

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, veinticuatro de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva, los autos del expediente número **301/2019**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma de escritura, promovido por ***** por su propio derecho contra ***** y *****, radicado en la Tercera Secretaría de este juzgado; y,

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado el **seis de agosto de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, el cual por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****, quien demandó, en la vía sumaria civil, de ***** y *****, las prestaciones siguientes:

"1.- El otorgamiento de escritura pública a que se refiere el contrato de COMPRAVENTA con RESERVA de DOMINIO

2.- Y como consecuencia de lo accesorio sigue la suerte de lo principal, el cumplimiento del contrato de COMPRAVENTA con RESERVA DE DOMINIO, del quince de junio de mil novecientos ochenta y dos, del predio ubicado en calle Kennedy, número 242, haciendo esquina con Avenida Chamizal del fraccionamiento "Insurgentes Cuernavaca", en Cuernavaca, Estado de Morelos.

3.- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me siga causando con motivo de la falta de otorgamiento de escritura que ha incurrido ilícitamente los vendedores.

4.- El pago de los gastos y costas que se causen con motivo del presente juicio"

El actor manifestó como hechos fundatorios de su acción, los que se desprenden de su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren, en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo, invocó los preceptos legales que creyó aplicables al caso y exhibió los documentos que se desprenden de la constancia de la Oficialía de Partes referida.

2. Por auto de **nueve de agosto de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, respecto de las pretensiones del actor, ordenando formar y registrar el expediente bajo el número que le correspondiera, por lo que se ordenó el emplazamiento a los demandados en los domicilios citados, concediéndoles el plazo de cinco días para contestar las demandas instauradas en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia territorial de este Juzgado.

3.- El **diecisiete de enero de dos mil veinte** se dictó la sentencia definitiva, en la que se determinó declarar improcedente la vía sumaria intentada por el actor *********.

4.- En resolución emitida el **veintinueve de septiembre de dos mil veinte**, por los Magistrados integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, se dejó sin efecto legal alguno la sentencia definitiva dictada el diecisiete de

enero de dos mil veinte, y se ordenó la reposición del procedimiento por defectos en el emplazamiento, por lo que se ordenó reponerlo desde el auto veintinueve de agosto de dos mil diecinueve.

5.- En auto **ocho de octubre de dos mil veinte**, se ordenó realizar el emplazamiento a los demandados ********* **y*******; lo que fue realizado en cédulas de notificación realizadas el veintiséis de octubre de dos mil veinte.

6.- En auto **diecisiete de noviembre de dos mil veinte**, previa certificación del término, se declaró la rebeldía en la que incurrieron los demandados ******* y *******, al no dar contestación a las demandas entabladas, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto nueve de agosto de dos mil veinte y se les declaró por perdido su derecho para realizarlo, y por contestadas las demandas en sentido negativo, de igual modo se ordenó que las subsecuentes notificaciones, a un las personales se realizaran por medio de boletín judicial; al permitirlo el estado procesal de los autos se señaló fecha y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación y Depuración. Auto que se ordenó publicar por dos veces consecutivas en términos de lo ordenado por el artículo 368 del Código Procesal Civil.

7.- El **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la Audiencia de **Conciliación y Depuración** prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil, en la que se hizo constar el actor ********* asistido de su abogado patrono; la incomparecencia de

los demandados***** y ***** , ni de persona que los asista; acto seguido se procedió a depurar el procedimiento en la que al no encontrar excepciones de previo y especial pronunciamiento, se analizó la legitimación de las partes; debido a la incomparecencia de las partes fue imposible realizar una conciliación; por lo que se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días para ambas partes.

8.- Por auto de **cinco de abril de dos mil veintiuno**, se señaló fecha y hora para el desahogo de las pruebas aportadas por las partes, admitiendo para el actor, la **Confesional** a cargo de *****y *****; la **Documental Privada** marcada con los números I, IV y VI; la **Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana**, así como la **Instrumental de Actuaciones**; el **Informe de Autoridad** a cargo de la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos.

9.- El **once de junio de dos mil veintiuno**, se celebró la Audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que comparecieron el abogado patrono del actor, se hizo constar la incomparecencia del actor***** y los demandados *****y***** ni de persona que los asista, al final se certificó que no existían pruebas pendientes por desahogar por lo que se señaló fecha y hora, se procedió a abrir la etapa de alegatos en la que el abogado patrono del actor los dictó en el acto, a los demandados se les declaró precluido su derecho para formularlos; al final se ordenó turnar las actuaciones para resolver en definitiva, lo que se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. Este juzgado Familiar es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23 y 26** del Código Procesal Civil aplicable, que disponen:

"ARTÍCULO 18. DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. *Toda demanda 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".*

"ARTÍCULO 23. CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA. *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".*

"ARTÍCULO 26. SUMISIÓN TÁCITA. *Se entienden sometidos tácitamente:*

I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda;

II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;..."

Lo anterior, en razón de que en el contrato privado de compraventa celebrado entre el actor ***** y demandados ***** y*****, el **quince de junio de mil novecientos ochenta y dos**, que en original anexó a su escrito de demanda, se advierte que en la cláusula Novena, las partes convinieron que para la interpretación y cumplimiento del mismo se sometían a la jurisdicción de los tribunales del fuero común de Cuernavaca, Morelos.

II. Por cuanto a la **vía** sumaria elegida por el actor, el dispositivo **604** fracción **II** del ordenamiento legal antes citado, dice:

"ARTÍCULO 604. 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;...".*

Bajo la citada premisa, del capítulo de las pretensiones, se observa que el actor solicitó de los demandados, en el inciso 1), el otorgamiento y firma del contrato celebrado quince de junio de mil novecientos ochenta y dos; sin embargo en el inciso 2), solicitó el cumplimiento del contrato de compraventa con reserva de dominio del citado contrato.

Prestaciones que resultan incongruentes, dado que el otorgamiento y firma de escritura es procedente en la vía **sumaria civil**, términos del artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil, y el cumplimiento forzoso de contrato, se tramita a través del juicio **ordinario civil**, en razón de no tener señalada ninguna tramitación especial en el Código Civil.

Sin embargo, el citado requisito no es el único que debe ser analizado oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción. Al efecto es preciso tomar en cuenta el siguiente criterio que a la letra dice:

"ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita

una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.¹

Del criterio expuesto, se precisa, que los órganos jurisdiccionales pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción.

Al respecto, el artículo 15 fracción VIII del Código Procesal Civil, prevé que en la interpretación de las normas procesales, deberán entenderse de acuerdo con los principios constitucionales relativos a la **función jurisdiccional**, lo que tiene relación directa con el derecho de las partes para **pedir la administración de justicia**, tal como lo señala el dispositivo 217 de la citada ley; derivado de lo expuesto, la ley de la materia, establece las condiciones para la procedencia de las acciones en particular; en esa tesitura el artículo 220, **faculta a la resolutoria para la determinación de la pretensión procesal**

¹ Novena Época. Registro: 191148. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XII, Septiembre de 2000. Materia(s): Civil. Tesis: VI.3o.C. J/36. Página: 593.

reclamada, misma que tomará su nombre del contrato y acto a que se refieran.

En este sentido, de los hechos y pruebas ofrecidas, se advierte que lo pretendido por el actor es el otorgamiento y firma de la escritura del contrato suscrito el **quince de junio de mil novecientos ochenta y dos**, siendo suficiente que demuestre que la obligación del demandado es exigible, para la procedencia del sumario, sin que sea elemento de la acción, que el actor acredite que ha cumplido con su obligación para poder exigir del demandado su compromiso recíproco. Motivo el expuesto, por lo que se declara procedente la vía sumaria civil para el otorgamiento y firma del contrato suscrito el **quince de junio de mil novecientos ochenta y dos**.

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable, establece:

"ARTÍCULO 191. 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..."

Bajo ese contexto, tenemos que en el presente juicio la legitimación procesal activa y pasiva de las partes se justifica atendiendo a lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, con el documento base de la acción, consistente en el original del contrato privado de compraventa celebrado por las partes ******* y ***** y *******, el primero en su carácter de comprador y los segundos en carácter de vendedores, suscrito el **quince de junio de mil novecientos ochenta y dos**, respecto del inmueble ubicado en **calle*****, haciendo esquina con***** Cuernavaca, en Cuernavaca, Morelos.**

Documental a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490 segundo párrafo** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, con la que queda debidamente acreditada la **legitimación procesal** activa como la pasiva de las partes, así como el interés jurídico de la parte actora, para ejercitar la acción que deduce respecto al otorgamiento y firma del contrato base de la presente acción, en virtud de la relación contractual que refiere existe entre las partes, lo que encuadra dentro de la hipótesis prevista por el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor y con la que se acredita la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, dado que el estudio de la legitimación, no significa la procedencia o no de la acción misma.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época, del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcusos que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."*

IV. Por cuanto al marco jurídico aplicable en el presente Sumario, resultan aplicables los siguientes dispositivos:

"ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. *Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones".*

"ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. *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".*

"ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. *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".*

"ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. *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.*

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

Por su parte en el artículo **1764 fracciones II y VII**, se establecen:

"ARTICULO 1764.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. *El vendedor está obligado:*

II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave;

VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales".

Así mismo son aplicables:

"ARTICULO 1732.- FIJACION DEL PRECIO POR LOS CONTRATANTES. *Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados".*

"ARTICULO 1736.-MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. *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.*

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude".

"ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. *El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".*

"ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. *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".

Por cuanto a la legislación adjetiva civil, son aplicables:

"ARTICULO 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano".

"ARTICULO 386.- *Carga de la prueba. 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 casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse".

V.- Ahora bien, al no existir cuestiones incidentales que resolver, y una vez preciso el marco legal aplicable al presente asunto, se procede al estudio de fondo del presente asunto.

Bajo la citada premisa, en el sumario en estudio se advierte el escrito de demanda inicial registrado con el número de folio **339**, en el que el actor ***** promovió en la vía sumaria civil contra ***** y *****, las prestaciones transcritas en el resultando I de este fallo, mismas que se tienen por íntegramente reproducidas.

De las que se aprecia que el actor *****, demandó como pretensión principal el otorgamiento y firma de escritura pública, con motivo de un **contrato privado de compraventa** celebrado el **quince de junio de mil novecientos ochenta y dos**, entre*****, en su carácter de comprador, y por otra parte ***** y ***** en su carácter de vendedores, respecto inmueble ubicado en **calle*****, haciendo esquina con avenida *****Cuernavaca, en Cuernavaca, Morelos;** con

una superficie total de trescientos setenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE.- En trece metros diecisiete centímetros, con el lote doscientos cincuenta y tres.

SUR.- En once metros y seis centímetros, con calle Kennedy.

ORIENTE.- En veintinueve metros cincuenta centímetros con la avenida Chamizal.

PONIENTE.- En treinta metros cincuenta centímetros, con el lote número doscientos cuarenta y uno.

Al respecto se advierte de autos que el actor ***** señaló como hechos para fundar su acción, en lo que interesa:

*"I.- El quince de junio de mil novecientos ochenta y dos, el suscrito compré a los ahora CC. ***** con la anuencia de su pareja***** , mediante contrato de compraventa con reserva de dominio, el predio ubicado en Calle Kennedy número 242, haciendo esquina con avenida Chamizal del fraccionamiento Insurgentes Cuernavaca, en Cuernavaca, Morelos, el cual se identifica catastralmente con el número 100-21-050-001, y registrado e identificado en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, bajo el antecedente de registro número doscientos veintidós a foja setenta y dos, del tomo diez (romano) , del volumen primero de la sección primera serie A.*

Que el inmueble de referencia tiene las medidas y colindancias siguientes:

NORTE.- En trece metros diecisiete centímetros, con el lote doscientos cincuenta y tres.

SUR.- En once metros y seis centímetros, con calle Kennedy.

ORIENTE.- En veintinueve metros cincuenta centímetros con la avenida Chamizal.

PONIENTE.- En treinta metros cincuenta centímetros, con el lote número doscientos cuarenta y uno.

Con una superficie total de 375.77 metros cuadrados

Contrato que se anexa al presente ocuro como prueba y en el cual al suscrito me transmiten tanto la propiedad y posesión de dicho terreno.

El lote de terreno antes descrito, desde la firma del multicitado contrato siempre ha estado en posesión física y real del suscrito, toda vez que cuando adquirí dicho bien, lo he limpiado y me he dedicado a plantar árboles, ocupando el resto del lote como jardín.

Siendo el caso que he tenido en todo momento la posesión física y real del inmueble objeto del contrato, que el suscrito soy quien realiza los pagos de predial, agua, servicios municipales, servicios de mantenimiento dentro del fraccionamiento.

*II.- Así las cosas resulta que el precio pactado de la venta fue de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), importe que el suscrito en mi calidad de COMPRADOR me vi en la obligación de pagar a favor de los CC. ***** y ***** en su carácter de VENEDORES, pago que se realizó conforme a lo pactado ya que al momento de la suscripción del contrato de referencia, este fue realizado sirviéndome como debido recibo el propio instrumento en el que se actuó, es decir el contrato de COMPRAVENTA con RESERVA DE DOMINIO.*

Sin embargo la compraventa que se describe con antelación estaba sujeta a condición, ya que, me comprometí a no enajenar, traspasar, ni vender por ningún motivo ni circunstancia y/o razón el terreno en mención, si no hasta después de diez años iniciando desde la firma del contrato de compraventa con reserva de dominio, con lo cual acepté de forma voluntaria y se pactó de forma consensual en la cláusula cuarta del multicitado contrato en mención y pasado ese tiempo me acompañarían al notario de mi preferencia en el Estado de Morelos a escriturar y formalizar dicho contrato.

Manifestando bajo protesta de decir verdad, que el documento base de acción no fue registrado ante ninguna autoridad, ya que se hizo entre particulares, aclarando que se realizó entre amigos y familiares con la confianza que eso contraía.

III.- En este orden de ideas y pasando diez años de la firma del contrato de compraventa con reserva de dominio, es decir el día quince de junio del año de mil novecientos noventa y dos aproximadamente a las doce horas, me presenté en el domicilio ubicado en calle Kennedy, número 240-a del Fraccionamiento "Insurgentes Cuernavaca", en Cuernavaca, Morelos, a efecto de requerir a los hoy demandados me acompañaran a la notaría uno

*de Jiutepec, Morelos a firmar la escritura correspondiente de la trasmisión de la propiedad que me realizaran mediante el contrato de compraventa con reserva de dominio sobre el bien inmueble materia del presente litigio, ya especificado con antelación; ya que desde el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos tomé posesión material y física en presencia de los ahora demandados, sin embargo en la puerta de acceso del domicilio antes mencionado y una vez al haber tocado la puerta de acceso, salió a mi llamado el C. ***** acompañado de la C. ***** y al verme, exclamó el señor: "mira hijo, se a que vienes y se que me comprometí a acompañarte a escriturar, pero para serte franco no te voy a acompañar a ningún lugar y hazle como quieras por que el terreno es tuyo y yo no quiero saber nada de él, por eso te lo di bien barato y la condición solo era para que no dilapidaras tan rápido dicho terreno". Hecho anterior el cual suscitó en presencia de varias personas que se encontraban dentro y afuera de la puerta de acceso en el domicilio antes referido."*

Ahora bien, para acreditar su acción el actor ***** exhibió como elementos de convicción, el documento base de la acción, consistente en la documental privada que contiene el contrato privado de compraventa celebrado el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos, entre*****, en su carácter de comprador, y por otra parte ***** y ***** en su carácter de vendedores, respecto inmueble ubicado en **calle ***** , haciendo esquina con avenida ***** , en Cuernavaca, Morelos;** con una superficie total de trescientos setenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE.- En trece metros diecisiete centímetros, con el lote doscientos cincuenta y tres.

SUR.- En once metros y seis centímetros, con calle Kennedy.

ORIENTE.- En veintinueve metros cincuenta centímetros con la avenida Chamizal.

PONIENTE.- En treinta metros cincuenta centímetros, con el lote número doscientos cuarenta y uno.

Documental que no fue objetada por los demandados, por lo que se le otorga eficacia probatoria plena en términos del considerando III y de acuerdo con los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, desprendiéndose del documento base los elementos necesarios de la compraventa, pues se encuentra establecido el precio, el objeto lícito, nombre y capacidad de los contratantes, luego entonces se considera un contrato perfecto de compraventa; asimismo de la **cláusula Segunda** del citado contrato, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como la forma de pago de dicha cantidad, misma que fue cubierta por el actor en el momento de la suscripción del contrato; asimismo en la **cláusula Cuarta** se estableció como condición la reserva de dominio por parte de los vendedores por un periodo de diez años, que se empezaron a contar a partir de la firma del citado instrumento, advirtiéndose que a la fecha de la presentación de la demanda, transcurrieron treinta y siete años, de lo que se colige que el actor dio cumplimiento a la condición estipulada; de igual forma se observa de la cláusula **Séptima**, que le fue entregada la posesión real y jurídica del inmueble al actor desde el momento de la compraventa, misma que se ejerce pacífica, pública e ininterrumpidamente; finalmente en la

cláusula **Octava**, se estableció que una vez que transcurriera el plazo de diez años pactado en la cláusula Cuarta, los demandados se comprometieron a formalizar dicha compraventa en Escritura Pública.

Documental que se encuentra adminiculada con la prueba Confesional a cargo de los demandados ***** y *****, desahogada en audiencia de Pruebas y Alegatos efectuada el once de junio de dos mil veintiuno, en la que consta que admitieron fictamente:

*"Que conocen a *****, que conocen el inmueble ubicado en calle Kennedy número doscientos cuarenta y dos, haciendo esquina con avenida Chamizal del fraccionamiento "Insurgentes Cuernavaca", en Cuernavaca, Morelos; que tiene una superficie de trescientos setenta y cinco punto setenta y siete metros cuadrados; que reconoce que el bien inmueble descrito cuenta con las siguientes medidas y colindancias NORTE.- En trece metros diecisiete centímetros, con el lote doscientos cincuenta y tres; SUR.- En once metros y ochenta y seis centímetros, con calle Kennedy; ORIENTE.- En veintinueve metros cincuenta centímetros con la avenida Chamizal; PONIENTE.- En treinta metros cincuenta centímetros, con el lote número doscientos cuarenta y uno; que pactaron con el articulante un contrato de promesa de compraventa; que reconocen que el contrato de promesa de compraventa fue suscrito el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos; que el objeto del contrato lo fue la compraventa del bien inmueble ubicado en calle Kennedy número doscientos cuarenta y dos, haciendo esquina con avenida Chamizal del fraccionamiento Insurgentes Cuernavaca, en Cuernavaca, Morelos; que saben que el bien inmueble descrito se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico número 504911-1; que reconoce que el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos consintió el contrato de promesa de compraventa con *****; que en quince de junio de mil novecientos ochenta y dos celebraron un contrato de promesa de compraventa con *****; que en la citada fecha firmaron el contrato de promesa de compraventa; que el contrato celebrado fue en favor de *****; que se pactó como precio de la operación la cantidad de sesenta mil pesos moneda nacional; que a la firma del presente contrato recibieron la cantidad de sesenta mil pesos; que en la cláusula Cuarta del citado contrato celebrado el quince de junio de mil novecientos ochenta y*

*dos, se pactó la no enajenación, traspaso, venta, por ningún motivo o circunstancia y/o razón el terreno en mención, sino hasta después de diez años iniciando desde la firma del contrato de compraventa con reserva de dominio y pasado ese tiempo me acompañarían al notario de su preferencia en el Estado de Morelos a escriturar y formalizar dicho contrato; que reconocen que se ha cumplido a cabalidad lo pactado en la cláusula Cuarta del convenio base; que no han cumplido a cabalidad el contrato base de la acción; que a la firma del contrato base el actor se comprometió a que pagaría la cantidad de sesenta mil pesos; que reconocen que fueron requeridos el quince de junio de mil novecientos noventa y dos por ***** , que los acompañara a la Notaría uno de Jiutepec a firmar la escritura correspondiente por haber suscrito el contrato; que derivado del requerimiento hecho, exclamó lo siguiente: "Mira hijo, se a que vienes y se que me comprometí a acompañarte a escriturar, pero para serte franco no te voy a acompañar a ningún lado y hazle como quieras porque el terreno es tuyo y yo no quiero saber nada de él, por eso te lo di bien barato para que no dilapidaras tan rápido dicho terreno"; que desde el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos***** , tomó posesión material del inmueble ubicado en calle *****Cuernavaca", en Cuernavaca, Morelos; que desde el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos***** , tomó posesión física del inmueble descrito y base de la acción".*

Prueba a la que se le confiere valor probatorio en términos de los artículos **426 fracción I y 427** del Código Procesal Civil en vigor y con la que acredita los hechos en que funda su demanda en particular los hechos consistentes en que la actora y demandados celebraron un contrato privado de compraventa, el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos, respecto del inmueble materia de la litis y que una vez cumplida la condición impuesta de no vender o traspasar el terreno por el plazo de diez años, los demandada se han negado a acudir ante el notario público que designe la actora a firmar la escritura correspondiente; sirviendo como sustento legal la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Época: Novena

Época, con número de registro 167289, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, materia Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, página: 949, bajo el siguiente rubro y texto:

"...CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.*

Prueba que se encuentra adminiculada con la Documental Pública, consistente en el certificado de libertad de gravámenes con folio real 504911-1, expedido el veintitrés de julio de dos mil dieciocho, del que se advierte que el predio identificado con el numero doscientos cuarenta y dos del fraccionamiento Insurgentes Cuernavaca, ubicado en esquinas que forman las calles *****, y se encuentra a nombre de *****; probanza a la que es dable otorgarle valor probatorio pleno en términos de lo ordenado por los artículos 490, 437 fracción II del Código Procesal Civil, dado que es un documento expedido por una autoridad facultada para ello y del que se advierte la identidad del predio que reclama el actor con motivo del contrato de

compraventa suscrito el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos, mismo que no cuenta con gravamen alguno.

Ofreció las documentales privadas consistentes en:

Ocho facturas números de folio 01749492, 01749491, 01098244, 01098241, 00835137, 00835140, 00361514, 00361513 expedidos por el Ayuntamiento de Cuernavaca, Tesorería Municipal; seis recibos de pago expedidos por el Ayuntamiento de Cuernavaca, Tesorería Municipal, Dirección de Recaudación del Impuesto Predial, Estado de Cuenta, clave Catastral 110021050001; seis recibos de pago del impuesto predial números 260018, 767324, 667051, 394857, 260016, 2436957; cuatro recibos de pago por impuesto servicios municipales números 044979, 394858, 260019, 260017; de los que se aprecia el nombre del contribuyente*****, y datos del inmueble, John F. Kennedy 242, esq. Chamizal, fraccionamiento Insurgentes Cuernavaca; datos que coinciden con el documento base de la acción.

Así mismo se desahogó el Informe de Autoridad a cargo del Director de Catastro y Actualización del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, quien en escrito presentado el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, informó:

"1.- Que informe si existe en sus registros o archivos el número catastral siguiente 1100-21-050-001.

Respuesta.- Por cuanto al planteamiento uno de su oficio, la respuesta es, sí

2.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la interrogante que antecede que informe desde cuando está registrado en dicha dependencia el número catastral 1100-21-050-001.

Respuesta.- Por cuanto al planteamiento número dos de su oficio, se informa que se encuentra dado de alta con fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

3.- En caso ser afirmativa la respuesta a la interrogante que antecede con el numeral 1, que informe a que nombre se encuentra registrado en dicha dependencia el numero catastral 1100-21-050-001.

*Respuesta.- Por cuanto al requerimiento número tres de su oficio, el predio con clave catastral numero 1100-21-050-001, se encuentra a nombre de*****”.*

Prueba a la que resulta dable concederle valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos 428 y 429 del Código Procesal Civil, dado que fue emitido por una autoridad pública facultada para ello y del que se observa que el inmueble se encuentra registrado en la citada dependencia desde el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, a nombre de *****, datos que corroboran la confesional ficta a cargo de los demandados, y con lo que se confirma que el actor compró a ***** el inmueble ubicado en calle Kennedy número doscientos cuarenta y dos, esquina con avenida Chamizal del fraccionamiento Insurgentes de Cuernavaca, en Cuernavaca, Morelos.

De las pruebas **Presuncional Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones** no se advierte circunstancia alguna que beneficie a los intereses de la actora.

Por su parte los demandados ***** y *****, no comparecieron a juicio para hacer valer defensa alguna a su favor, siguiéndose al juicio en su **rebeldía**, no obstante de encontrarse debidamente emplazados, lo que se advierte de las cédulas de

notificación realizadas por la actuario adscrita el veintiséis de octubre de dos mil veinte; cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo **131** de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, siendo omisos en ofrecer pruebas para desvirtuar lo dicho por el actor.

Pruebas las anteriores que valoradas en lo individual como en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, de acuerdo a la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, acorde con lo previsto en los artículos **426 Fracción I, 437, 442, 444, 449, 472, 473, 490, 491, 493 y 499**, fundada en las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, permiten arribar a la firme conclusión a la Juzgadora, que el actor *********, acreditó su pretensión que dedujo contra los demandados ******* y *******; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos, las citadas partes celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 m.n.), monto que los demandados recibieron el día de la suscripción del contrato a su entera satisfacción, comprometiéndose comprometió con el actor a firmar la escritura pública correspondiente, una vez que se cumpliera la condición de no vender el inmueble por el plazo de dentro de un plazo de diez años, contados a partir de la firma del contrato basal, sin embargo y no obstante los requerimientos hechos por el actor se has negado de

manera sistemática, sin que exista razón o motivo alguno para ello; en consecuencia, se condena a los demandados ***** y***** a otorgar al actor***** la firma de la escritura pública que lo acredite como nuevo propietario del inmueble ubicado en **calle ***** Cuernavaca, en Cuernavaca, Morelos;** con una superficie total de trescientos setenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE.- En trece metros diecisiete centímetros, con el lote doscientos cincuenta y tres.

SUR.- En once metros y seis centímetros, con calle Kennedy.

ORIENTE.- En veintinueve metros cincuenta centímetros con la avenida Chamizal.

PONIENTE.- En treinta metros cincuenta centímetros, con el lote número doscientos cuarenta y uno.

Concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles para que den cumplimiento voluntario al presente fallo; apercibidos que en caso de no hacerlo en la forma y términos ordenados, la Juzgadora firmará en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

Lo que se sustenta con el precedente judicial que se cita:

"ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA). *La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual*

debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.26 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Julio de 2007, página 2446. Tipo: Aislada."

VI.- Ahora bien, por cuanto a las prestaciones reclamadas por el actor *********, marcada con el número tres, consistente en el pago de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado con motivo de la falta de otorgamiento de la escritura, **se declara improcedente**, tomando en consideración que la acción principal de **otorgamiento y firma en escritura pública**, acción denominada también "**proforma**", tiene como materia un derecho personal que faculta al comprador a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, y tiene como objetivo principal transmitir el dominio de las cosas o derechos, y que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, sin que implique dicha acción condenar al cumplimiento de diversas cláusulas convenidas en el contrato privado base de la misma, o a prestaciones diversas; por lo que se le dejan a salvo sus derechos

para que los haga valer en la vía y forma que corresponda como en su caso lo sería el cumplimiento del contrato.

VII.- Al serle adverso el presente fallo a la parte demandada se le **condena** al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos **158 y 159** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 34, 104, 105, 106, 179, 350, 604, 605 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- El actor***** probó su acción que dedujo contra de los demandados *****y *****, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a los demandados ***** y*****a otorgar al actor ***** la firma de la escrita pública que lo acredite como nuevo propietario del inmueble ubicado en **calle ***** Cuernavaca, en Cuernavaca, Morelos;** con una superficie total de trescientos setenta y cinco punto sesenta y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE.- En trece metros diecisiete centímetros, con el lote doscientos cincuenta y tres.

SUR.- En once metros y seis centímetros, con calle Kennedy.

ORIENTE.- En veintinueve metros cincuenta centímetros con la avenida Chamizal.

PONIENTE.- En treinta metros cincuenta centímetros, con el lote número doscientos cuarenta y uno.

CUARTO.- Se les concede a los demandados *******y******* un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles para que den cumplimiento voluntario al presente fallo; apercibidos que en caso de no dar cumplimiento en la forma y términos ordenados, la Juzgadora firmará en su **rebeldía** la escritura pública correspondiente.

QUINTO.- Es **improcedente** la prestación reclamada en el inciso tres del escrito inicial de demanda, por las razones expuestas en el Considerando VI de este fallo; dejando a salvo el derecho del actor para que lo haga valer en la vía y forma que corresponda.

SEXTO.- Al serle adverso este fallo a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos 158 y 159 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE a la parte actora, y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos a los demandados ***** **y*******, al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo 592 del Código Procesal civil vigente.

Así, lo resolvió y firma la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ,** ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **TANIA MAIDELINE VÁZQUEZ BAUTISTA,** que certifica y da fe.