



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 veintiséis de abril del año dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número ***** , relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** también conocida como ***** , 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 **veintiuno de septiembre del dos mil veinte**, ante la Oficialía de partes de este Distrito Judicial, que por turno correspondió a este Juzgado; compareció ***** , demandando en la vía Sumaria Civil de ***** también conocida como ***** , las siguientes pretensiones:

A).- El otorgamiento y firma de la Escritura Pública a favor de la suscrita ***** respecto del Bien Inmueble ubicado en Calle ***** .

B).- El pago de daños y perjuicios causados a la suscrita en razón de que a la fecha la demandada se niega a otorgar la escrituración y firma correspondiente respecto de la compraventa que realizamos del bien inmueble ubicado en ***** .

C).- Se purge la falta de forma del acto jurídico de compraventa celebrado entre la demandada ***** , y en consecuencia se ordene a la demandada otorgar y firmar la escritura correspondiente a mi favor respecto del bien Inmueble ubicado en Calle *****

D).- Se ordene al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, cancele la suscripción a nombre de *** como propietaria del bien Inmueble ubicado en Calle *******

E).-Una vez que se emita la sentencia definitiva correspondiente, su turne el expediente a la Notaria que esta parte indique a efecto de que se proceda a realizar y firmar las escrituras del bien inmueble materia del presente juicio, y en las que aparezca como propietaria la suscrita *** .**

F).-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. Previo subsanación, por auto de **veintidós de octubre 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. – Previo citatorio, en diligencia del día **veintiocho de octubre del dos mil veinte**, fue emplazada a juicio *****

4.- REBELDÍA DE LA DEMANDA. - Por auto de fecha **nueve de noviembre del dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo

a ***** también conocida como *****, por acusada la rebeldía en que incurrió y por presuntivamente confiesa de los hechos de la demanda al no haber dado contestación a la demanda incoada 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 **veintidós 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 DE LA ACTORA. - Por auto del día **veintiséis de febrero dos mil veintiuno**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas únicamente por la actora siendo las siguientes:

Confesional y Declaración de parte a cargo de ***** también conocida como *****.

Testimonial a cargo de ***** y ***** (desahogada en términos de ley).

Documentales consistentes:

Contrato privado de compraventa** de fecha **siete de abril del año dos mil**, celebrado entre ** también conocida como ***** en su carácter de vendedor y por la otra parte la C. ***** (compradora), respecto del bien Inmueble ubicado en Calle *****.

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

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana

7.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS y CITACIÓN PARA SENTENCIA. El día **siete 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:

"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".



PODER JUDICIAL

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

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.

Cuando 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 donde ambas partes acordaron someterse a los Tribunales del Municipio de ***** de conformidad con **la cláusula quinta del contrato privado de compraventa.**

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, ***** también conocida como *****, para acreditar la legitimación activa exhibieron como documentos base de su acción los siguientes:

a).- Contrato privado de compraventa de fecha **siete de abril del año dos mil**, celebrado entre ***** también conocida como *****, en su carácter de vendedor y por la otra parte la C. ***** (compradora), respecto del bien Inmueble *****.

b).-Certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble identificado como predio urbano con construcción ubicado *****.

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 ***** también conocida como *****, al haber sido suscrito por la actora y demandada 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 estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

IV.- 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 conocida como *****, 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:



PODER JUDICIAL

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

“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 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 siete de abril del año dos mil, celebrado entre ***** también conocida como *****, en su carácter de vendedor y por la otra parte la ***** (compradora), respecto del bien Inmueble ubicado en *****.*

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 primera y segunda**, del contrato de compraventa, se pactó que, ***** también conocida como *****, **vendió y transmitió** sin reserva ni limitación alguna a *****, el predio ubicado en el Inmueble ubicado en Calle *****, en su carácter de compradora, a partir de la fecha de la firma, adquirió los derechos de propiedad, y 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.

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



PODER JUDICIAL

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

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.

En ese tenor, resulta inconcuso que la hoy demandada ***** también conocida como ***** , era la propietario 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 la 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.

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, de data **doce de octubre de dos mil veinte, (visible a foja 29** del cuaderno principal), respecto del bien inmueble ***** .

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 conocida como ***** , la cual tuvo verificativo en data **siete 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, en las posiciones marcadas con los números **4,5,6,8,9,15,16 y 18, solo en la parte que nos interesa:**

“... **4.- QUE CELEBRO DE MANERA VOLUNTARIA EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON SU PRESENTANTE RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO *******; **5.- QUE FUE SU VOLUNTAD TRASMITIR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE UBICADO EN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE *******. **6.- QUE PLASMÓ SU VOLUNTAD EN EL CONTRATO CELEBRADO CON SU PRESENTANTE RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN *******. **8.- QUE EL BIEN INMUEBLE CUYA PROPIEDAD TRASMITIÓ A SU PRESENTANTE SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES BAJO EL NÚMERO DE FOLIO ELECTRÓNICO *******. **9.- QUE LOS ACTOS JURÍDICOS QUE USTED CELEBRA SE OSTENTA CON EL NOMBRE DE *******. **15.- QUE SU PRESENTANTE LE ENTREGÓ LA CANTIDAD DE *******, POR CONCEPTO DE PAGO DE LA COMPRAVENTA QUE CELEBRARON. **16.- QUE A LA FECHA SE HA NEGADO A DARLE LA FORMA LEGAL CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRÓ CON SU PRESENTANTE RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE *******. **18.- QUE RECIBIÓ A SU MÁZ ENTERA SATISFACCIÓN LA CANTIDAD DE *******, POR CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA CELEBRADO CON *****

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 *****.

Lo anterior tiene apoyo al criterio sustentado en la tesis Jurisprudencial visible en el apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, dictada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, tomo IX, enero de mil novecientos noventa y dos, tesis I.4o.C. J/48, página 100, que a la letra dice:

“CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA. Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con única limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de que la parte no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, adminiculada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta.”

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 ***** y ***** , los cuales comparecieron ante este Órgano Jurisdiccional el día **siete 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



PODER JUDICIAL

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

que ciertamente que el impetrante de otorgamiento de escritura *****; es la propietaria del inmueble ubicado en **Calle** ***** derivado del contrato de compraventa celebrado entre la señora ***** y la señora *****; la señora ***** pagó a la señora *****; la cantidad de dinero *****; que la señora ***** le ha pedido la señora ***** que vayan al notario para que le den forma legal al contrato que celebrado

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 conocida como *****; 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 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 ***** también conocida como *****; 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 *****; 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 conocida como ***** , a otorgar y firmar la escritura respecto del bien inmueble **ubicado en** ***** 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.

V.- PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.- En lo concerniente a la prestación solicitada en el inciso **B)** del escrito inicial de demanda, relativa al **pago de daños y perjuicios**, **SE ABSUELVE** a la demandada ***** del pago de los mismos, toda vez que en el juicio que nos ocupa no se encuentran acreditados los elementos que permitan



PODER JUDICIAL

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

comprobar la existencia de una merma patrimonial o privación en las ganancias del demandante.

Al efecto, es oportuno citar la tesis aislada localizable con el número de registro 165294, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, febrero de 2010, Novena Época, página 2820, que a continuación se transcribe:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. ETAPA EN QUE DEBEN PROBARSE.- La acción de pago de daños y perjuicios tiene como elemento sine qua non la comprobación de la existencia de una merma patrimonial o la privación de ganancias del demandante originada por el incumplimiento de obligaciones, de manera que **necesariamente debe probarse durante la instrucción del procedimiento de conocimiento, y de no ser así, el Juez debe emitir fallo absolutorio sobre el mérito del asunto.** Empero, aunque la cuantificación económica que importan los daños y perjuicios causados no es un elemento indispensable para acoger la pretensión, el legislador consideró altamente conveniente que la demandante allegara de una vez el material probatorio para que se fijara dicha cuantía desde la sentencia definitiva, y se decretara condena en cantidad líquida, que ahorrara el incidente de liquidación en el proceso de ejecución, pero dispuso, a la vez, que si se prueban los daños y perjuicios, pero no su cuantía, procede la condena genérica, e impuso al Juez la obligación de fijar las mayores y mejores bases posibles, para hacer liquidación en ejecución de sentencia, como prevé el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.”

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 conocida como *********, del cumplimiento de dichas prestaciones, lo anterior en atención a que por auto de fecha **nueve de noviembre del dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo a ********* también conocida como *********, por acusada la rebeldía en que incurrió y por presuntivamente confesa de los hechos de la demanda al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra, sin que se pase por desapercibido para esta juzgadora que, obra en autos, la prueba **confesional ficta** a cargo de la parte demandada ********* también conocida como *********, la cual tuvo verificativo en data **siete 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, 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:

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 **ubicado en Calle** *****

TERCERO.- **SE CONDENA** a la demandada ***** también conocida como *****, 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 conocida como *****, en relación al **PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS**, toda vez que en el presente juicio no se encuentra acreditados los elementos que permitan comprobar su existencia.

SEXTA.- **SE ABSUELVE** a la demandada ***** también conocida como *****, al pago de los **GASTOS Y COSTAS** motivo del presente juicio por los motivos expuestos anteriormente.

SÉPTIMA. 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 Secretario de Acuerdos, Licenciado ***** con quien legalmente actúa y da fe.