



PODER JUDICIAL

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

En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos” / o. a. m.

SENTENCIA DEFINITIVA

Yautepec, Morelos, a dieciséis de abril del año dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **120/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** contra **LA SUCESION TESTAMENTARIA A BIENES DE ******* también conocido como ***** , a través de su albacea ***** , radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

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

1.- PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado el **veinticinco de febrero del dos mil veinte**, ante la Oficialía de partes de este Distrito Judicial, que por turno correspondió a este Juzgado; compareció ***** , demandaron en la vía Sumaria Civil de ***** , a través de su albacea ***** , las siguientes pretensiones:

A).- EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO PÚBLICO de la transmisión de la propiedad a mi favor respecto del previo identificado como ***** , con una superficie de cuatrocientos setenta y un metros cuadrados (...).

B).- LA DECLARATORIA DE LA ELEVACIÓN A INSTRUMENTO PÚBLICO, del ***** de fecha 15 de diciembre del 2000, celebrado entre el suscrito y los ***** .

C). -Como consecuencia de la formalización del contrato de compraventa la firma de la Escritura Pública por la parte demandada y la firma de su Señoría en caso de que la demanda se constituye en rebeldía.

D).- El pago de gastos y costas que en el presente juicio se originan hasta su total terminación

Exponiendo como hechos los que plasmó en su escrito inicial de demanda los cuales se tiene aquí por reproducidos como si se insertasen en obvio de repeticiones, invocando el derecho que creyó aplicable, anexando la documental base de su acción.

2. ADMISIÓN DE DEMANDA. Por auto de **dos de marzo de dos mil veinte**, se tuvo por admitida la demanda en la vía Sumaria Civil, ordenando emplazar a la parte demandada, concediéndole el término legal de cinco días para contestar la demanda entablada en su contra.

3. EMPLAZAMIENTO. - En diligencia del día **quince de septiembre del dos mil veinte**, fue emplazada a juicio ***** , a través de su albacea ***** .

4.-CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. - Por auto de fecha **veinticinco de septiembre del dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo a ***** en su carácter de albacea de la ***** , en tiempo y forma dando contestación a la demanda entabla en su contra, y en virtud de

haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

5.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. - En diligencia de fecha **diecisiete de febrero del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en donde no compareció ninguna de las partes (actora y demandada), solo el abogado patrono del actor, por tanto, se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **CINCO DÍAS**, común para ambas partes.

6.- ADMISIÓN DE PRUEBA DEL ACTOR. - Por auto del día **veintitrés de febrero dos mil veinte**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas únicamente por la actora siendo las siguientes:

Confesional a cargo de ***** por conducto de su albacea *****.

Confesional a cargo de ***** por conducto de su albacea *****. (declarados **confesos** en ambas pruebas).

Testimonial a cargo de Héctor David Ramírez Díaz y Roberto Figueroa López, (desahogada en términos de ley).

Documentales consistentes:

Contrato privado de compraventa** de fecha quince de diciembre del año dos mil, celebrado entre ** en su carácter de comprador y ***** en su carácter de vendedores, respecto del inmueble ubicado como *****.

* **Copia certificada del contrato de compraventa** celebrado entre la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) en su carácter de vendedor y la señora ***** , de fecha 29 de septiembre de 1997.

Certificado de libertad de gravamen** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble identificado como **.

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana

7.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS y CITACION PARA SENTENCIA. El día **seis de abril del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por las partes, por lo que una vez desahogadas las mismas se pasó a la etapa de alegatos, y acto seguido, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

I. COMPETENCIA. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:



PODER JUDICIAL

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

“Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”.

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”.

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

“..Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.

La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.

Quando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

Por lo tocante a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23 y 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, precepto último que señala el Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, el cual se desprende de autos es el ubicado en: *****; y por cuanto al inmueble materia del contrato de igual forma esta dentro de la competencia de este juzgado.

II. LA VÍA. A continuación, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **604** fracción **II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

“Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:... (...)

II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su

nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley..."

De lo anterior se desprende, que la pretensión principal intentada por el actor tiene señalada tramitación especial; esto es, se encuentra dentro de las hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario, concretamente en su fracción II al tratarse de un **otorgamiento y firma de escritura**, acción que está determinada con certeza por la Ley Adjetiva Civil, existiendo además disposición jurídica que señala su tramitación en la vía sumaria; resultando procedente la vía elegida por los actores, tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática jurídica que establecen los preceptos legales **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente Juicio**, misma que debe ser analizada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.

En la especie, la parte actora, *******, para acreditar la legitimación activa exhibieron como documentos base de su acción los siguientes:

- a). - **Contrato privado de compraventa** de fecha quince de diciembre del año dos mil, celebrado entre *******, Morelos.
- b). - **Copia certificada del contrato de compraventa** celebrado entre la ******* (CORETT) en su carácter de vendedor y la señora *******, de fecha 29 de septiembre de 1997.
- c). - **Certificado de libertad de gravamen** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble identificado como *******.

Documentos a los cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos **436, 437, 444, 490 y 491** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, mismas que se valoran en su conjunto atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y que sujetan su eficacia probatoria para acreditar que *******, tiene legitimación para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, así también, con dicha documental se acredita la legitimación pasiva de la ******* también conocido como ******* así como la ******* también conocida como *******, a través de su albacea *******, al haber sido suscrito por el de cujus y derivado de la relación contractual que une a las partes, se advierte que son las personas obligadas por ley para satisfacer el derecho que dice tener los accionante respecto del otorgamiento y firma de la escritura por la venta del inmueble ubicado como *******.

Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el



PODER JUDICIAL

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

estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

IV.-ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES. - Ahora bien por cuestión de método, se procede al estudio de **las defensas y excepciones** que opone la ***** también conocido como ***** así como la ***** también conocida como ***** , a través de su albacea ***** , consistentes en:

1.-LA DERIVADA DEL ARTICULO 159 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

2.-OSCURIDAD DE LA DEMANDA.

Por cuanto a la marcada con el número **1)**, la misma será analizada en el apartado correspondiente de la acción, en donde la suscrita Juez, verificara si del escrito de la contestación y los diversos actos procesales, la parte demandada se condujo con mala fe.

De tal guisa, también **es improcedente** la excepción marcada con el número arábigo **2**, consistente en **la oscuridad de la demanda** por virtud de que el actora realizó la exposición de sus hechos contenidos en el escrito inicial de demanda de manera que el excepcionista, pudo producir contestación a la demanda entablada en su contra refiriéndose a todos y cada uno de los hechos narrados por la actora afirmándolos o negándolos, según su parecer por lo tanto, es incorrecto sostener que la demandada es oscura siendo aplicable, por similitud de razones de razones el siguiente criterio jurisprudencial : Séptima Época, Registro: 243496, Instancia: Cuarta Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 90, Quinta Parte, Materia(s): Laboral, Tesis: Página: 13

EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD Y DEFECTO EN LA DEMANDA LABORAL, CUANDO ES IMPROCEDENTE LA.- Para la procedencia de la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que la demanda se redacte de tal forma que los términos en que se hace, imposibilite entender ante quién se demanda, quién la promueve, qué es lo que demanda, por qué se demanda y los fundamentos legales de esto; por lo que si en una demanda se precisa el nombre del actor, el carácter con que se ostentó, la identificación de la demandada, qué se reclama de ésta, el fundamento legal en que se apoyó esa promoción y los puntos petitorios de la misma, es innegable que propuesta así la reclamación, es correcto el laudo que se dicte en el juicio laboral en cuanto deseche la excepción de oscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda. Amparo directo 3850/74. Ferrocarriles Nacionales de México. 16 de junio de 1976. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: María Cristina Salmorán de Tamayo.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En atención que, no existen cuestiones incidentales que resolver, se procede a resolver la acción principal, presentada por ***** quien demanda de ***** también conocido como ***** , a través de su albacea ***** , las pretensiones que se encuentran en el preámbulo del presente fallo, mismas que en este apartado se tienen como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

Previo a emprender, el análisis de las pruebas aportadas, es menester señalar que, el Código Civil vigente del Estado de Morelos, respecto al contrato, en sus ordinales 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, 1715 y 1718, establece lo siguiente:

"Artículo 1669.- Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones."

"Artículo 1670.- Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.

A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.

Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos."

"Artículo 1671.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."

"Artículo 1672.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

"Artículo 1673.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente [...]"

"Artículo 1687.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente."

"Artículo 1688.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.-

"Artículo 1715.- 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."

De igual forma en sus numerales 1729 y 1730 del Código Civil en vigor, es establece lo siguiente:

"Artículo 1729.-La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero".

"Artículo 1739.-Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio".

Por otra parte el diccionario Español Jurídico, entiende por contrato de compraventa, como aquel:

"contrato por el que uno de los contratantes, el **vendedor**, se obliga a entregar una **cosa** determinada a otro, el **comprador**, que a su vez se obliga a pagar por ella un **precio** cierto, en dinero o valor que lo represente".

Pueden por lo tanto, identificarse dos **elementos personales** (vendedor y comprador)

Dos **elementos reales** (la cosa y el precio), cuando existe concurrencia de ambos tipos de elementos, estando ante el **perfeccionamiento de la venta**.

En cuanto a los **caracteres** o rasgos principales del contrato de compraventa cabe destacar que se trata de un contrato consensual, oneroso, bilateral y traslativo de dominio:

Se trata de un **contrato consensual**. Cuando se perfecciona por el solo consentimiento, estableciendo al respecto que la venta, se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y



PODER JUDICIAL

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

en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado; estos **se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.**

(el realce es propio de la que resuelve)

Tiene carácter oneroso, pues cada una de las partes aspira a procurarse una ventaja mediante un equivalente o compensación (Diccionario del Español Jurídico).

Se configura como un contrato bilateral o recíproco, ya que del mismo surgen obligaciones recíprocas entre las partes.

El contrato de compraventa es considerado como traslativo de dominio, puesto que sirve de título para la transmisión de la propiedad.

En ese panorama, el documento base de la acción, consistente en:

Contrato privado de compraventa de fecha quince de diciembre del año dos mil, celebrado entre RAFAEL SALVADOR NAVA YÁÑEZ en su carácter de comprador y RICARDO VILLAVICENCIO PALACIOS y TEODOMIRA ADAYA JIMÉNEZ en su carácter de vendedores, respecto del inmueble ubicado como Lote número Uno, de la manzana Cuatro, zona Uno, que anteriormente pertenecía al núcleo agrario Villa de Oaxtepec II, Municipio de Yautepec, Morelos.

Documental que no fue objetada, por lo tanto, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 442, 444, 445, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, por haber sido expedido por el funcionario público autorizado para ese fin, y resulta eficaz para acreditar que, en la **cláusula segunda y séptima**, del contrato de compraventa, se pactó que, los vendedores a partir de la fecha de la firma, los derechos de propiedad pasaran a favor del comprador Rafael Salvador Nava Yáñez, quién automáticamente adquirió todos los derechos correspondientes e hizo suyas las responsabilidades respectivas, por tanto, dentro del ejercicio de sus derechos ante la presencia de los testigos se dio por legalmente recibido de los derechos de propiedad vendidos a su favor en forma material y jurídica, además los contratantes acordaron que cada una de las partes cubrirían los gastos que le fueran correspondientes de la escrituración entendiéndose por estos a la adjudicación de los herederos ante notario público en su carácter de vendedores y la propia compraventa que correría a cargo del comprador.

Asertos de los se aprecian hechos y actos consentidos por el accionante y la demandada, lo cual implica una concordancia de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato formal de compraventa.

En esa línea de pensamiento, los contratantes convinieron en la celebración de una venta como así se pactó y tanto los vendedores como los compradores estuvieron de acuerdo en el objeto y precio de la cosa, resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, existiendo así, como ya se dijo, una anuencia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, previstos en el artículo 1730 de la Ley Sustantiva Civil vigente; de ahí que si se estableció precio y objeto se trata de una compraventa perfecta.

De tal guisa, que de acuerdo con lo que previene el artículo 1671 del Código Civil para el Estado de Morelos, citado en líneas que anteceden, se reitera los contratos se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven.

De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico sucesivo.

En tal virtud, se acredita la validez y existencia legal del contrato privado de promesa de compraventa, en términos de lo dispuesto por el artículo 1730 de la Ley Sustantiva Civil; dado que se pactó el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

Bajo esas perspectivas *de facto*, se considera procedente la acción ejercitada por ***** , toda vez que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones de la accionante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Asimismo, la parte actora anexó a su libelo génesis de demanda la **Copia certificada del contrato de compraventa** celebrado entre la ***** en su carácter de vendedor y la señora ***** , de fecha 29 de septiembre de 1997, respecto del bien inmueble objeto de la presente controversia, mismo que ha quedado detallado en líneas precedentes.

En ese tenor, resulta inconcuso que la hoy demandada ***** , era la propietaria del bien inmueble objeto de la presente acción y que tenía las facultades suficientes para celebrar el acto jurídico consistente en el contrato privado de compraventa que celebró con el ahora accionante ***** ; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **437 Fracción II, 490 y 491** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, además de que no fue impugnada por la contraparte, a pesar de que ésta contestó la demanda incoada en su contra, pero que de los antecedentes del sumario no se desprende que el demandado de referencia haya objetado el documento en comento.

De igual forma, se concatena con lo anterior, la documental exhibida, consistente en el expediente que nos atañe, las copias certificadas de la sentencia interlocutoria dictada **el veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve**, en el expediente **255/2018-1**, relativa a la Primera Sección del juicio sucesorio testamentario a



PODER JUDICIAL

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

bienes de ***** también conocido como ***** , denunciado por ***** .

Juicio en el que se ordenó la acumulación de los autos del expediente **80/2018**, relativo a la ***** también conocida como ***** , y en su resolución se desprende específicamente en el punto resolutivo **cuarto y quinto**, que la demandada ***** , fue reconocido como heredero y asimismo, fue designado como albacea y ejecutor de la sucesión testamentaria a bienes de su finada madre ***** también conocida como ***** , y por tal motivo, ejercía los derechos y capacidad legal para pignorar el bien materia de la controversia que nos ocupa en el presente juicio; por lo que, es procedente otorgarle valor probatorio a la documental de mérito en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, además, de que no fue impugnada por la contraparte, a pesar de que ésta contestó la demanda entablada en su contra, pero que de los antecedentes del sumario que nos ocupa, no se desprende que el demandado de referencia haya objetado la documental que nos ocupa.

Sin que escape a la óptica de esta Juzgadora que obra en autos del expediente que nos ocupa, **el certificado de libertad o de gravamen** correspondiente, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **a nombre de ******* , con data **cinco de febrero de dos mil veinte**, (**visible a foja 93** del cuaderno principal), respecto del bien inmueble identificado como como Lote número Uno, de la manzana Cuatro, zona Uno, que anteriormente pertenecía al núcleo agrario Villa de Oaxtepec II, Municipio de Yautepec, Morelos.

Documental la de mención a la que se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por no haber sido impugnada por la contraparte, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos, como si la parte demandada la hubiese reconocido expresamente, ello en virtud de que a pesar de que contestó la demanda entablada en su contra, ésta no objetó la documental de análisis.

Medios probatorios que adquieren trascendencia con la prueba **confesional ficta** a cargo de la parte demandada ***** también conocido como ***** así como la ***** también conocida como ***** , a través de su albacea ***** , la cual tuvo verificativo en data **seis de abril del año en curso**, quien al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a su cargo, a pesar de haber sido debidamente notificada y apercibida, se le declaró confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, admitió fictamente que, **solo en la parte que nos interesa:**

“... QUE A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA RECIBIÓ COMO PAGO A SU MÁS ENTERA SATISFACCIÓN LA CANTIDAD DE ***** QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA COMPRAVENTA SE ENCUENTRA INSCRITO ACTUALMENTE ANTE EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE TODO MORELOS A

NOMBRE DE *****; QUE EL DÍA QUINCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL LE ENTREGÓ A SU ARTICULARTE LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO COMO COMO ***** SU ARTICULARTE HA OSTENTADO LA POSICIÓN RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO; QUE DESDE LA FECHA DE LA FIRMA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, A LA ACTUALIDAD SU ARTICULARTE ES QUIÉN CUBRE LOS GASTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO; QUE FIRMÓ DE PUÑO Y LETRA EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA QUINCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL A FAVOR DE SU ARTICULARTE...”

Confesional ficta a la cual se le otorga valor probatorio en términos del precepto legal contenido en el artículo 426° fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto, toda vez que de la misma se colige que el catorce de junio de mil novecientos noventa y cinco, las partes en su carácter de vendedor y comprador respectivamente, celebraron contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como *****.

Pero además, el accionante del pleito incorporó al sumario como medios de prueba para justificar la procedencia de su acción, la testimonial a cargo de ***** , los cuales comparecieron ante este Órgano Jurisdiccional el día **seis de abril de la presente anualidad**, donde los atestes a las preguntas marcas con los números **10, 11, 12, 13, 17, 18, 19**, y de los cuales se advierte que ciertamente que el impetrante de otorgamiento de escritura *****; celebró contrato privado de compraventa, que saben y les consta que el ***** celebraron un contrato de compraventa con ***** , el quince de diciembre del dos mil, que el objeto del contrato de compraventa lo fue ***** , el propietario del inmueble; que les consta que la persona que actualmente se encuentran posesión y que además es la persona que actualmente realiza los pagos de los servicios municipales lo es el señor *****.

Testigos que expresaron por qué medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, desprendiéndose además que ambos estuvieron presente en la firma del contrato de mérito, lo anterior se puede apreciar así toda vez que sus nombres y firmas aparecen estampadas en tal documental, ergo, dichos atestes han creado convicción en el Juez para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro, y preciso, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de alguna de las partes, situación que nos lleva a considerar que la testificación rendida por los atestes de referencia, produce la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales depusieron; por lo tanto y toda vez, que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta de la parte demandada ***** también conocido como ***** así como la ***** también conocida como ***** , a través de su albacea ***** , valorada en líneas que anteceden, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el arábigo 490 del multicitado Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Bajo ese contexto tomando en cuenta que el contrato de compraventa, reúne los requisitos a que se refieren los artículos 1669, 1670 y 1671 del Código Civil; por lo tanto la venta es perfecta al haber expresado las partes su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico, además estuvieron de acuerdo en el precio y en la cosa de conformidad con lo previsto por los numerales 1673 y



PODER JUDICIAL

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

1730 de la Ley antes mencionada y habiendo demostrado la parte actora que cumplió con el pago del precio de la cosa vendida, tal como quedó acreditado en la ***** del contrato base de la acción del presente juicio; en consecuencia, debe condenarse a la Sucesión a Bienes de ***** también conocido como ***** así como la ***** también conocida como ***** , a través de su albacea ***** , al otorgamiento y firma de la escritura respectiva.

En esa virtud y conforme a lo dispuesto por el artículo **1764** fracción **VII** de la misma ley en comento, le asiste el derecho a la actora para exigir al demandado cumplir con el otorgamiento de la escritura respectiva por haber pagado lo convenido en el documento fundatorio de la acción ejercitada.

Por tanto, al quedar justificada la celebración del acto jurídico, esto es, el contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como *****; existe el derecho de propiedad derivado de una compraventa, luego entonces, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente, derecho que se considera accesorio por ser potestativo.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis Aislada de la Novena Época, con Registro: 184239, localizada en los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Junio de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.C.411 C, Página: 906, la cual dice:

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

De igual forma es aplicable la siguiente Tesis aislada de la Sexta Época con Registro: 269191, localizada en la Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXIV, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 28, la cual reza

COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA.- El artículo 1159 del Código Civil establece que fuera de los casos de excepción, se necesitará el lapso de diez años contados desde que una obligación pueda exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. En su generalidad absoluta, el contenido de la disposición legal invocada podría comprender la prescripción negativa de todos los derechos, por su no ejercicio, durante el plazo de diez años. No obstante, el derecho de exigir el otorgamiento de la escritura de compraventa de un inmueble es imprescriptible, porque en tanto exista el derecho de propiedad derivado de esa compraventa, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente. Este derecho, específicamente accesorio, es de los llamados facultativos y es característica de ellos que normalmente se extinguen con el

derecho principal del cual emanan; sin embargo, la acción sobre el otorgamiento de escritura es imprescriptible en tanto que el derecho de propiedad lo es, el cual puede perderse, más no como consecuencia de su falta de ejercicio. La doctrina jurídica más generalizada declara que la propiedad puede desplazarse para efecto de la prescripción positiva, pero que no puede perderse pura y simplemente, ya que a diferencia de otros derechos reales, no se pierde por el no uso. Por ello, la Suprema Corte ha sostenido la tesis en el sentido de que la acción sobre el otorgamiento de escritura no prescribe, porque implica un derecho potestativo que el comprador puede hacer valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad. Es importante observar que existen muchos derechos a los cuales la ley no se refiere expresamente como imprescriptibles; no obstante, lo son, por ejemplo, la acción de división de un predio, la declarativa de prescripción, etcétera. Por tanto, la ausencia de disposición legal en el sentido de que la acción sobre otorgamiento de escritura es imprescriptible, no constituye obstáculo serio para adoptar esta resolución.

Por lo tanto, **SE CONDENA** a ***** también conocido como ***** así como la ***** también conocida como ***** , a través de su albacea ***** , a otorgar y firmar la escritura respecto del bien inmueble identificado como ***** , ante el Notario Público que designe la parte actora.

Se le concede para dicho efecto, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibiéndolo que de no hacerlo la Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía, en términos de la fracción **V** del artículo **698** de la Ley Procesal Civil.

Por lo que una vez, que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora, para la protocolización correspondiente.

VI. GASTOS Y COSTAS. Toda vez que en el presente juicio la resolución se encuentra en la hipótesis prevista en el artículo **164** del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, es que resulta improcedente la condena de gastos y costas a los demandados, por lo que **se absuelve** a ***** también conocido como ***** también conocida como ***** , a través de su albacea ***** , lo anterior en atención en que derivado de su escrito de contestación visible a foja **45**, registrado bajo el número de cuenta **3128**, la parte demandada reconoció el derecho y la acción de la parte actora, estos es, sus pretensiones que reclamo el actor, máxime que expreso en su escrito de mérito, que los herederos de ambas sucesiones, reconoció al actor como propietario del bien inmueble materia de la litis; en esa condiciones la parte demandada, no se condujo con temeridad o mala fe.

Tiene aplicación al caso lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del ordenamiento legal antes referido, que al efecto disponen lo siguiente:

"ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. [...]"

ARTICULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 158, 247, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO.-Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio en términos del considerando I del presente fallo.

SEGUNDO.- Es **procedente** la acción ejercitada en el presente asunto por la parte actora ***** , consistente en el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del bien inmueble identificado como ***** .

TERCERO.- SE CONDENA a la demandada ***** también conocido como ***** también conocida como ***** , a través de su albacea ***** al otorgar y firmar la escritura respecto del bien inmueble materia de la presente controversia a favor de ***** , ante el Notario Público que designe la parte actora; concediéndole para dicho efecto el plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibiéndole que de no hacerlo la Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía.

CUARTO.-Una vez, que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora, para la protocolización correspondiente.

QUINTO.-SE ABSUELVE a la demandada ***** también conocido como ***** , a través de su albacea ***** , al pago de los **GASTOS Y COSTAS** motivo del presente juicio por los motivos expuestos anteriormente.

SEXTO. Notifíquese Personalmente.

Así, **Definitivamente**, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho ***** Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado ante el Segundo Secretaria de Acuerdos, Licenciado ***** con quien legalmente actúa y da fe.