

Yautepec de Zaragoza, Morelos; a *****
de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente **108/2019**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **otorgamiento y firma de escritura**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el ***** , el que por razón de turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado Libre y Soberano de Morelos, *****demandando de ***** , en la vía **sumaria civil** el **otorgamiento y firma de escritura pública** el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

“...El ***.**

B).- Como consecuencia de lo anterior, demando la formalización ante notario público del contrato de promesa de venta, el cual en realidad es un contrato de compraventa, materia de este juicio, cuyos datos quedaron especificados en el inciso anterior, y por tanto, **su elevación a escritura pública libre de todo gravamen, que deberá firmar la parte demandada dentro del término que para tal efecto se le fije y**

ante el notario que designe el suscrito en ejecución de sentencia y en caso de rebeldía, que su Señoría firme el protocolo notarial respectivo.

C).- *La entrega de todos y cada uno de los documentos originales que sean necesarios para llevar a cabo la formalización ante notario público de la escritura pública correspondiente del acto jurídico ya mencionado, debidamente requisitados y en los que conste que al tiempo de celebrar el contrato motivo de este juicio, la demandada era la propietaria del inmueble litigioso..."*

Manifestando como hechos, los que se encuentran plasmados en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos de derecho que consideró aplicables al presente asunto, anexando los documentos fundatorios de su acción.

2. Admisión de demanda. Por auto de ***** y una vez subsanando la prevención de **cinco del mes y año en cita**, se admitió en la vía **SUMARIA CIVIL** la demanda incoada en contra de *****.

3. Emplazamiento de la parte demandada *****. Mediante cédula de notificación personal de ***** , se emplazó y corrió traslado a la parte demandada*****.

4. Contestación a la demanda. Por auto de ***** , entre otras cosas tuvo teniendo por contestada la demanda entablada en contra del

demandado, señalando día y hora para que tenga lugar la audiencia de conciliación y depuración.

5. Audiencia de Conciliación y Depuración. El ***** , tuvo verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración**, aperturándose el juicio a prueba por un plazo común de **cinco días** para ambas partes.

6. Admisión de pruebas. En proveído de ***** , se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, proveyéndose respecto de las pruebas ofertadas por la parte actora **admitiéndose la confesional y declaración de parte** cargo de la parte demandada *****; las **documentales** marcadas con los números **5 y 6**, la **presuncional en su doble aspecto legal y humano** y la **instrumental de actuaciones**.

7. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El ***** , tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos y culminado el desahogo de pruebas y alegatos, turnándose a resolver el definitiva el presente juicio, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O

I. Competencia. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y

resolver en **definitiva** el presente juicio de conformidad con el artículo 26 fracciones II y III del Código Procesal Civil en vigor, el cual señala:

“...Artículo 26. Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:

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

II. El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante...”

Lo anteriores así, toda vez que las partes litigantes se sometieron tácitamente a la competencia de este juzgado, siendo que la actora eligió la jurisdicción de éste Juzgado y la parte demandada se sometió a ésta al producir contestación a la demanda instaurada en su contra allanándose parcialmente a las pretensiones del accionante, aunado a que el inmueble objeto del contrato materia del presente juicio se encuentra dentro de ésta jurisdicción.

II. Procedencia de la vía. Por cuanto a la vía la promovida por el actor **sumaria civiles** la correcta en términos del artículo 604 fracción II del Código Procesal mencionado, que señala:

“...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..."

III. Análisis de la legitimación. Antes de entrar al estudio del fondo del juicio, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la *legitimación procesal activa*, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la *legitimación ad causam*, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que *legitimación pasiva* es aquélla en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada al tenor del **contrato privado de promesa de venta dedieciocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho**, celebrado por una parte como **comprador** por ***** y por otra parte como vendedor ***** respecto del inmueble ubicado en *****, motivo de la controversia, identificado como *****, en el que se hace constar que dicho inmueble se encuentra a nombre de *****, lo que se constata con el certificado de libertad de gravamen fechado el *****; documentales privada y públicas que no fueron objetadas o impugnadas por la parte demandada, por lo que de conformidad con los artículos 391, 437 y 444 del Código Procesal Civil en vigor, se les concede pleno valor probatorio; por lo que, al haber sido presentadas ante este Juzgado en vía de prueba y como base de la acción, surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos

expresamente; por lo tanto, la legitimación de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de acción principal que se analizará en los considerandos siguientes.

Siendo aplicables al caso concreto, los criterios jurisprudenciales sustentados por el máximo Tribunal de nuestro País, cuyos rubros rezan:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Enero de 1998

Tesis: 2a./J. 75/97

Página: 351

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.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984.

Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

Otra:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,

Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, Página: 350,

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia

favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas, NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.

IV. Excepciones y defensas. Previo al análisis de la cuestión debatida y, toda vez que la parte demandada*****, al producir contestación a la demanda opuso las siguientes defensas y excepciones: ***“...EXCEPCIÓN DERIVADA DEL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 158.La presente excepción deberá declararse procedente en el momento procesal oportuno, atento a que como se ha señalado la parte demandada se allano a las prestaciones reclamadas por la parte actora, por lo cual no procede que al momento que se dicte la Sentencia Definitiva sea condenado al pago de gastos y costas, conforme a lo establecido en el numeral invocado...”***;al efecto, la excepción a estudio resulta improcedente, toda vez que si bien mediante escrito de cuenta **2540**, signado por el demandado refirió allanarse a la demanda instaurada en su contra, dicho allanamiento no fue total sino parcial por una lado y por otro lado se ordenó que fuere ratificado ante la presencia judicial, sin que lo hubiere hecho, y en caso de no

ratificar dicho allanamiento se continuaría en la etapa procesal correspondiente, lo que en la especie ocurrió, es decir, no compareció ante la presencia judicial a ratificar dicho allanamiento.

VI. Estudio del fondo.- Se procede al estudio de la acción intentada por *****, quien demandó de *****, las prestaciones transcritas en el resultando primero de esta sentencia, mismas que aquí se dan por íntegramente por reproducidas como si a la letra se transcribieran en obvio de innecesarias repeticiones.

En sentido, es prudente hacer mención que en la presente resulta aplicable el artículo 1669 del Código Civil vigente en la Entidad, que a la letra dice:

“...Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones...”

Por su parte, el artículo 1671, señala:

“...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...”

Asimismo, el artículo 1729, dispone:

“...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...”

Por otro lado, el artículo 1730, de la ley en cita, señala:

“...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...”

Ahora bien, el numeral 1736, establece:

“...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...”

Y, los artículos 1804, 1805 y 1807 del ordenamiento legal invocado, respectivamente, señalan:

“...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...”

Al respecto el artículo 35 de la legislación invocada, señala:

“...EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURÍDICOS. 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. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó...”

Así las cosas, tenemos que la acción de otorgamiento y firma de escritura procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiera realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción se debe

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 mismo la forma requerida por la ley. De tal suerte para que proceda dicha acción debe acreditarse por la parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, tal como lo sostiene el siguiente criterio jurisprudencial:

“...ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).- 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 improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.” Novena Época. Registro: 172112. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVI, Julio de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.26 C. Página: 2446.

V. Estudio de la acción principal. En el caso ha estudio la parte actora *****demandó de ***** , el otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble materia del presente juicio.

En ese contexto y, en estudio de la acción principal, la parte actora exhibió el contrato privado de promesa de venta de **dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho**, celebrado por una parte como **adquirente o comprador** por *****y por otra parte como vendedor ***** ,respecto del inmueble motivo de la controversia, identificado comocomo*****documental privada que no fue objetada o impugnada por la parte demandada, por lo que de conformidad con los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, a dicha documental se le concede pleno valor y eficacia probatoria, de la cual se desprende la manera en la cual la parte actora adquirió la propiedad del inmueble materia de la presente Litis.

En tal virtud, 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; atendiendo a lo antes expuesto del **contrato de promesa de venta de dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho**, se desprende la manifestación de la voluntad de las partes; por tanto, la compraventa se encuentra perfeccionada, en términos de lo dispuesto por el artículo 1730 de la Ley Sustantiva Civil; dado que se pactó el acuerdo de las partes en la **cosa y en el precio**, dispositivo legal que estatuye:

“..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...”

Al respecto el artículo 1671 del Código Civil para el Estado de Morelos, establece que los contratos **se perfeccionan por el sólo 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.

Lo anterior se considera así, porque con dicha documental base de la acción la parte actora acredita haber celebrado la promesa de venta con ***** ,respecto del inmueble materia de presente

juicio; es menester precisar que si bien en el rubro las partes asentaron como contrato de promesa de venta, no pasa por alto para la que resuelve que en dicho acto jurídico se estableció con meridiana claridad que el objeto del contrato lo es la compraventa del bien inmueble ahí descrito materia del presente juicio, inclusive se advierte una compraventa a plazos, es decir, que es cierta y determinada individualmente, por tanto, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio que en la especie aconteció; consecuentemente, y toda vez que los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento para tal efecto, como es la celebración del contrato de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; y que, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa.

Es así que en cuanto a la satisfacción del precio, por parte de la actora, el mismo se desprende de la cláusula **1, 2, 3 y 4** del contrato de base de la acción, la cual señala:

“... *****.

2.- *****.

3.- *****.

4.- *****.

Contrato basal que ya ha sido valorado con antelación mismo que no fue objetado ni impugnado por la parte demandada.

De tal manera que con su acreditamiento la parte actora, demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad a cargo de la demandada, así como la existencia de la compraventa (**promesa de venta**) de dicho inmueble.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio emitido por la autoridad federal que literalmente dice:

No. Registro: 184,239. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XVII, Junio de 2003. Tesis: II.2o.C.411 C. Página: 906.

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. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Bajo ese contexto, tomando en cuenta que el contrato de promesa de venta base de la acción reviste las formalidades de un contrato de compraventa como ya se ha analizado en líneas que anteceden, al estar determinada la cosa y el precio, por tanto, reúne los requisitos a que se refieren los artículos 1669, 1670 y 1671 del Código Civil vigente en el Estado, que en esencia son, por cuanto al primero:

“...Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones...”

Al segundo:

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

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

Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se

oponga a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos...”

Por su parte, tercer ordinal, señala:

“...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...”

Corroborando lo anterior, la prueba **confesional** a cargo de la parte demandada *********, quien fue declarado confeso de las posiciones que oportunamente fueron calificadas de legales por este Juzgado, admitiendo fictamente lo siguiente:

*“ ... ***** ... ”*

Confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 414, 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que la parte demandada aceptó los hechos que perjudican a sus intereses y favorecen a los intereses de la parte actora, tales como en la parte total que interesa que con fecha *********, celebró en su carácter de vendedor un contrato privado de compraventa con *********, que el objeto del contrato mencionado lo fue el bien inmueble ubicado en *********, que en virtud del contrato de compraventa *********, adquirió la propiedad del bien inmueble descrito, que dicho inmueble se encuentra identificado registralmente como *********, que el precio pactado respecto del

inmueble materia de este juicio, fue por la suma de ***** , que fue pagado por el actor en tres partes, que el día ***** expidió a favor de ***** , un recibo por concepto de pago y finiquito total del precio que pactaron por la operación de compraventa materia del presente juicio y que en la fecha de celebración del contrato de compraventa motivo de este juicio le entregó la posesión real, material y jurídica del bien inmueble en cuestión, que convine en formalizar a favor de éste y ante notario público el contrato de compraventa materia del presente juicio, que a la data ha omitido formalizar ante notario público el contrato de compraventa materia del juicio.

Sirviendo de apoyo a lo anterior la jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 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."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.3o.C. J/52

Amparo directo 21/88. María de los Ángeles Bález Castillo. 16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

amparo directo 555/91. Humberto Méndez Figueroa. 23 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Olivia Heiras de Mancisidor. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 899/98. María de los Milagros Angélica Pérez Amador. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 553/2001. José del Refugio Jiménez Muñoz. 10 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

Amparo directo 11/2003. María Elisa BerneBaltazares. 7 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XVII, marzo de 2003. Pág. 1476. **Tesis de Jurisprudencia.**

A efecto, de acreditar que se satisfizo el pago del precio consensado la parte actora, ofreció como pruebas las documentales privadas consistentes en los siguientes recibos:

- 1.- *****.
- 2.- *****.
- 3.- *****.

Documentales privadas que no fueron objetadas o impugnadas por la parte demandada, por lo que de conformidad con los artículos 391, 437 y

444 del Código Procesal Civil en vigor, se les concede pleno valor probatorio; por lo que, al haber sido presentadas ante este Juzgado en vía de prueba y como base de la acción, surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente, documentales que se encuentran adminiculadas con la prueba confesional desahogada en autos en la que en la posición marcada con el numeral ***** reconoció que el ***** , expidió a favor de ***** , un recibo finiquito total del precio pactado por la operación de compraventa respecto del inmueble materia del presente juicio, acreditándose el pago del precio pactado.

En ese contexto, de igual manera quedó acreditado que el demandado le entregó la posesión del inmueble materia de la Litis tal como se desprende de la confesional expresa del demandado ***** , al producir contestación a la demanda particularmente la hecho número **4** en el que contestó que era verdadero que en la misma fecha de celebración del contrato motivo de la presente litis, es decir, el día ***** , le hizo entrega de la posesión real, material y jurídica del inmueble motivo del contrato de compraventa, lo que se robustece con la confesión ficta al contestar a la posición marcada con el numeral **16** en la que reconoció haber entregado la posesión del inmueble materia del juicio en la misma fecha de celebración del contrato de compraventa.

Así también, exhibió la documental pública consistente en el contrato privado de compraventa fechado el ***** celebrado con ***** , en su carácter de vendedor con ***** , en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en ***** , documental que se encuentra íntimamente relacionada con la confesional expresa del demandado ***** , al producir contestación a la demanda particularmente el hecho número ***** en el que contesto que era verdadero que en la misma fecha en que se le cubrió la totalidad del pago pactado en el contrato de compraventa materia del juicio, le hizo entrega de la escritura original por virtud del cual adquirió el inmueble motivo de este juicio; documental pública que no fue objetada o impugnada por la parte demandada, por lo que de conformidad con los artículos 391, 437 y 444 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede pleno valor probatorio al haber sido presentada ante este Juzgado en vía de prueba y como base de la acción, surte sus efectos como si hubiere sido reconocidos expresamente

En las anotadas consideraciones, se colige que, la venta es perfecta al haber expresado las partes su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico, además estuvieron de acuerdo en el precio y en la cosa de conformidad con lo previsto por los numerales 1673 y 1730 de la Ley antes mencionada y habiendo demostrado la parte actora que cumplió con el pago del precio de la cosa vendida, tal como

quedó acreditado con la documental relativa al contrato privado de promesa de venta de fecha *****, así como con los recibos de pago que ya fueron analizados y particularmente con el fechado el *****, que fue expedido por concepto de *****, dentro del cual consta el importe por el pago respecto del predio motivo de la compraventa y que inclusive desde la fecha de la celebración del contrato que nos ocupa le fue entregada la posesión del inmueble motivo de la presente Litis.

En consecuencia, debe condenarse a la parte demandada*****, al cumplimiento del contrato de promesa de venta de fecha ***** mismo que celebro con la parte actora *****.

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

En esa tesitura, y toda vez que ha quedado justificada la celebración del acto jurídico como lo es el contrato de promesa de venta celebrado el ***** respecto del bien inmueble ubicado en*****y mientras exista el derecho de propiedad derivado de una compraventa, se entiende que debe subsistir también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura

correspondiente, derecho que se considera accesorio por ser potestativo.

Sirviendo de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que reza lo siguiente:

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II.2o.C.411 C

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo. Instancia:Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la

*Federación y su Gaceta, Novena Época.
Tomo XVII, Junio de 2003. Pág. 906. Tesis
Aislada.*

Por lo tanto, se condena a la parte demandada *****, a otorgar y firmar la escritura pública respecto del bien inmueble ubicado en *****, a favor de*****,requiriéndole a *****, para que, dentro del plazo legal de **cinco días** contados a partir de que le sea notificado el auto que ordene remitir los autos a la Notaría Pública elegida por la parte actora, una vez requerida para ello, comparezca a la misma a fin de que le informen la fecha en que deberá comparecer ante ésta a otorgar la firma de la escritura pública correspondiente a favor de la parte actora *****, apercibido que de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

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

VII. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso C, se absuelve al demandado, toda vez que el accionante no es preciso en determinar que documentos solicita se le requiera al demandado, aunado al hecho de que exhibió a su demanda el contrato original del contrato de compraventa en la que el Organismo Público Descentralizado de Gobierno Federal (CORETT), en su carácter de vendedor y*****, en su carácter de comprador,

adquirió el inmueble ubicado ***** ,materia de la litis.

VIII. Por cuanto a la condena de los gastos y costas no ha lugar al pago de los mismos, toda vez, que del presente juicio se aprecia que las partes no se condujeron con temeridad o mala fe; por lo tanto cada parte tendrá a su cargo los gastos que hayan erogado.

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

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente juicio en términos del considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora ***** ,probó la acción ejercitada en el presente asunto, consistente en el otorgamiento y firma de la escritura, respecto del inmueble ubicado en ***** en contra de La parte demandada ***** , quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO. Se requiere a *********, para que dentro del plazo legal de **cinco días** contados a partir de que les sea notificado el auto que ordene remitir los autos a la Notaría Pública elegida por la parte actora, comparezca a la misma a fin de que le informen la fecha en que deberán comparecer ante ésta a otorgar la firma de la escritura pública correspondiente a favor de la parte actora *********, apercibida que de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

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

QUINTO. Se absuelve a la prestación marcada con el inciso **C)**, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEXTO. Se absuelve a la parte demandada del pago de gastos y costas por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, lo resolvió en **definitiva** y firma la Maestra en Derecho **LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos

Licenciada **XORABET XUCATI VARGAS RUIZ**, quien
autoriza y da fe.