
VS.

SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE 157/2021
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA



Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a tres de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del **PODER JUDICIAL** expediente **157/2021** relativo al Juicio SUMARIO CIVIL sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra *****; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el **veintisiete de abril de dos mil veintiuno**, compareció ***** promoviendo en la Vía Sumaria Civil juicio contra ***** , de quien demandó el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

"1.- El otorgamiento y firma en escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha *** , con términos de lo que establecen los artículos 1746 fracción I y VII, 1805, 1807 del Código Civil del Estado de Morelos. Documental que agrego a la presente demanda como anexo UNO.**

*Compraventa celebrada entre ***** , en su calidad de vendedora y el suscrito ***** , en su calidad de comprador, respecto del inmueble identificado como la ***** , con las siguientes medidas y colindancias:*

AL NORTE: 12.46 metros, (doce punto cuarenta y seis metros) y colinda con ***;**

AL SUR: 12.54 metros (doce punto cincuenta y cuatro metros) y colinda con la vendedora y/o adjudicataria ***;**

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

AL ORIENTE: 20.56 metros (veinte punto cincuenta y seis metros) y colinda con la ***** propiedad del ahora comprador ***** y la ***** propiedad de la vendedora y/o adjudicataria *****;

AL PONIENTE: 20.96 metros (veinte punto noventa y seis metros) y colinda con calle *****.

SUPERFICIE TOTAL: 259.00 metros cuadrados (doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados).

***** terreno que se encuentra marcada con la letra "*****" dentro del plano que se anexa a la presente demanda.

2. El pago de gastos y costas que genere el presente juicio.

2. Por auto de **doce de mayo de dos mil veintiuno**, previa subsanación a la prevención ordenada en auto de **treinta de abril de dos mil veintiuno**; se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar a juicio a ***** , para que dentro del término de cinco días contestara la demanda instaurada en su contra y señalara domicilio procesal para oír y recibir notificaciones en el lugar de residencia de este Juzgado; emplazamiento que le fue practicado a la demandada, mediante cedula de notificación personal y razón actuarial de **catorce de junio de dos mil veintiuno**, según se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones.

3. Por auto pronunciado el **veintidós de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo en términos del escrito presentado el **dieciocho de junio de dos mil veintiuno** a ***** , **allanándose** a la demanda y prestaciones reclamadas por la parte actora

VS.

SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE 157/2021
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA



***** , allanamiento que fue ratificado mediante comparecencia de **veintinueve de junio del año en curso**; y en acuerdo de misma fecha, se ordenó turnar los presentes autos para resolver lo que en derecho proceda; lo que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

PODER JUDICIAL

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado es legalmente **competente** para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, y la **vía** elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 34 fracción IV y 604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II. Enseguida, por cuestión de método, se procede al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

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

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es

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

requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación procesal en el caso en estudio quedó acreditada con la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de *********, celebrado entre ********* en su carácter de “comprador” y ********* en su carácter de “vendedora”, mismo que fue exhibido por la parte actora en su escrito inicial de demanda.

Documental privada a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por la contraria, y de la que se colige la legitimación activa y pasiva de las partes para dirimir la presente controversia acorde a lo preceptuado por el artículo **191** del mismo ordenamiento legal anteriormente invocado.

III. Enseguida, al no existir en autos cuestiones incidentales que resolver previamente, y toda vez que la demandada no opuso defensa o excepción alguna al no haber comparecido a juicio, se procede al **estudio del fondo** del presente asunto, en el que ********* promovió en la Vía Sumaria Civil juicio contra *********, de quien demandó el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

1.- El otorgamiento y firma en escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha

VS.

SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE 157/2021
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA



PODER JUDICIAL

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

*****, con términos de lo que establecen los artículos 1746 fracción I y VII, 1805, 1807 del Código Civil del Estado de Morelos. Documental que agrego a la presente demanda como anexo UNO.

Compraventa celebrada entre ***** en su calidad de vendedora y el suscrito ***** en su calidad de comprador, respecto del inmueble identificado como la ***** con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 12.46 metros, (doce punto cuarenta y seis metros) y colinda con *****;

AL SUR: 12.54 metros (doce punto cincuenta y cuatro metros) y colinda con la vendedora y/o adjudicataria *****.

AL ORIENTE: 20.56 metros (veinte punto cincuenta y seis metros) y colinda con la ***** propiedad del ahora comprador ***** y la ***** propiedad de la vendedora y/o adjudicataria *****.

AL PONIENTE: 20.96 metros (veinte punto noventa y seis metros) y colinda con calle *****.

SUPERFICIE TOTAL: 259.00 metros cuadrados (doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados).

***** terreno que se encuentra marcada con la letra ***** dentro del plano que se anexa a la presente demanda.

2. El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio hasta su total solución."

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

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

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

Artículo **1730.-** “Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo 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. ...”;

Artículo **1736.-** “El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa. ...”

Artículo **1804.-** “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”;

Artículo **1805.-** “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”;

Artículo **1807.-** “Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.”

VS.

SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE 157/2021
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA



PODER JUDICIAL

Artículo **35**.- “Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo.”

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone 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 el caso concreto, el **veintidós de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a *********, **allanándose** a la demanda y prestaciones reclamadas por la parte actora, en términos del escrito presentado el dieciocho de junio del mismo año; **allanamiento que fue ratificado** mediante comparecencia de **veintinueve de junio del año en curso**; bajo esta premisa, atendiendo a lo previsto por el artículo **510** fracción II de la ley adjetiva civil que a la letra establece:

“FORMAS DE SOLUCION A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO. El litigio judicial puede arreglarse

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

anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:

II. Con el allanamiento total del demandado o del actor original a la reconvención, se citará para sentencia, en la que se observará:

A.- Si se tratare de sentencia de condena y la falta de cumplimiento de la obligación fuere imputable al demandado, a este se le condenara al pago de los gastos y costas del juicio.

B.- Cuando se trate de sentencias de condena y la falta de cumplimiento no fuere imputable al demandado o se deba de manera exclusiva a sus condiciones de carácter económico, el Juez podrá concederle un plazo de gracia para el cumplimiento del fallo que no excederá de seis meses, siempre que no impugne la sentencia de primera instancia. A su vez, el actor podrá solicitar el aseguramiento provisional de lo reclamado, al pasar la sentencia a firme, aunque se otorgará al deudor una reducción en las costas.

C.- No obstante la admisión de las pretensiones del actor, la sentencia podrá ser desestimatoria, si ellas fueren contrarias a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres; o si el demandado negare pruebas o existieran graves, claras y precisas presunciones de que se trata de actos simulados o dolosos en perjuicio del demandado o de tercero.

D.- Si apareciere que el demandado en todo momento estuvo dispuesto espontánea y voluntariamente al cumplimiento de lo pretendido por el actor y no dio lugar para la demanda o intervención judicial, el actor será condenado en costas procesales, aunque obtenga sentencia favorable.

E.- No se tomará en cuenta el allanamiento cuando el negocio verse sobre derechos irrenunciables.";

Por lo anterior, **resulta innecesario entrar al estudio de la acción** ejercitada por *********, consecuentemente; **se condena** a *********, a **otorgar y firmar la escritura pública** del contrato privado de compraventa celebrado el *********, respecto del inmueble identificado como la *********, ubicado en ********* y calle *********, de la Colonia *********; con las siguientes medidas y colindancias:



PODER JUDICIAL

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

AL NORTE: 12.46 metros, (doce punto cuarenta y seis metros) y colinda con *****;

AL SUR: 12.54 metros (doce punto cincuenta y cuatro metros) y colinda con la vendedora y/o adjudicataria *****;

AL ORIENTE: 20.56 metros (veinte punto cincuenta y seis metros) y colinda con la ***** propiedad del ahora comprador ***** y la ***** propiedad de la vendedora y/o adjudicataria *****;

AL PONIENTE: 20.96 metros (veinte punto noventa y seis metros) y colinda con calle *****.

SUPERFICIE TOTAL: 259.00 metros cuadrados (doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados).

Se concede a ***** , para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

Asimismo, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se absuelve a la demandada** del pago de gastos y costas, en virtud de no advertirse que hayan procedido con temeridad o mala fe.

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

RESUELVE:

PRIMERO. Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, y la **vía** elegida por el promovente es la correcta, conforme a lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte acora ***** acreditó la pretensión que dedujo contra ***** quien se allanó a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el **dieciocho de junio de dos mil veintiuno**, consecuentemente;

TERCERO. Se condena a ***** a **otorgar y firmar la escritura pública del contrato de compraventa** celebrado ***** , respecto del inmueble identificado como la ***** , ubicado en ***** y calle ***** , de la Colonia ***** ; con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 12.46 metros, (doce punto cuarenta y seis metros) y colinda con *****;

AL SUR: 12.54 metros (doce punto cincuenta y cuatro metros) y colinda con la vendedora y/o adjudicataria *****;

AL ORIENTE: 20.56 metros (veinte punto cincuenta y seis metros) y colinda con la ***** propiedad del ahora comprador ***** y la ***** propiedad de la vendedora y/o adjudicataria *****;

AL PONIENTE: 20.96 metros (veinte punto noventa y seis metros) y colinda con calle *****.

SUPERFICIE TOTAL: 259.00 metros cuadrados (doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados).

CUARTO. Se concede a ***** , para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir

VS.

SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE 157/2021
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA



de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso **PODER JUDICIAL** de no hacerlo, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

QUINTO. Se absuelve a ***** del pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **Catalina Salazar González**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Teresa Romualdo Adaya**, con quien legalmente actúa y da fe.

CSG/dbap

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