



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 162/2021-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Sumario Civil (Acción Pro Forma)

**Sentencia Definitiva**

**Jiutepec, Morelos a veintidós de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **162/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado; y,

### **RESULTANDO**

**1.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, la ciudadana \*\*\*\*\*, demandó en la vía Sumaria Civil y en ejercicio de la acción de Otorgamiento de Escritura y Firma, de \*\*\*\*\*, las prestaciones a que hace referencia en el escrito de cuenta, e hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.-** Por cuestión de turno correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto, por lo que en auto dictado con fecha veintidós de abril de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta. Se ordenó el emplazamiento de la demandada \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo de cinco días produjera contestación, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo las posteriores se le haría y surtirían efectos mediante el Boletín Judicial.

**3.-** En cedula de notificación personal de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, la Actuaría de la adscripción notifico y emplazó a la demandada \*\*\*\*\* para que compareciera a deducir sus derechos en la presente instancia.

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

4.- Por auto de fecha seis de mayo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada \*\*\*\*\*, al omitir contestar la demanda incoada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado, ordenándose que las subsecuentes notificaciones se realizaran por medio del Boletín Judicial; así también, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración con citación de las partes.

5.- La audiencia de conciliación y depuración tuvo lugar el día veinte de mayo de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora, no así la demandada ni persona que legalmente la representara, por lo que no fue posible exhortar a las partes a conciliar, procediendo a la depuración del presente asunto y al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de cinco días comunes para ambas partes.

6.- Durante la dilación probatoria, a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, DOCUMENTALES PUBLICAS y PRIVADAS marcadas con los números dos, tres y cuatro de su escrito de demanda, PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

El demandado no ofreció prueba alguna.

7.- La audiencia de pruebas y alegatos tuvo verificativo el día ocho de junio de dos mil veintiuno, donde se desahogaron las pruebas que ofreció la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL a cargo de la demandada, siendo esta declarada confesa dada su incomparecencia injustificada. Acto continuo, se pasó a la etapa de alegatos, recibándose los del actor, declarándose perdido el derecho del demandado para desahogarlos debido a su incomparecencia injustificada; a la conclusión, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta, al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**



**PODER JUDICIAL**

**I.- Competencia y Vía.** Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de una controversia del orden civil, sobre la acción personal proforma, fijándose la competencia territorial en razón de que las partes ahora contendientes pactaron en el contrato de compraventa base de la acción en la Cláusula Sexta que se someten a la jurisdicción de los juzgados competentes en el Municipio de Jiutepec, Morelos, lugar donde ejerce jurisdicción este Juzgado, de conformidad en lo dispuesto por los artículos 18 y 34 fracción II del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

La vía Sumaria Civil es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo 604<sup>1</sup> fracción II del mismo ordenamiento legal.

**II.- Legitimación de las partes.** Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para

<sup>1</sup> **ARTICULO 604.-** Cuando procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:

- I.- Las demandas que versen sobre contratos de arrendamiento de muebles, alquiler, depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedaje;
- 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.- Los cobros judiciales de honorarios debidos a peritos, abogados, médicos, notarios, ingenieros y demás personas que ejerzan una profesión o encargo o presten algún servicio de carácter técnico para cuyo ejercicio estén legalmente autorizados. Si los honorarios de peritos y de abogados proceden de su intervención en un juicio, podrán también reclamarse en la vía incidental, dentro del mismo;
- IV.- La rendición de cuentas por abogados, tutores, interventores, administradores y por todas aquellas personas a quienes la Ley o el contrato imponen esa obligación. Si esa vinculación se deriva de nombramiento o procedimientos en juicio, no se seguirá la vía sumaria, sino que, dentro del mismo juicio, el Juez ordenará, a petición de parte, la rendición de cuentas y en lo demás se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa;
- V.- La constitución necesaria del patrimonio de familia y la oposición a ella de terceros con interés legítimo y, en general, cualquier controversia que sobre dicho patrimonio se suscite;
- VI.- La responsabilidad civil que provenga de causa extracontractual, y la que se origine por incumplimiento de los contratos enumerados en este Artículo;
- VII.- La consignación en pago para extinguir una obligación y la oposición que en su caso se suscite;
- VIII.- Las que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca, así como la prelación o pago del crédito que garantice;
- IX.- Las demandas por partición hereditaria o disolución de cualquier otro condominio, cuando sea cuestionado el derecho a efectuarla. En este caso, la demanda debe promoverse contra todos los herederos o condóminos y contra los acreedores que tengan gravámenes reales sobre los bienes comunes o hayan reclamado sus créditos, siguiéndose las reglas del litisconsorcio necesario;
- X.- Las que se funden en título ejecutivo que contenga obligaciones de hacer o de no hacer;
- XI.- Las demandas que versen sobre pretensión, declarativa o constitutiva que no tengan señalado otro procedimiento especial en este Código;
- XII.- Las cuestiones relativas a servidumbres legales y que consten en instrumento público, los conflictos sobre cuestiones de derechos de preferencia; y,  
(ADICONADA FRACCIÓN TRECE, P.O. 3 DE SEPTIEMBRE DE 2003)
- XIII.- Las demandas que versen sobre las cuestiones relativas a la rectificación de actas del Registro Civil; y
- XIV.- Los demás negocios para los que la Ley determine de una manera especial la vía sumaria.

contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley"*, así mismo 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 tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado.

Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *"Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento"*. Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Atento a lo anterior, tenemos que, para acreditar su legitimación procesal activa, la parte actora, acompañó a su demanda el contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil trece, celebrado por \*\*\*\*\*, en su carácter de VENDEDORA y \*\*\*\*\*, en su calidad de COMPRADORA, en relación con la compraventa del inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, registrado

---

**PODER JUDICIAL**

actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados; documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, estimándose suficiente para justificar la legitimación activa de \*\*\*\*\*, para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y la pasiva de \*\*\*\*\*, para oponer defensas y excepciones, en términos de lo dispuesto por los numerales 191, 217 y 218 del Código Procesal civil en vigor.

Al respecto cobra aplicación lo sostenido por el Máximo Tribunal de Justicia del País:

**"LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.** No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra 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; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.5o.C.87 C. Amparo directo 3050/99.-José Iber Rojas Martínez.-26 de agosto de 1999.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arturo Ramírez Sánchez.-Secretario: José Manuel Quistián Espericueta. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo X, Noviembre de 1999. Pág. 993. **Tesis Aislada**".

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia

*de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del 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 esta 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.- FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279".*

**III. Delimitación del litigio.** Al no advertir cuestión previa que analizar, ni defensas y excepciones dado que la parte demandada \*\*\*\*\* , no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, se procede al estudio de fondo de la acción de otorgamiento de firma de escritura, hecha valer por \*\*\*\*\* , dado que su estudio procede de oficio, al caso aplica la jurisprudencia VI.3º.C. J/36, en consulta en la página 593 del Tomo XII, Septiembre de 2000, del Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dicta:

**"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 juzgadora 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".

Así tenemos que la ciudadana \*\*\*\*\* , en ejercicio de la acción de otorgamiento de firma y escritura, demandó de \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:



**PODER JUDICIAL**

*"A.- El otorgamiento y firma en escritura pública a favor de la suscrita, respecto del predio: \*\*\*\*\* , registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados. El cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* . B.- La declaración que por sentencia firme dicte ese H. Juzgado en ordenar a la demandada me otorgue y firme la escritura pública a mi favor ante Notario público que para tal efecto señale la suscrita, respecto de los predios antes descritos. C.- Se ordene la correspondiente cancelación e inscripción a favor de la suscrita del bien inmueble materia de este juicio con los datos registrales contenidos en el folio real inmobiliario número \*\*\*\*\* , el cual se encuentran a nombre de la hoy demandada ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. D.- Se ordene la cancelación e inscripción a favor de la suscrita del bien inmueble materia de este juicio con los datos registrales y catastrales antes señalados ante la Oficina o Dirección de Catastro del Municipio de Jiutepec, Morelos. E.- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, así como el pago de los impuestos locales y federales que se originen de la protocolización de la escritura pública a mi favor, del bien en materia."*

Sustentó su causa de pedir en lo conducente en los siguientes hechos:

*".....I.- Como lo acredito con el Original del Contrato Privado de Compraventa de fecha 01 de Enero del año 2013, celebrado en la Ciudad de Jiutepec, Morelos, así como con los Certificados de Libertad de Gravamen (se ofrecerá en la etapa de pruebas) y copia del folio real expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en los cuales se puede apreciar que dichos Predios se encuentran inscritos a favor del hoy demandado, documentos que acompaño como (anexo 1. II.- El predio Urbano del contrato de compraventa hoy materia del presente juicio tienen las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados; \*\*\*\*\* . Actualmente inscrito en el Registro Público de la propiedad en Folio Real número \*\*\*\*\* . III.- Como lo acredito con el Original del Contrato Privado de Compra Venta de fecha 01 de Enero del año 2013, adquirí mediante dicho contrato el Predio antes mencionado e identificado en los términos y condiciones que se especifican tanto en el Capítulo de Antecedentes como Clausulas, en el que se pactó como precio de la compra venta la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N. 00/100) como se estableció en la Cláusula Primera, misma que se da por reproducida a la letra en obvio de repeticiones innecesarias y para todos los efectos legales a que haya lugar aclarando que fue liquidado en su totalidad el precio como lo acredito en el mismo contrato que acompaño como (anexo 1)...V.- No está por demás hacer del conocimiento de ese H. Juzgado que el propio demandado me entrego copia fotostática de la Escritura Publica número \*\*\*\*\* mediante la cual acredito tener las facultades y legitima propiedad sobre dicho predio materia del presente Juicio y manifestó también que desde la celebración del multicitado contrato de compra vente me transmitía la posesión física y material de los citados predios. (anexo 2). VI.- No obstante las numerosas gestiones que en lo particular efectué para el efecto de que el hoy demandado me escritura ante Notario Público los predios que le había comprado, no*

*obtuve respuesta alguna y por cuestiones económicas y de salud no había ejercido el presente acto, por tal motivo me veo en la necesidad urgente de demandar en la vía y forma propuesta el cumplimiento forzoso de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el proemio de esta demanda.....”.*

La demandada \*\*\*\*\*, no contestó la demanda, declarándose la rebeldía en que incurrió en auto de fecha seis de mayo de dos mil veintiuno, teniéndose por presuntamente confesa los hechos que dejó de contestar.

**IV. Marco Legal.** Al caso, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, establece en sus preceptos 35, 1669, 1671, 1672,1673, 1729, 1730, 1736, 1804, 1805 y 1807 los que disponen:

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

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

Artículo 1671.- *"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”;*

Artículo 1672.- *VALIDEZ Y CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.*

Artículo 1673.- *CONSENTIMIENTO Y FORMA EN LOS CONTRATOS. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.*

*Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.*

*Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.*

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

Artículo 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 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*



**PODER JUDICIAL**

*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.”;*

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

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.....”;*

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.”*

El Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, determina en sus artículos 245, 247 y 698 fracción V que:

Artículo 245.- *Pretensión personal. Las pretensiones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o no hacer determinado acto.*

Artículo 247.- *"El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”.*

Artículo 698.- *Ejecución cuando la obligación sea de hacer. Si la resolución contuviere obligación de hacer alguna cosa, se procederá en la siguiente forma:  
V.- Si el hecho consistiere en el otorgamiento de algún documento, o la celebración de un acto jurídico, que el obligado se negare a cumplir, el Juez lo ejecutará por el obligado expresando que se otorgó en rebeldía; y*

**V. Acervo probatorio.** Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo 384 del aludido compendio legal, solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el posterior 386 dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Para acreditar la procedencia de su acción, \*\*\*\*\*, ofreció las siguientes pruebas:

a) La documental privada, consistente en el contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero del año dos mil trece, celebrado por \*\*\*\*\*, en su carácter de VENDEDORA y \*\*\*\*\*, en su calidad de COMPRADORA, en relación con la compraventa del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

Documental privada que no fue objetada por la parte demandada y por lo tanto en términos del artículo 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, consecuentemente, merece valor probatorio pleno en términos del posterior artículo 490 del mismo compendio.

b) La documental consistente en la copia simple de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del encargado de la Notario Público número Diez en ejercicio en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la que contiene entre otros actos jurídicos el contrato de compraventa que celebraron los señores \*\*\*\*\* y su esposo \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como compradora respecto del lote materia de la presente instancia.

Documental a la que se le concede valor indiciario en términos de lo dispuesto por el numeral 499 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos en virtud de tratarse de una copia simple y no reunir los extremos del ordinal 437 del citado ordenamiento legal, sin embargo, se desprende del mismo el antecedente de propiedad del inmueble materia del presente juicio.

c) Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de donde se advierte que el propietario es \*\*\*\*\*, del que se advierte que no reporta gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos.



**PODER JUDICIAL**

Documentales Publicas de pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil del Estado, con los que se acredita la identidad del inmueble materia del presente juicio y la propiedad a favor del de \*\*\*\*\*.

d) La confesional a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, recibida en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha ocho de junio de dos mil veintiuno y ante la incomparecencia de la absolvente, fue declarada confesa fictamente, de las posiciones que fueron calificadas de legales de un total de ocho, las que en lo que le perjudican confeso:

Que con fecha uno de enero de dos mil trece, celebro contrato de compraventa con su absolvente en relación con el terreno identificado como \*\*\*\*\*, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, de fecha \*\*\*\*\*, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*. Que el precio de la compraventa fue por la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N. 00/100). Que con motivo de la citada compraventa la absolvente entrego la posesión física y legal a la compradora \*\*\*\*\*. Que se obligó la absolvente a escriturar a la favor de su articulante el inmueble materia de la compraventa. Que si, ha sido requerida por la articulante para realizar la escrituración respecto del inmueble materia del contrato privado de compraventa. Probanza que individualmente adquiere valor probatorio a nivel de indicio, de conformidad con los artículos 426 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad.

**VI. Estudio de fondo.** Una vez analizados y valorados los medios de prueba, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica, máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras con base en la sana crítica, de conformidad con el precepto 490 del Código Procesal Civil en vigor, se arriba a la conclusión de que la parte actora acreditó su acción de otorgamiento de escritura y firma, por lo siguiente:

Es relevante precisar que en la acción de otorgamiento de contrato o acción proforma únicamente se pretende la exteriorización, en términos de ley de un acto jurídico, al tratarse exclusivamente de la pretensión del actor de obtener la formalidad de un determinado acuerdo de voluntades, sin juzgar sus elementos esenciales que afecten algún derecho sustantivo-como el derecho de propiedad o posesión, pues esto puede ser impugnado en un juicio diverso.

En esa tesitura, se consideran como elementos de la acción proforma:

- a) La celebración de un acto jurídico (en este caso un contrato de compraventa)
- b) El pago total del precio pactado en dicho contrato, y
- c) Que dicho acto no sea exteriorizado en la forma establecida en la ley.

El primer elemento de la acción quedó acreditado con el contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil trece, celebrado por \*\*\*\*\*, en su carácter de VENDEDORA y \*\*\*\*\*, en su calidad de COMPRADORA, en el que se hizo constar la compraventa del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

De igual forma en la cláusula PRIMERA se estipuló que el precio por la citada venta fue por la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos 00/100 M.N), y que en dicho acto la compradora entregó a la vendedora tal cantidad completa, que dando perfeccionado el contrato en lo que corresponde al objeto y precio.

Así también, en la cláusula SEGUNDA se pactó que desde la firma del citado contrato la vendedora entregaba la posesión física, legal y material del lote señalado, mismo que la compradora recibió a su más entera satisfacción, obligándose la vendedora a firmar la escritura correspondiente en el momento que así lo requiriera la compradora.

Analizado dicho contrato, se aprecia, que reúne los requisitos del



**PODER JUDICIAL**

artículo 1730 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, para considerar la venta perfecta, válida y obligatoria, al quedar plenamente determinadas las partes intervinientes, \*\*\*\*\* como vendedora y \*\*\*\*\* como compradora; el objeto materia del mismo: un terreno identificado como: \*\*\*\*\*, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las medidas y colindancia siguientes: \*\*\*\*\*; y el precio cierto y cubierto en su totalidad siendo la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N. 00/100), con lo que se estima cumplido el segundo elemento de la acción.

Así, al no haber sido objetado el contrato base de la acción por la parte demandada, en términos del artículo 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tiene por admitido y surte efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, consecuentemente, merece valor probatorio pleno en términos del posterior artículo 490 del mismo compendio al no encontrar prueba que lo desvirtúe, resultando por sí mismo bastante para arribar a la procedencia de la acción intentada por el actor.

Ilustra el caso la tesis aislada VI.3o.13 C consultable en la página 502 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Diciembre de 1995, que se inserta a la letra a continuación:

**"COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE, NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA ACREDITAR LA ACCION DE OTORGAMIENTO DEL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).** Si en un juicio de otorgamiento de contrato de compraventa, el actor ofrece como prueba el contrato privado de esa operación, y el mismo no es objetado por la contraparte a quien se le atribuye, dicho contrato hace prueba plena y es suficiente para tener por demostrado el hecho fundatorio de la acción ejercitada, en los términos de lo dispuesto por el artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla."

Dicho contrato básico de la acción, es corroborado en todos sus aspectos por la CONFESIÓN FICTA de la demandada \*\*\*\*\*, declarada confesa en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha ocho de junio de dos mil veintiuno, en la que en lo que le perjudica admitió

que la absolvente y la actora celebraron contrato privado de compraventa en fecha uno de enero de dos mil trece, en relación con el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados; que el precio de la compraventa fue por la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N. 00/100), con motivo de la citada compraventa la absolvente entregó la posesión física y legal a la compradora \*\*\*\*\*, se obligó la absolvente a escriturar a la favor de su articulante el inmueble materia de la compraventa, que ha sido requerida por la articulante para firmar la escrituración respecto del inmueble materia del contrato privado de compraventa; probanza que individualmente adquiere valor probatorio a nivel de indicio, de conformidad con los artículos 426 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad probanza que a su vez, se adminicula con los documentos tanto públicos como privados detallados y valorados en párrafos que anteceden, los cuales guardan estrecha relación con la Litis de la presente instancia, de esta suerte, el entrelace de los elementos probatorios en términos del precepto 490 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, genera convicción plena en la suscrita juzgadora, en el sentido de que la acción proforma ejercitada por la actora \*\*\*\*\*, es procedente, al actualizar también el tercer elemento de la acción al quedar probado que el contrato de compraventa invocado por la actora no ha sido elevado a escritura pública, en términos de lo pactado en dicho acuerdo de voluntades.

Al caso orienta la tesis aislada XVII.26 C, que obra en la página 2446 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, Julio de 2007, que a continuación se transcribe:

**"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 improbadó el



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 162/2021-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Sumario Civil (Acción Pro Forma)

**Sentencia Definitiva**

*cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.*

En consecuencia, al encontrarse satisfechos los elementos de la acción, se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil trece, celebrado por \*\*\*\*\*, en su carácter de VENDEDORA y \*\*\*\*\*, en su calidad de COMPRADORA, respecto del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las medidas y colindancia siguientes: \*\*\*\*\*.

Para tal efecto, se concede a la demandada \*\*\*\*\*, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, esta Juzgadora lo hará en su rebeldía, en términos de los artículos 691 y 698 fracción V del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.

**VII.-** En relación con las pretensiones que se contienen en los puntos C y D del escrito de demandada, los mismos son consecuencia de la procedencia de la acción principal, es decir, que al momento en que se realice la escritura pública correspondiente, esta se manda inscribir en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, por la notaria que la emitió, pues de conformidad con los artículos 2, 3, 5, 20 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 30 de su Reglamento, las inscripciones en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles y en relación con el registro ante la Dirección de Catastro Municipal de Jiutepec, Morelos, este es carga de la actora que podrá realizar con la escritura pública a su nombre ante las diversas dependencias municipales, haciendo la aclaración de que el

inmueble se encuentra ubicado dentro de los límites del Municipio de Cuernavaca, de esta Entidad por tanto, su registro deberá hacerse en las oficinas Catastrales de dicho Municipio.

**VIII.- Gastos y costas.** En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada al tratarse de una acción de condena, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia mismos que deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

Sin ser el caso de resultar procedente, como lo refiere la actora se condene también a la demandada, al pago de los impuestos locales y federales que se originen de la protocolización de la escritura correspondiente; al respecto es improcedente tal condena, ya que tales pagos de impuestos que se generan por la adquisición de bienes son cargas fiscales personales en términos del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que no están sujetas a voluntades de los contribuyentes ni a decisiones judiciales que en su caso tienen su tribunal y leyes propias en esa materia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía sumaria civil es la correcta.

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\*, **acreditó la acción proforma** que ejerció en contra de la demandada \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía; en consecuencia,

**TERCERO. Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base de su acción,** de fecha uno de enero de dos mil



**PODER JUDICIAL**

trece, celebrado por \*\*\*\*\*, en su carácter de VENDEDORA y \*\*\*\*\*, en su calidad de COMPRADORA, en relación con la compraventa del inmueble identificado como: \*\*\*\*\*, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las medidas y colindancia siguientes: \*\*\*\*\*.

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

**QUINTO. Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas** originados en la presente instancia mismos que deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

Sin ser el caso de resultar procedente, la condena del pago de los impuestos locales y federales que se originen de la protocolización de la escritura correspondiente ya que tales pagos de impuestos que se generan por la adquisición de bienes son cargas fiscales personales en términos del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que no están sujetos a voluntades de los contribuyentes ni a decisiones judiciales, que en su caso tienen su tribunal y leyes propias en esa materia

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS** con quien actúa y da fe.