocurre; de tal forma que el hecho de haber otorgado a las partes un plazo mayor al que establece el procedimiento para los juicios sumarios, no transgrede las garantías de audiencia y de legalidad en perjuicio de las partes en juicio.

Lo anterior se robustece con las siguientes Tesis XVI.1o.T.32 L (10a.), en materia Común, con Registro 2011552, de los Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, página 2240, Décima Época; y Tesis 2a. LXXXVII/2012 (10a.), en materia Constitucional, con Registro 2002500, de la Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 2, página 1685, Décima Época, que establecen:

**DERECHO FUNDAMENTAL DE AUDIENCIA. AL SER DE NATURALEZA COMPLEJA, LA VIOLACIÓN AISLADA DE ALGUNA DE LAS NORMAS PROCESALES QUE LO INTEGRAN, SÓLO SE TRADUCE EN UNA VIOLACIÓN DE DERECHOS ADJETIVOS.**

De conformidad con la jurisprudencia P./J. 47/95, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, diciembre de 1995, página 133, de rubro: "FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.", el derecho fundamental de audiencia establecido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (anterior a su reforma de 9 de diciembre de 2005), consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o



**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

derechos, y su debido respeto impone a las autoridades jurisdiccionales, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Así, para respetar ese derecho, que es de índole sustantivo, en tanto que constitucionalmente faculta a la autoridad para irrumpir en la esfera jurídica de un particular, debe seguirse el procedimiento establecido en las leyes de enjuiciamiento, lo que implica sujetarse a los plazos y a las reglas ahí previstos. En este sentido, al ser de naturaleza compleja ese derecho, la infracción aislada de alguna de las normas procedimentales que lo integran, sólo se traducirá en la violación de derechos adjetivos o procesales, aun cuando están relacionados con el derecho sustantivo indicado. Por tanto, no es aceptable que con el desechamiento, por ejemplo, de un incidente, se prive a un litigante de su derecho sustantivo de audiencia, debido a que este último está siendo observado con su incorporación al juicio. Dentro de éste, cualquier violación que carezca de incidencia material será sólo procesal o adjetiva.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Queja 62/2015. Volkswagen Servicios de Administración de Personal, S.A. de C.V. 18 de febrero de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco González Chávez. Secretaria: Beatriz Flores Núñez.

Esta tesis se publicó el viernes 29 de abril de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

**DERECHO DE AUDIENCIA. EL ARTÍCULO 14 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS NO IMPONE AL LEGISLADOR EL DEBER DE CEÑIRSE A UN MODELO PROCESAL ESPECÍFICO PARA SU OBSERVANCIA.**

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido que el indicado derecho consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previa al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, que en el

juicio que se siga se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, las cuales resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación. Así, cuando la Constitución se refiere al deber de las autoridades de cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento, se contrae a la necesidad de que se colmen los requisitos relativos a: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y, 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas; sin embargo, no se establece expresa ni tácitamente la manera, los tiempos o plazos en que han de cumplirse esas condiciones; es decir, para la plena satisfacción del derecho de audiencia, basta que la norma secundaria prevea los mecanismos procesales adecuados para que dentro de un procedimiento concreto se dé cabida a los aspectos mencionados, sin que para ello sea condición ineludible que existan etapas o momentos procesales independientes entre sí o plazos concretos para cada periodo, dado que esos extremos dependen del diseño legislativo propio de cada procedimiento; luego, el espíritu del artículo 14 constitucional no puede interpretarse en el sentido de que el legislador ordinario deba ceñirse a un modelo procesal concreto, pues evidentemente el Constituyente no tuvo la intención de someterlo a un esquema procesal específico, sino únicamente al deber de respetar los elementos inherentes al derecho de audiencia.

Amparo en revisión 431/2012. 29 de agosto de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Eduardo Delgado Durán.

## **V.- ANÁLISIS DE LA ACCIÓN.**

Toda vez que el demandado \*\*\*\*\* no compareció a juicio y en consecuencia no opuso excepciones, no existe cuestión previa que resolver, por lo



**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

que se procede al estudio de fondo del juicio planteado.

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 \*\*\*\*\*, reclama como acción principal, el otorgamiento y firma de escritura pública respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, con una superficie de mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados en el \*\*\*\*\*, a virtud del contrato de compraventa que celebró con fecha \*\*\*\*\*, con \*\*\*\*\*, respecto del inmueble referido.

Con el objeto de acreditar su acción, el actor exhibió original del contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter comprador y vendedor respectivamente, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, con una superficie de mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados en el \*\*\*\*\*, tal y como se desprende de la cláusula primera del propio contrato de referencia; el precio pactado fue de \$100,000.00 (cien mil pesos 100/100 m.n.) más el adeudo que tiene el demandado con la Comisión para la Tenencia de la Tierra (CORETT) sin que se haya entregado la posesión del inmueble, pues el comprador debía primero realizar el pago a CORETT y una vez realizado el pago se firmaría la escritura correspondiente, tal y como fue pactada en las cláusulas segunda, tercera y cuarta del contrato de marras.

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



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

voluntad del demandado \*\*\*\*\* de transmitir la propiedad del inmueble materia de este juicio al ahora actor; el precio pactado como contraprestación a cargo del comprador \*\*\*\*\*, la forma en que debía pagarse el mismo; así como el hecho de que no fue entregada la posesión física y material del inmueble al aquí actor, según se deduce de las cláusulas segunda, tercera y cuarta del referido contrato de compraventa.

El actor en sus hechos narró que realizó el pago de las cantidades a que se comprometió a pagar por el precio del inmueble motivo de este juicio al señor \*\*\*\*\* **así como a la comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)**, quien le expidió los recibos correspondientes consistentes en dos recibos con fechas cuatro de diciembre de dos mil dieciocho.

Para acreditar su acción la parte actora ofreció también la CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE DE \*\*\*\*\* , medios de convicción que, el primero fue declarado desierto y respecto del segundo el actor se desistió de la misma probanza, del tal manera que las probanzas antes mencionadas, no provocan ninguna evidencia en la juzgadora para que el actor acredite los hechos constitutivos de su acción, al no beneficiar en nada a su oferente

De igual manera el actor ofreció como medios probatorios, la documental pública consiste en dos recibos de pago signados por La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) de fechas cuatro de diciembre de dos mil dieciocho; en el primero recibo con

número **19226 constan insertos dos pagos** por las cantidades de **\$85,911.90** (ochenta y cinco mil novecientos once pesos 90/100 m.n.) **por concepto de abono**, \$64,176.66 (sesenta y cuatro mil ciento setenta y seis pesos 66/100 m.n.) **por concepto de interés moratorios**, haciendo un total de **\$150,088.56 (ciento cincuenta mil ochenta y ocho pesos 56/100 m.n.)** y con la leyenda "...NOTA: ESTA CANTIDAD FUE LIQUIDADADA POR EL LIC. \*\*\*\*\*..." el segundo recibo con número **19227 constan insertos dos pagos** por las cantidades de **\$176.00** (ciento setenta y seis pesos 00/100 m.n.) **por concepto de copias P.C.R.D.** y **\$76.00** (setenta y seis pesos 00/100 m. n.) **por el concepto de canc. de R. de D. los que hace un total \$252,00.**(doscientos cincuenta y dos pesos 00/100 m.n.); documental que si bien no fue impugnada y/o objetada por la parte demandada, solo se le concede valor probatorio indiciario, en términos del artículo **491** de la Ley Adjetiva Civil, en virtud de que si bien el formato dice comprobante de pago y trae folio, y trae un logotipo que dice corett, empero no trae **impreso ningún tipo de sello de pago ni oficial**, por parte de la mencionada institución pública, que avale dicho pago, atendiendo a la naturaleza que el mismo consigna, que de acuerdo a la experiencia siempre lo contienen; con independencia de lo anterior, dichas documentales por su propio contenido no son suficientes se para probar los intereses del actor, puesto que con éstos no acredita el pago total del crédito ante la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, primeramente porque si bien en el contrato de fecha **\*\*\*\*\***, se indicó que el comprador pagaría a la CORETT el crédito adeudado, en éste no se especificó la cantidad adeudada, y en el escrito inicial de demanda, el actor tampoco hizo mención a la cantidad exacta que se





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

adeudaba a dicha Institución, únicamente refiere que él realizó el pago del crédito, lo que dijo acredita con los recibos de pago, que amparan la cantidad de \$150,088.00 (ciento cincuenta mil ocho cientos pesos 00/100).

No obstante a lo anterior en el recibo de pago número 19226 que ampara la cantidad total de \$150,088.00 (ciento cincuenta mil ocho cientos pesos 00/100) se indicó como rubros "**abono**" e "**Intereses Moratorios**" lo que hace presumir y crea convicción en la Juzgadora que la cantidad a pagar del crédito no ha sido cubierta, pues se refiere como abono y pago intereses moratorios; pero no se acredita con éstos el pago de una cantidad neta o total del crédito que refiere, por la simple y sencilla razón de que éste Juzgado no tiene el elemento principal, que es el monto del crédito adeudado, los pagos que se realizaron por ese concepto, y la cantidad que se adeuda, pues no obra en autos certificado contable o constancia de adeudos o en su caso de liberación de deuda, que cree convicción que el crédito y/o adeudo, ante el Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) haya sido cubierto en su totalidad por el aquí actor.

Ofreció de igual manera el Testimonio unilateral de \*\*\*\*\* , quien en diligencia de veintidós de febrero del año en curso, manifestó saber y constarle:

*"...que conoce a \*\*\*\*\* y al demandado Roberto Armando Soriano y a Francisco Fanazier, que a Antonio lo conoce desde que iban en preparatoria, a Francisco lo conoce porque sabe que Antonio le vendió el predio que le compro al*

*señor Roberto Armando Soriano, y que los conoce también porque en el contrato fue testigo y estuvo presente en la transacción; que la compraventa fue el \*\*\*\*\*, que el monto de la operación fue de cien mil pesos y además se acordó que se tenía que hacer el pago ante CORETT, que el firmo como testigo, que conoce el predio base del contrato de compraventa, y la razón de su dicho la funda en que fue testigo y firmo el contrato de compraventa.*

Testimonio al que se le otorga valor probatorio conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, pues fueron desahogado conforme a lo dispuesto en el artículo **479** de dicho ordenamiento y rendido por persona que no son parte en el juicio, y siendo que el ateste mencionó ser amigo del actor y conocer al demandado, derivado del contrato de compraventa en el que estuvo presente y firmo como testigo; circunstancias que hace creíble que le conste los hechos sobre los que depuso y con lo que se refuerza el dicho de la actora en el sentido de que celebró contrato de compraventa con el demandado.

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sustentado en la siguiente tesis en materia Civil, con registro 225987, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1990 de la Octava Época que prevé:



**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 TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles: "Los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia.", por lo que el titular de la función jurisdiccional en el actual sistema procesal al examinar las pruebas aportadas por las partes, debe relacionarlas entre si, con el objeto de establecer la verdad legal acreditada, con plenitud, o determinar en su caso su deficiencia o contradicción. En tratándose debe tenerse en consideración que si existe coincidencia o perfección en las declaraciones de los testigos, al utilizar palabras idénticas al contestar las preguntas del interrogatorio, se presume su aleccionamiento y en tal estimativa va en contra de las reglas de la lógica y de la experiencia a que alude el precepto legal en comento, la consideración del juzgador concediendo valor probatorio al dicho de los testigos en el sentido de que fueron contestes y uniformes con las cuestiones planteadas porque rindieron testimonio sobre los mismos hechos y al añadir que sería ilógico que los testigos dieran respuestas idénticas a preguntas que versaran sobre hechos diferentes. La uniformidad que se busca en la valoración de la prueba testimonial, debe referirse a la esencia de los hechos sobre los que deponen los testigos, pero no puede aceptarse la perfección de las declaraciones, porque cada persona tiene su muy particular forma de expresarse en relación a un mismo hecho; así la exactitud con que dos o más testigos se conducen, resta necesariamente espontaneidad a su narración, siendo por ello correcta la desestimación de la prueba en comento, que haga el juzgador al concluir que la identidad de las respuestas presume el aleccionamiento de los testigos, restándole veracidad a sus versiones, acorde a las exigencias de la sana crítica.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1488/90. Inmobiliaria Herilour, S.A. 23 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

En las relatadas consideraciones, es cierto que la parte actora reclama del demandado el otorgamiento y firma de la escritura respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con una superficie de mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados en el \*\*\*\*\* , aduciendo como

argumentos que transcurridos cinco meses posteriores a que el actor hizo pago del adeudo ante la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), el demandado se ha negado a firmar la escritura correspondiente no obstante de haberle requerido extrajudicialmente.

Con la valoración de los medios de convicción ofrecidos por la parte actora, y constancias de autos, es evidente que la parte actora **acredita únicamente que el señor \*\*\*\*\* celebró contrato de compraventa con \*\*\*\*\* respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\***, con una superficie de mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados en el \*\*\*\*\*; y que una vez iniciado el juicio \*\*\*\*\* **celebró contrato de cesión de derechos litigiosos** con \*\*\*\*\* respecto del presente juicio y en base al predio antes mencionado; **sin embargo no acredita haber dado cumplimiento a la cláusula segunda inciso b) del contrato de marras, relativa al pago del adeudo que su vendedor tenía con la Institución de nominada INSTITUTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) hoy denominada INSUS**, toda vez que, como se señaló en líneas que anteceden, con los recibos exhibidos por el actora, y valorados con antelación son insuficientes para acreditar el pago del adeudo [crédito] máxime que no se encuentra robustecido con ningún otro medio de convicción que hagan presumir el cumplimiento total de tal adeudo.

Esto es así, dado que si bien el actor, probó la existencia de un acuerdo de voluntades, esto es, la celebración del contrato de compraventa con la parte demandado; de ahí que si se reclama el otorgamiento 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

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 y por otra parte, es cierto que el actor no está obligado a probar que el vendedor rehúse a otorgar la escritura pública, dado que, se trata de un elemento negativo, **ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba, máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción de dicho acto negativo.**

Empero, no se debe pasar por alto, que, el actor, no probó fehacientemente, esto es, con elemento de prueba idóneo<sup>1</sup>, que ha quedado liberado en su totalidad el adeudo a que se hizo referencia en la cláusula segunda, inciso b), del documento basal, lo cual se trata de un elemento que constituye actos positivos, por ende, debió de haber cumplido con la carga de dicha prueba, atendiendo a las reglas de la carga de la prueba, esto es, el que afirma está obligado a probar<sup>2</sup> y de esa manera haber cumplido con lo que establece el numeral 1775, del Código Civil en vigor; ya que el artículo 247, del Código Procesal civil, faculta al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado extienda el documento correspondiente, de lo que se infiere que para la procedencia de la acción proforma el precio del bien debe estar completamente cubierto, de tal suerte que sólo falte la formalidad de la operación<sup>3</sup>;

<sup>1</sup> Verbigracia, informe por parte de la Comisión para Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) o de su actual denominación, que informaran de la liberación del adeudo.

<sup>2</sup> Artículo 386 de la Ley Adjetiva Civil. *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así el que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho...*

<sup>3</sup> **Registro digital:** 168741. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Novena Época. Materia(s):** Civil **Tesis:** I.7o.C.116 C. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 2307. **Tipo:** Aislada. ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. SI CON LA

advirtiéndose también que **del testimonio singular desahogado en autos a cargo de \*\*\*\*\***, no tan solo no refiere que el actor haya hecho pagos relativo a lo pactado en la ya citada cláusula del contrato basal, **sino que fue omiso absoluto de hacer alusión si el actor cumplió con dicha obligación ya sea total o parcial**, a pesar de que refirió que a ello se obligó el actor.

Lo anterior se robustece con la siguiente Tesis 1a. CCCXCV/2014 (10a.), con registro 2007974, en materia Constitucional y Civil, de la Primera Sala, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I, página 707, que establece:

**CARGAS PROBATORIAS. EL ARTÍCULO 281 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE IMPONE A LAS PARTES EL ONUS PROBANDI PARA DEMOSTRAR SUS PRETENSIONES, NO TRANSGREDE EL DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA.**

La circunstancia de que el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal prevea que corresponde a las partes demostrar los hechos constitutivos de sus pretensiones, de ninguna manera implica violación a los derechos humanos de la parte que tiene alguna imposibilidad material para demostrar los elementos de su acción, pues en tales supuestos, el

---

DEMANDA RESPECTIVA SE EXHIBE EL SALDO DEL PRECIO, SE ACTUALIZA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, A PESAR DE QUE EXISTA MORA EN EL PAGO. El artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal faculta al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado extienda el documento correspondiente, **de lo que se infiere que para la procedencia de la acción proforma el precio del bien debe estar completamente cubierto**, de tal suerte que sólo falte la formalidad de la operación. Ahora, de conformidad con las tesis aisladas de los rubros: "COMRAVENTA A PLAZOS. EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO." y "COMRAVENTA. SI NO SE EXHIBE EL SALDO DEL PRECIO, NO PROCEDE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL DE ESCRITURACIÓN.", emitidas por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tal extremo queda satisfecho cuando el comprador a plazos está en posesión del inmueble materia de la operación, ha pagado parte del precio y antes de que se le demande la rescisión por mora consigna junto con su demanda de otorgamiento y firma de escritura el saldo de la deuda; sin que obste que el actor hubiere incurrido en mora al liquidar el remanente, porque ello sólo da lugar, de conformidad con la última parte del artículo 1949 del Código Civil para esta ciudad a que el vendedor reciba los intereses moratorios correspondientes, pero no hace improcedente la acción de otorgamiento y firma de escrituras intentada ni legitima al vendedor para rescindir luego la compraventa por virtud de dicha mora, porque al exhibirse el resto del precio, la causa de incumplimiento se desvanece. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 572/2008. Manuel de la Torre Rodríguez. 30 de septiembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretaria: Alicia Ramírez Ricárdez. Nota: Las tesis de rubros: "COMRAVENTA A PLAZOS. EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO." y "COMRAVENTA. SI NO SE EXHIBE EL SALDO DEL PRECIO, NO PROCEDE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL DE ESCRITURACIÓN." citadas, aparecen publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 4 y Volúmenes 217-228, Cuarta Parte, páginas 23 y 70, respectivamente



**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

precepto debe aplicarse de manera complementaria con el resto de las normas que constituyen el sistema sobre el régimen probatorio. Ciertamente, la norma mencionada al epígrafe consagra el principio lógico de la prueba que se sustenta en que, por regla general, el que afirma está obligado a probar, lo que se explica porque quien formula un aserto tiene, en principio, mayor facilidad para demostrarlo y, en ese sentido, constituye la pauta general sobre la distribución de la carga probatoria; así, dicha norma atribuye a cada parte la carga de demostrar los hechos constitutivos de sus pretensiones. Ahora bien, en los casos en que la pretensión descansa en hechos en los que existe alguna imposibilidad material para dicha parte, de probar sus elementos constitutivos, debe atenderse al resto de las disposiciones en donde se desarrolla el principio ontológico de la prueba (lo ordinario se presume, lo extraordinario se prueba). Esto es así porque la prevención contenida en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que constituye la regla general sobre la distribución de la carga probatoria, se complementa con el resto de las disposiciones que constituyen el sistema sobre el régimen probatorio, pues no debe soslayarse que esa norma forma parte de un sistema en el que el resto de las disposiciones que lo componen, la complementan y, en tal virtud, cuando se presenta un caso en donde el afectado se encuentra frente a un especial inconveniente para demostrar sus afirmaciones, no necesariamente es la regla general contenida en dicho numeral la que debe aplicarse sino las que prevén los casos de excepción, en los que, o bien se regula una situación en la que, por la facilidad de la prueba es la parte contraria quien debe demostrar su oposición, o bien, ante la indefinición del hecho que se pretende demostrar, el onus probandi se invierte. En tales circunstancias, es de concluirse que el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en modo alguno constituye un obstáculo para acceder a la justicia pues, en todo caso, será labor del juzgador resolver qué disposición habrá de aplicar en cada asunto, según la naturaleza de los hechos que hayan de demostrarse.

Amparo directo 55/2013. 21 de mayo de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García

Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo, por lo que hace a la concesión del amparo. El Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo formuló voto concurrente en el que manifestó apartarse de las consideraciones relativas al tema contenido en la presente tesis. La Ministra Olga Sánchez Cordero de García Villegas manifestó que si bien vota por conceder el amparo, no comparte las consideraciones ni los efectos, y formuló voto concurrente. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mireya Meléndez Almaraz. Esta tesis se publicó el viernes 21 de noviembre de 2014 a las 09:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

De tal manera que, al no haber acreditado el actor el pago total del adeudo ante la Institución denominada COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) hoy denominada INSUS, del cual se obligó en la cláusula segunda inciso b), del documental basal; **se declara improcedente la acción de otorgamiento y escritura y firma del contrato de fecha \*\*\*\*\*** base de la acción principal, intentada por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***; en consecuencia, y se absuelve a **\*\*\*\*\***, de las prestaciones que le fueron reclamadas.

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 I de la presente sentencia.





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

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* , no probó su acción y el demandado no compareció a juicio, por lo que se siguió en su rebeldía.

**TERCERO.-** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas, por los motivos expuestos en el cuero de la presente sentencia.

#### CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar<sup>4</sup> de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante el **Primer** Secretario de Acuerdos, **Licenciado YAEL PÉREZ SÁNCHEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

EGA/n

La presente foja y firmas en ella contenidas, forman parte íntegra de la **sentencia definitiva** dictada el veinte de mayo de dos mil veintiuno, en los autos del expediente **278/2020** relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL, DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Octavo Familiar de primera instancia del primer distrito judicial en el Estado de Morelos.

<sup>4</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, cesa 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; de igual forma, en dicho acuerdo, se estableció que se seguirán conociendo de los asuntos previos (incluyendo civil y mercantil) hasta su conclusión.