

Cuernavaca, Morelos; cinco de julio del año dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **180/2020**, relativo al **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, contra *********, radicado en la Primera Secretaría; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el dos de septiembre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia que integran este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, *********, demandó en la Vía Sumaria Civil, de *********, las siguientes prestaciones:

*“...A) El otorgamiento y firma de ante Notario Público, de la Escritura Pública correspondiente al Contrato Privado de Compraventa celebrado entre el suscrito ********* y el C. *********, respecto del Lote de Terreno Identificado como *********.”*

B).- La entrega real y material del inmueble correspondiente al Contrato Privado de Compraventa mencionado en el inciso que antecede;

C).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine por culpa del demandado...”

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y acompañó como documentos base de la acción, los que obran en autos.

2.- Por auto de dos de septiembre de dos mil veinte, una vez subsanada la prevención realizada por este Juzgado en auto dictado el día diecisiete de agosto de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, se ordenó emplazar y correr traslado al demandado *********, para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda incoada en su contra y señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción de este Juzgado, previo citatorio dejado por la actuaría adscrita al Juzgado; Emplazamiento que tuvo verificativo en términos de ley el veinticinco de septiembre del dos mil veinte.

3.- Mediante acuerdo de doce de octubre del dos mil veinte, atento a la certificación secretarial hecha, y a la petición por parte de la actora, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *********, al omitir dar contestación a la demanda instaurada en su contra, así mismo se ordenó que las siguientes notificaciones se les realizaran por medio del Boletín Judicial; y se señaló fecha para la celebración de audiencia de Conciliación y Depuración, misma que tuvo verificativo el veintiocho de abril del dos mil veinte, diligencia, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora *********, **sin embargo compareció su abogado patrono** y la incomparecencia del demandado ********* ni persona alguna que legalmente lo representara no obstante de encontrarse debidamente notificado como se advierte de actuaciones, motivo por el cual, no fue posible lograr una conciliación entre las partes, por lo tanto se procedió a la etapa de depuración del procedimiento, y al no advertirse excepciones de previo y especial pronunciamiento que requirieran previo análisis, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para las partes.

4.- En acuerdo de seis de mayo de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, y se admitieron como pruebas de la parte actora consistentes en: la Confesional y Declaración de Parte a cargo el demandado *****; la Testimonial de ***** y *****; las Documentales Públicas y Privadas, consistentes en: Contrato Privado de Compraventa de fecha diez de enero del dos mil uno, celebrado entre ***** , en su carácter de **VENDEDOR** y el C. ***** , en su carácter de **COMPRADOR**, respecto del Inmueble ubicado en el ***** con una superficie total de 256.37 metros cuadrados; Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha cinco de mayo del dos mil veinte, registrado bajo el Folio Real *****; La Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana, y la Instrumental de Actuaciones, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza.

5.- En diligencia de doce de noviembre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de Pruebas y Alegatos, la comparecencia de la parte actora ***** , asistido de su abogado patrono; así también, se hizo constar la incomparecencia del demandado ***** , ni persona alguna que legalmente lo representara no obstante de encontrarse debidamente notificado como se advierte de actuaciones; acto continuo, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL del demandado ***** , quien no compareció al desahogo de la misma, haciéndosele efectivo el apercibimiento decretado en autos, por lo que se le declaro CONFESO de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; y por cuando a la **DECLARACION DE PARTE** la misma fue desistida por la oferente; la **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes ***** y ***** , acto continuo el Secretario de Acuerdos al advertirse que no existían medios de prueba que

desahogar, se declaró cerrado el periodo probatorio y se ordenó recibir los ALEGATOS, se tuvieron por formulados los de parte de la actora, y, por perdido el derecho del demandado para formularlos o presentarlos, dada su incomparecencia a la citada diligencia, acto continuo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva del presente asunto, misma que se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos **18, 26 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, en razón de haberse sometido a la jurisdicción de este Juzgado.

Al respecto, cabe precisar lo que establece el precepto **18** del ordenamiento legal antes invocado, mismo que señala:

“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...”

Por su parte, el numeral **34, fracción II**, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, literalmente dice:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas”.

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende de la Cláusula **Séptima** del contrato privado

de compraventa celebrado entre la hoy actora y la demanda, ambas partes manifestaron su voluntad en el sentido de que en caso de controversia derivada de dicho contrato, renunciaban al fuero que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

Así también, la vía elegida es la correcta, pues el dispositivo **604** del mismo cuerpo de leyes, establece que:

“Se ventilaran 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”.

II.- Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los ordinales **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional.

Al respecto, el artículo **179** del Código Adjetivo Civil vigente en la Entidad, establece lo siguiente:

“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte, el arábigo **191** de dicha Codificación, señala:

“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...”

En ese sentido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano

jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum, y por cuanto a la legitimación pasiva se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el Contrato Privado de Compraventa de fecha diez de enero del dos mil uno, celebrado entre *********, en su carácter de **VENDEDOR** y el C. *********, en su carácter de **COMPRADOR**, respecto del Inmueble ubicado en el ********* con una superficie total de 256.37 metros cuadrados; documental que valorada conforme a lo establecido por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, es de otorgársele pleno valor probatorio, en virtud, de que del mismo se desprende la relación contractual existente entre el actor y la demandada, y por lo tanto, la facultad del actor para deducir las acciones que se desprendan de la misma, así como el derecho del demandado *********, a comparecer a juicio e interponer las defensas y excepciones que considere pertinentes, infiriéndose así la legitimación pasiva de la demandada en el presente asunto.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.
CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se
entiende la potestad legal para acudir al
órgano jurisdiccional con la petición de que se**

inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable”

III.- Antes de proceder al estudio de la acción ejercitada por *********, en su carácter de parte actora en el presente juicio, resulta pertinente establecer que de conformidad con el **“ARTICULO 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”**; y el **“ARTICULO 1672.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”**; lo anterior permite establecer que 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 cumplimiento de contrato privado de compraventa y trae como consecuencia la protocolización de la compraventa del bien inmueble ante el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para justificar la celebración del acto jurídico correlativo.

La actora funda su pretensión esencialmente en que con fecha diez de enero del dos mil uno, con su contraparte firmaron un Contrato Privado de Compraventa celebrado entre *****, en su carácter de **VENDEDOR** y el C. *****, en su carácter de **COMPRADOR**, respecto del Inmueble ubicado en el ***** con una superficie total de 256.37 metros cuadrados, que el precio total de la operación fue de \$1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), suma que en su oportunidad le fue entregada al C. *****, como se desprende del contenido de la Cláusula Segunda del Contrato de Compraventa base de la acción, acordando en la Cláusula Quinta que el hoy demandado acudiría a la notoria para la firma de la escritura correspondiente, como se estableció en el referido Contrato de Compraventa, siendo de manera extrajudicial el caso que en diversas ocasiones el actor le ha solicitado al hoy demandado ***** acudan para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Quinta del contrato ya referido firmar la escritura correspondiente, sin obtener respuesta favorable por parte del citado demandado, por lo que, en virtud de la negativa de la demandada a cumplir con lo establecido en el contrato de Compraventa precisamente en su Cláusula Quinta, motivo por el cual, la actora se ve en la necesidad de acudir ante este Juzgado a demandar en la presente vía el cumplimiento de las prestaciones señaladas en el presente escrito.

IV.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la cuestión principal planteada por por *****, quien demandó de *****, textualmente las siguientes prestaciones:

“...A) El otorgamiento y firma de ante Notario Público, de la Escritura Pública correspondiente al Contrato Privado de Compraventa celebrado entre el suscrito

******* y el C. *****, respecto del Lote de Terreno Identificado como *****...”**

Al respecto el artículo **1729** del Código Civil el Estado de Morelos, establece: **“CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** *La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad en una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.*” Por su parte, el artículo **1715** del mismo ordenamiento legal prevé: **“INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL** *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; mientras que, el artículo **1730.-** “**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 el precio, perteneciendo la primera al comprador aún cuando no se le haya entregado y a pesar de que no haya satisfecho el precio**”; por su parte, el precepto legal **1775**, dice: **“El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; ...”.***

Ahora bien, para acreditar su acción, *****, exhibió el Contrato Privado de Compraventa de fecha diez de enero del dos mil uno, celebrado entre *****, en su carácter de **VENDEDOR** y el C. *****, en su carácter de **COMPRADOR**, respecto del Inmueble ubicado en el ***** con una superficie total de 256.37 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Noroeste mide 18.37 metros cuadrados y colinda con el Lote Numero 6, por el Noroeste en 14 metros cuadrados, y colinda con el Lote Numero 16 y 4.07 metros con el Lote Numero 7, por el Sureste en 10.00

metros con *****; y al Suroeste en 19.68 metros con el Lote Numero 4; registrado bajo el Folio Real *****; inmueble respecto del cual la parte actora ***** , sostiene adquirió en propiedad por compraventa que le hizo al demandado ***** , por ello, se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; ahora bien, partiendo de lo anterior y, tomando en consideración que en el contrato celebrado cada una de las partes se obligó expresamente a cumplir íntegramente en los términos pactados en todas y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo y, atendiendo a lo previsto por el artículo **1764** del Código Civil del Estado de Morelos, que establece como obligaciones del vendedor, el transmitir el dominio del bien enajenado y a otorgar al comprador los documentos necesarios para acreditar el traslado de dominio, así como al hecho de que la documental anexada por la parte actora consistente en el contrato de compraventa no fue objetada ni impugnado y si expresamente reconocido por la parte demandada así como la relación contractual, como así fue reconocido en la prueba confesional, a cargo del demandado ***** , en diligencia desahogada con fecha diecisiete de junio de dos mil veintiuno, fictamente confeso, que: "...conoce al C. ***** , que el contrato de compraventa de fecha 10 de enero del 2020, verso sobre el bien Inmueble identificado como ***** , que dicho inmueble objeto de la compraventa tiene una Superficie total de 256.37 metros cuadrados, que el precio total de la operación de compraventa de dicho inmueble fue por la cantidad de \$1,500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.); cantidad fue entregada por ***** al absolvente en su totalidad con fecha anterior a la firma del contrato de compraventa de fecha diez de enero del dos mil uno; que usted acordó que en un término de cuarenta y cinco días posteriores a la firma del contrato de compraventa

se firmaría la escritura correspondiente a favor de ***** respecto de dicho inmueble, que sí ha omitido llevar a cabo el trámite de escrituración de dicho inmueble a favor de ***** , y que carece de fundamentos para rehusarse a cumplir con las obligaciones que contrajo en el contrato de compraventa de fecha diez de enero del dos mil uno, que ***** le ha requerido de manera extra judicial en múltiples ocasiones el cumplimiento del Contrato de compraventa de fecha diez de enero del dos mil uno...”

Confesión ficta que ha lugar a concederle valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil, en relación directa con los arábigos **426** y **427** de dicho ordenamiento legal, la cual beneficia los intereses del actor ***** , pues con la misma se acreditan los hechos vertidos en su escrito inicial de demanda en el sentido de que con fecha diez de enero del dos mil uno, ***** , en su carácter de **VENDEDOR** y el C. ***** , en su carácter de **COMPRADOR** firmaron un contrato privado de compraventa, respecto del Inmueble ubicado en el ***** , con una superficie total de 256.37 metros cuadrados, que el precio total de la operación fue de \$1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), suma que en su oportunidad le fue entregada al C. ***** , como se desprende del contenido de la Cláusula Segunda del Contrato de Compraventa base de la acción, acordando en la Cláusula Quinta que el hoy demandado acudiría a la notoria para la firma de la escritura correspondiente, como se estableció en el referido Contrato de Compraventa, siendo el caso que en diversas ocasiones el actor le ha solicitado al hoy demandado ***** acudan a la notaria que corresponda para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Quinta basal de la acción y llevar a efecto la firma de la escritura correspondiente, sin obtener respuesta favorable de parte del multicitado

demandado, por lo que, en virtud de la negativa del demandado a cumplir con lo establecido en el contrato de Compraventa precisamente en su Cláusula Quinta, motivo por el cual dicha probanza, es útil al actor para probar los hechos constitutivos de su pretensión; máxime, que a la data el demandado ***** se ha negado a comparecer ante Notario Público a protocolizar la escritura pública correspondiente; aunado al hecho de, que en el presente asunto no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por el demandado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

Además, el actor ***** , ofreció la documental privada consistente en contrato privado de compraventa de fecha diez de enero del dos mil uno, de la que se desprende que en esa data se realizó un contrato privado de compraventa celebrado entre ***** , en su carácter de **VENDEDOR** y el C. ***** , en su carácter de **COMPRADOR**, respecto del Inmueble ubicado en el ***** , con una superficie total de 256.37 metros cuadrados, que el precio total de la operación fue de \$1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS

MIL PESOS 00/100 M.N.), suma que en su totalidad le fue entregada a *****, incluso con anterioridad a la firma del contrato, según consta en la cláusula segunda del supracitado contrato de compraventa, prueba a la cual se le concedió pleno valor probatorio, en el considerando que antecede no fue objetada en su contenido y forma por la contraria, además que con la prueba confesional ofrecida por la actora y absuelta por el demandado se confirma el valor de la operación de compraventa y el pago de dinero realizado por dicha operación.

Robustece lo anterior, la tesis de jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimo Primer Circuito, visible en la página 182, Tomo: XIII, Enero de 1994, en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, que indica:

“COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICION NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN). Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo”.

Así como el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicada en la página 906, Tomo: XVII, Junio de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

“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”.

Asimismo ofreció la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****, quienes fueron acordes y uniformes en manifestar lo siguiente: “que conocen a ***** desde hace quince años y toda la vida que si conocen al **C. ******* solo durante el tiempo que se formalizó el contrato de compraventa, que su presentante y el demandado celebraron un contrato de compraventa, mismo que fue celebrado el diez de enero del dos mil uno, que las características del inmueble son en un lote de terreno con desnivel pronunciado que se ubica en *****, que el precio total del pago de dicho inmueble fue de \$1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que su

presentante hizo el pago total de dicho inmueble, las condiciones de escrituración era que una vez liquidado el monto total de lo acordado su presentante y el demandado ***** acudirían ante un notario público para formalizar la escritura a favor del actor; pero que no obstante en múltiples requerimientos del actor, el demandado no ha cumplido su obligación de escriturar dicho inmueble a favor de su presentante". Testimoniales que se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo previsto en el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Así mismo ofreció la parte Actora la Prueba de Instrumental de Actuaciones y La Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana, las cuales se desprende que del estudio del juicio que nos incoa, las actuaciones de la parte actora fueron tendientes a demostrar sus hechos, así como que la parte demandada a pesar de haber sido legalmente notificada de la demanda entablada en su contra, no compareció a juicio, y se le llevo éste en su rebeldía; así que de lo anterior expuesto y con las pruebas ofrecidas por la parte actora y el procedimiento ajustado a derecho que se llevó en juicio, se entiende que la parte actora probó sus hechos y se encuentra en el derecho para exigir sus prestaciones.

V.- En esa tesitura y por las razones expuestas con anterioridad en concepto de la suscrita Juzgadora, es y se considera procedente la acción ejercitada por el actor ***** , esto se considera así pues como ya se dijo, 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; y en virtud de que el cumplimiento de los contratos no debe dejarse al arbitrio de una sola de las partes, lo dable, es condenar a los demandados al cumplimiento del contrato de diez de enero del dos mil uno; consecuentemente, en términos de la **fracción VII del artículo 1764** del Código Civil en vigor, se condena al demandado *********, al otorgamiento en escritura pública del contrato objeto del presente juicio, en la inteligencia de que en caso de no hacerlo de acuerdo con lo establecido por el artículo **698** fracción **V** del Código Procesal Civil en vigor, la suscrita lo hará en su rebeldía. Se concede a la parte demandada un plazo de **CINCO DIAS** para que dé cumplimiento a lo ordenado en el presente resolutivo, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Asimismo, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1764** fracción **III** del Código Civil aplicable al caso, resulta dable manifestar que, dicha hipótesis jurídica señala como obligación a cargo del vendedor, la de transmitir el dominio del bien enajenado, lo cual en el caso concreto ya aconteció; por lo que ante tales consideraciones, no se hace pronunciamiento alguno al respecto.

VI.- Ahora bien, se procede al estudio de la prestación marcada con el número **C)**, relativa al pago de gastos y costas, con base en los razonamientos esgrimidos en los considerando que anteceden del que se advierte a esta juzgadora que el demandado *********, no procedió con temeridad ni mala fe, en ese tenor **se declara IMPROCEDENTE la pretensión de costas en estudio**, y se absuelve a la parte demandada de la misma.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **17** Fracción **IV, 104, 105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en virtud de lo expuesto en el Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- El actor *********, probó la acción que ejercito contra el demandado *********, quien no compareció a juicio siguiéndose en su rebeldía el juicio, por las razones expuestas en la presente resolución consecuentemente;

TERCERO.- Se condena al demandado *********, a otorgar y firmar ante el Notario Público que designe la parte actora, la escritura respecto del bien inmueble identificado como ********* con una superficie total de 256.37 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Noroeste mide 18.37 metros cuadrados y colinda con el Lote Numero 6, por el Noroeste en 14 metros cuadrados, y colinda con el Lote Numero 16 y 4.07 metros con el Lote Numero 7, por el Sureste en 10.00 metros con *********; y al Suroeste en 19.68 metros con el Lote Numero 4; registrado bajo el Folio Real *********; concediéndole al citado demandado, un término de **CINCO DÍAS**, mismos que empezarán a transcurrir una vez que le sea notificado el auto en que cause ejecutoria la presente resolución y, del auto en que se tenga por designada la Notaria ante la cual deben comparecer a otorgar y firmar la escritura correspondiente; apercibidos que de no hacerlo, la titular de este juzgado firmara en su rebeldía.

CUARTO.- Se declara **improcedente** la pretensión reclamada por la parte actora *********, marcada con el número **C)** del escrito inicial de demanda, relativa al pago de **gastos y costas** y se absuelve a la parte demandada de la misma, por las razones y fundamentos legales expuestos en el considerando **VI** de este fallo.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma, la Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **BENJAMÍN MORALES ORDOÑEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

LGS/BRG