

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos; a once de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **349/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

R E S U L T A N D O :

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintisiete de noviembre de dos mil veinte, ***** , promovió en la vía **sumaria civil** juicio contra ***** , de quien reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

“I.- El otorgamiento y firma de la escritura pública que ampara a mi favor el traslado de la propiedad libre de gravamen del bien inmueble, identificado como ***** , y que la Dirección General de Catastro lo tiene con la cuenta número ***** , Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, con los siguientes datos: Escritura Pública número ***** , de fecha Veinte de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro, Pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Prime Distrito Judicial del Estado, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

En caso de negativa a la firma de dicha escritura por los demandados, deberá ser firmada en su rebeldía por el **TITULAR DE LOS AUTOS**, como lo establece el artículo 1726 del Código Civil del Estado de Morelos, en relación con los artículos 247 y 698 fracción V del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

II. El cumplimiento del Contrato de COMPRAVENTA de fecha 10 de octubre de 2001, celebrado por la demandada en su carácter de vendedora y el suscrito en mi carácter de COMPRADOR, que contiene la compraventa del bien inmueble identificado como *****, y con registro en la Dirección General de Catastro, con la cuenta número *****, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, con los siguientes datos: Escritura Pública número *****, de fecha Veinte de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos. Lo anterior conforme lo establecido por los artículos 1715 del Código Civil del Estado de Morelos en relación con el artículo 219 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

III) La declaración judicial de que soy Absoluto propietario del bien inmueble identificado como ***,** con los siguientes datos: Escritura Pública número *****, de fecha Veinte de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado.

IV) La declaración judicial del traslado de la propiedad a favor del suscrito es libre de gravamen, respecto del bien inmueble identificado como ***,** y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *****, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, con los siguientes datos: Escritura Pública número *****, de fecha Veinte de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado.

Esto conforme al art. 235 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y para tener la certeza de que la demandada no haya gravado el bien inmueble objeto del contrato base de la acción.

V) El pago de gastos e impuestos notariales, gastos fiscales, de escrituración y registro que se generen con motivo de la firma de la escritura correspondiente a mi favor respecto del bien inmueble base de la acción de acuerdo a lo establecido por el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Morelos.

VI) El pago de los intereses legales que se hayan generado con motivo del incumplimiento de las prestaciones referidas los cuales deban ser computados a razón del 09% anual acorde a lo establecido en el artículo 1518 del Código Civil del Estado de Morelos.

**PODER JUDICIAL**

VII) El pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos en relación con el artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado...”.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Con fecha uno de diciembre de dos mil veinte, se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de nueve de diciembre de dos mil veinte, se admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la demandada ***** para que dentro del plazo de **cinco días** contestara la demanda entablada en su contra, como lo dispone el artículo 605 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se le tendría por perdido su derecho para tal efecto; asimismo, se ordenó requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, **apercibida** que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal. De igual forma, se ordenó requerir a la demandada para que se abstuviera de enajenar o gravar el inmueble materia del presente procedimiento, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se haría acreedora a una de las medidas de apremio establecidas por la Ley. Por otra parte, se ordenó **girar**

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

oficio al Director de Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que realizara anotación marginal en relación al inmueble materia del juicio, a efecto de que se inscribiera que el mismo se encontraba en litigio, para que se conociera esta circunstancia y no perjudicara a cualquier tercero adquirente, ello en términos del artículo 355 fracción III de la Ley Adjetiva Civil, vigente en el Estado de Morelos.

3.- El día veintidós de febrero de dos mil veintiuno, **previo citatorio**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, emplazó a la demandada *****, por conducto de *****, quien dijo ser sobrina de la demandada buscada, quien refirió que en ese momento no contaba con ninguna identificación, por lo que la Actuaría procedió a proporcionar su media filiación.

4.- Mediante auto de cinco de marzo de dos mil veintiuno, se declaró por perdido el derecho a la demandada ***** para dar contestación a la demanda entablada en su contra, toda vez que transcurrió con exceso el plazo concedido a la misma para tal efecto; por lo que, se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal; y al encontrarse fijada la litis, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**PODER JUDICIAL**

5.- El siete de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de **conciliación y depuración**, en la cual no fue posible conciliar a las partes, ante la incomparecencia injustificada de las mismas, por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de **cinco días** para ambas partes.

6.- En auto de fecha dieciséis de abril de la presente anualidad, se señaló día hora para el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos**, y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la actora, mediante escrito de cuenta 1785, admitiéndose las siguientes: la **confesional** a cargo de la demandada *****; las **documentales públicas** marcadas con los incisos **C, D, E y F**, exhibidas en su escrito inicial de demanda, consistentes en: Contrato de Compraventa del inmueble base de la Acción, que se exhibe en copia certificada constante de tres fojas tamaño oficio útiles por una sola de sus caras, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número Dos de la Quinta Demarcación Notarial en el Estado; Original de la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número seis del Primer Distrito Judicial del Estado, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, donde refiere consta que la hoy demandada adquirió por compraventa al Ciudadano Agustín Güemes Celis; **cuatro recibos** de pago a la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, por concepto de Impuesto Predial anticipado y Pago de Servicios Municipales de los años dos mil trece y dos mil diecisiete, con firma y sello original pagado, de fechas veintiocho de diciembre de dos mil

doce y treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete; y, original de Tarjeta de Circulación a nombre del actor *********, de fecha "Tenencia 2010" folio *********, expedida por la Dirección General de Control Vehicular del Estado de Morelos y Credencial para Votar con fotografía, nombre, firma y huella del mismo actor; la **Testimonial** a cargo de *********; la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, así como la **Instrumental de actuaciones**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

Consecuentemente, **se procedió a proveer sobre las pruebas ofrecidas en el escrito inicial de demanda**, en los siguientes términos: Respecto a las pruebas marcadas con los incisos A, C, D, E, F, G, H, I, se proveyó en líneas que anteceden. Asimismo, se admitió la **declaración de parte** a cargo de la demandada *********, y por cuanto al desistimiento de esta última prueba, una vez que compareciera ante la tercera secretaría de acuerdos de este Juzgado a ratificarlo, se acordaría lo que en derecho procediera.

7.- El veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **audiencia de pruebas y alegatos**, a la cual compareció la parte actora *********, no así la parte demandada *********, no obstante de encontrarse debidamente notificada mediante Boletín Judicial **7612** publicado el veinte de abril del año en curso, y ante la incomparecencia de la demandada se hizo efectivo el apercibimiento decretado mediante auto de dieciséis de abril de dos mil veintiuno, por lo que **se le declaró confesa** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; asimismo, **se**

**PODER JUDICIAL**

declaró desierta la prueba *testimonial* en virtud de que la parte actora no presentó a sus testigos; asimismo, se tuvo por desistida bajo su más entero perjuicio a la parte actora, de la prueba de *declaración de parte* a cargo de la demandada *****; y al no existir pruebas pendientes, se pasó al periodo de *alegatos*, teniéndose por hechas las manifestaciones en vía de Alegatos de la parte actora, mismos que serían tomados en cuenta al momento de resolver, asimismo, ante la incomparecencia de la demandada ***** se tuvo por perdido el derecho de la misma para tal efecto, y atendiendo al estado que guardaban los presentes autos, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 502 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, **se ordenó turnar los autos a resolver lo que conforme a derecho procediera**, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 25, 29 y 30, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal y toda vez que las partes en el contrato ***** base de la acción se sometieron expresamente a la competencia de los tribunales de Cuernavaca, Morelos; asimismo, la vía elegida es la correcta

acorde a lo previsto por el artículo **604 fracción II** del ordenamiento legal mencionado en primer término.

II.- LEGITIMACIÓN.- Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser su estudio aun oficioso una obligación del Juzgador, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

**PODER JUDICIAL**

Así, el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“...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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está 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; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Mayo de 1993
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 está la ley; en consecuencia, el actor estará 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.

En este orden de ideas, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, quedó debidamente acreditada con la copia certificada por el Titular de la Notaría Pública número Dos de la Quinta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, *****, del **CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, celebrado el diez de octubre de dos mil uno, por una parte por “LA VENDEDORA” ***** y como “EL COMPRADOR” *****, respecto del bien inmueble **ubicado** *****; y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *****; en el cual las partes convinieron como precio de la compraventa la cantidad económica de \$310,000.00 (TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.), mismos que el comprador entregó en el mismo acto de la compraventa, en efectivo a la vendedora; documentales privadas a las que se

**PODER JUDICIAL**

les confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnadas por la contraria, y de las que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Enseguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente y toda vez que la demandada no opuso defensas o excepciones al no haber comparecido a juicio, se procede al estudio de la acción principal planteada por *********, quien demandada de ********* el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del bien inmueble identificado como *********, y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *********, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, con los siguientes datos: Escritura Pública número *********, de fecha Veinte de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, esto debido a la celebración del **CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE** de diez de octubre de dos mil dos mil uno.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en la entidad lo siguiente:

El artículo **1669** establece que *“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”*; el artículo **1671** señala que: *“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.”; el numeral **1729** siguiente 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.”; el **1730** establece que: “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. ...”; el **1736** siguiente, 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...”. El numeral **1804** siguiente señala que: “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”; por su parte el artículo **1805** del mismo Ordenamiento Legal señala: “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



PODER JUDICIAL

los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”; el numeral 1807 siguiente establece: “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.”. Asimismo, el artículo 35 del ordenamiento en cita, dispone lo siguiente: “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.”.

En la especie tenemos que la parte actora en su escrito de demanda manifestó esencialmente que con el día veinte de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, la demandada ***** adquirió la propiedad del bien inmueble materia del prente juicio mediante escritura pública ***** , pasante ante la fe del Licenciado **Guillermo Tenorio Carpio** Notario Público número seis del Primer Distrito Judicial del Estado; que el diez de octubre de dos mil uno la demandada aludida en su carácter de vendedora y el actor en su carácter de comprador celebraron **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** respecto del bien inmueble identificado como *****; que del contrato de compraventa referido, se aprecia de su declaración I que la vendedora transmitía por **VENTA** al comprador hoy actor, en forma absoluta y sin reserva alguna el bien inmueble antes mencionado; que en la cláusula segunda del contrato

base de la acción se pactó el precio de la cosa vendida, siendo esta la cantidad de \$310,000.00 (TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que fue pagada a la firma del contrato base de la acción por lo que se hizo el pago del precio pactado para la compraventa, lo cual aduce se hizo en efectivo y se entregó a la vendedora a quien refiere otorgó el recibo que en más amplio derecho procede; que en la cláusula Séptima del contrato base de la acción la hoy demandada se comprometió a comparecer de manera personal ante el Notario Público correspondiente, para protocolizar o tramitar la firma de la escritura pública respecto del contrato base de la acción, situación que refiere la demandada se ha negado a realizar; que desde el momento de la compraventa el actor ha detentado la posesión de forma quieta, pública y pacífica del bien inmueble descrito, así como pagado los impuestos y contribuciones respectivos; pero que la demandada se ha negado a otorgar al actor la escritura objeto de la COMPRAVENTA que se deduce del contrato base de la acción.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que 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 y, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala

**PODER JUDICIAL**

que en caso que se declare la rebeldía del demandado y el emplazamiento se hubiese realizado por edictos, se tendrá por contestada en sentido negativo la demanda; bajo este tenor, la parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en copia certificada por el Titular de la Notaría Pública número Dos de la Quinta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, *****, del **CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, celebrado el diez de octubre de dos mil uno, por una parte por “LA VENDEDORA” ***** y como “EL COMPRADOR” *****, respecto del bien inmueble **ubicado en** *****; y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *****; en el cual las partes convinieron como precio de la compraventa la cantidad económica de \$310,000.00 (TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.), mismos que el comprador entregó en el mismo acto de la compraventa, en efectivo a la vendedora; documental privada a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445** y **490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnadas por la contraria, y de la que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, pues acorde a lo previsto por el artículo **1729** del Código Civil para el Estado de Morelos, habrá compraventa cuando alguien se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y otro a su vez se compromete a pagar por ellos un

precio cierto y en dinero, elementos que se encuentran reunidos en el referido acto jurídico.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de la demandada *****, desahogada en diligencia del veintiocho de mayo del año en curso, en la cual se declaró **confesa** al absolvente ante su incomparecencia injustificada, por lo que ante la calificación de veinte posiciones, admitió fictamente que: Que con fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, adquirió la propiedad del bien inmueble identificado como *****, y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *****, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, con los siguientes datos: Escritura Pública número *****, de fecha Veinte de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro, Pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado; que el diez de octubre de dos mil uno, en su carácter de vendedora y *****, en su carácter de comprador, celebraron contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble antes mencionado; que del contrato de compraventa, con ***** era propietaria desde el veinte de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, de manera pública, pacífica y continua del bien inmueble antes mencionado; que el bien inmueble detallado en la posición anterior, lo adquirió en propiedad como se aprecia de la escritura pública número ***** otorgada ante el Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado; que era su voluntad y deseo el

**PODER JUDICIAL**

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

vender al “El comprador” dicho bien inmueble bajo la figura Ad Corpus y se encontraba libre de gravamen y de hipoteca y con la posibilidad de disponer del inmueble y lo vendió al corriente en el pago de sus impuestos prediales, servicios municipales y demás contribuciones, derechos e impuestos legales; que el comprador otorgó su voluntad y consentimiento de manera expresa para recibir y aceptar el bien inmueble por compraventa que hizo en su favor la hoy absolvente respecto del bien inmueble descrito en los hechos 1 y 2 de esta demanda, así como de que cuenta con los recursos necesarios para cumplir los compromisos derivados del contrato; que como se aprecia de la cláusula primera de dicho contrato, en su calidad de vendedora le transmitía por venta en su calidad de comprador a ***** , en forma absoluta y sin reserva alguna el bien inmueble aludido; que como se aprecia en la cláusula primera del contrato base de la acción, dicha compraventa se hizo bajo la característica libre de gravamen de cualquier naturaleza y al corriente en el pago de sus impuestos prediales, municipales y demás impuestos, contribuciones y derechos que corresponden a dicho inmueble; que como se aprecia de la cláusula primera del contrato base de la acción ***** en su calidad de comprador, compró para sí en concepto de dueño y libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos el bien objeto del contrato base de la acción por venta que hizo a su favor; que como se aprecia en la cláusula primera del Contrato base de la acción, la compraventa referida fue perfecta, dado que se detalló la cosa y se estableció el precio de la misma y las partes aceptaron dicho precio, así como otorgaron la voluntad por escrito para

formalizar dicha compraventa, estando pendiente solo la protocolización ante Notario Público, con lo que se dio cumplimiento a lo ordenado por los artículos **1729, 1730 y 1738** del Código Civil del Estado que prevén; que en la cláusula segunda del contrato base de la acción se pactó; en la cláusula segunda del contrato base de la acción, se pactó el precio de la cosa vendida siendo la cantidad de \$310,000.00 (Trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que fue pagada a la firma del contrato base de la acción, por lo que se hizo el pago del precio pactado para la compraventa, lo cual se hizo en efectivo y se entregó a la vendedora quien otorgó el recibo que en más amplio derecho procede, de igual forma entregó al comprador las escrituras notariales del inmueble, así como los recibos de impuesto predial, servicios públicos, catastro, planos arquitectónicos y demás documentación con la que se acredita que el inmueble enajenado está al corriente en el pago de sus contribuciones; que en la cláusula tercera del contrato se señaló que a la fecha de la firma, el inmueble enajenado cuenta con construcciones de tabique y concreto, equivalentes a tres habitaciones, tres baños, un cuarto de cocina, un cuarto de comedor y un cuarto de sala; que en la cláusula cuarta se pactó que la entrega del inmueble se hizo al momento de la firma del contrato base de la acción, es decir, en ese acto el inmueble enajenado pasa a posesión y poder de “El Comprador”, el cual a la fecha posee de manera pública, pacífica y a título de dueño; que en la cláusula séptima del contrato base de la acción, se comprometió a comparecer de manera personal ante el notario público correspondiente para la protocolizar o tramitar la firma de la escritura pública respecto del contrato base de la

**PODER JUDICIAL**

acción, situación que se ha negado realizar en distintas ocasiones; que desde el momento de la compraventa diez de octubre de dos mil uno, *****, ha detentado la posesión de forma quieta, pública y pacífica del bien inmueble descrito y multicitado y motivo el contrato base de la acción, así como pagado los impuestos y contribuciones respectivos; que en el contrato base de la acción fungieron como testigos *****, con domicilios en *****, respectivamente; que a la fecha se ha negado a otorgarle al C. *****, la escritura objeto de la compraventa que se deduce del contrato base de la acción, a pesar de requerírsele en diversas ocasiones, dado que se ha constituido en su domicilio para pedirle que le acompañara a la Notaría Pública número seis de la Primera Demarcación del Estado de Morelos, a efecto de que se realizara la protocolización y escrituración pública de la compraventa celebrada, situación que en todas las ocasiones ha sido incumplida, dado que no ha acudido a la Notaría Pública citada, incumpliendo con lo pactado en la cláusula séptima del contrato base de la acción; que en la cláusula primera, segunda y cuarta, se aprecia se le hizo la transmisión al C. *****, por parte de la demandada, de todos los derechos de propiedad y posesión en forma absoluta del bien inmueble objeto del contrato base de la acción, así como que se le hizo entrega de las escrituras notariales del inmueble y todos los recibos de pago del predial, servicios públicos, catastro, planos arquitectónicos y demás contribuciones, y en la cláusula segunda se precisó que el precio de dicha compraventa fue la cantidad de \$310,000.00 (Trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.) cantidad que recibió en efectivo por la vendedora a su

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

entera satisfacción a la firma del contrato base de la acción y que en consecuencia se dio por pagada a su entera satisfacción y en la totalidad del precio de la venta del predio enajenado; que dicha compraventa fue celebrada bajo la figura jurídica de libre de gravamen; que en la cláusula octava del contrato base de la acción, se pactó por las partes que en caso de controversia o incumplimiento de obligaciones del contrato base de la acción, las partes se sometían a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, y a las leyes y tribunales de la misma, manifestando ambas partes su conformidad con todas y cada una de las cláusulas del contrato base de la acción de fecha diez de octubre de dos mil uno; prueba confesional a la que se le **concede valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, ya que la absolvente admitió hechos propios, que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora.

Por último, el accionante ofrece las **documentales públicas** consistentes: consistente en:

- **Escritura pública número *******, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado, con los datos registrales en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *****, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, ***** de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, del inmueble conocido como *****.
- **Cuatro recibos** de pago a la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, por concepto de impuesto predial anticipado y pago de servicios municipales de los años dos mil trece y dos mil diecisiete, de fechas veintiocho de diciembre de dos mil doce y treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis con folios *****;

**PODER JUDICIAL**

- **Tarjeta de circulación** a nombre de *****, de fecha tenencia dos mil diez, folio *****, expedida por la Dirección General de Control Vehicular del Estado de Morelos;
- **Credencial para votar** con fotografía, nombre firma y huella de *****, expedida por el Instituto Federal Electoral, ambos documentos con domicilio descrito el de *****,

Documentales a las cuales **se les otorga valor y eficacia probatoria**, en términos de lo dispuesto por los artículos **437, 490 y 491** de la ley adjetiva civil, puesto que se trata de documentales públicas y no fueron impugnadas por la parte demandada, por cuanto a la primer documental correspondiente a la escritura pública *****, se acredita que la hoy demandada ***** **adquirió** en compraventa a *****, el bien inmueble materia del presente juicio y por cuanto a las restantes documentales, se acredita el pago de los impuestos correspondiente, respecto del bien inmueble materia de este Juzgado, así como el domicilio que aparece tanto en la Credencial para votar y la Tarjeta de Circulación, ambas a nombre del hoy actor *****, de las cuales se deduce el domicilio que corresponde al del bien inmueble materia del presente juicio y que sostiene actualmente habita.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, el suscrito Juzgador arriba a la conclusión que la parte actora *****, sí acredita la pretensión que deduce contra *****, sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa que celebraron el diez de octubre de dos mil uno, el primero en su carácter de comprador

y la segunda como vendedora, respecto del **inmueble identificado como *******, y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número ***** , inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con los siguientes datos: Escritura Pública número ***** , de fecha Veinte de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro Pasada ante la Fe del Licenciado Guillermo Tenorio Carpio, Notario Público número 6 del Primer Distrito Judicial del Estado, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, pactado como precio de la operación la cantidad de \$310,000.00 (Trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.), la cual fue entregada por el comprador en efectivo a la vendedora, tal como se desprende del propio contrato privado de compraventa base de acción, en su cláusula **Segunda**, por lo que **al encontrarse debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago** pactada en el contrato, -aspecto que debe ser estudiado por el Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción-, aunado al hecho de que la demandada no ofreció medio de prueba alguno para desvirtuar la acción, se arriba a la conclusión que es procedente la acción ejercitada en el presente juicio.

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época
Registro: 191273
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

**PODER JUDICIAL**

Tomo XII, Septiembre de 2000
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/8
Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.

Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.

Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.

En tal virtud, se condena a la demandada *****, a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado el diez de octubre de dos mil uno, respecto del inmueble identificado como *****, y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *****,

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

inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *****, en términos de lo dispuesto por el artículo **35** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Para lo anterior, se concede a la demandada ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firmen la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

IV.- Por cuanto a la pretensión marcada con el numeral **V**, consistente en **El pago de gastos e impuestos notariales, gastos fiscales, de escrituración y registro que se generan con motivo de la firma de la escritura correspondiente, respecto del bien inmueble base de la acción**, la misma resulta improcedente, a virtud de lo estipulado por las partes en la cláusula **QUINTA** del referido contrato privado de compraventa, misma que establece “...**Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de la presente operación, serán cubiertos por “EL COMPRADOR”, por cuanto al inmueble motivo del presente contrato.**”; de ahí que dicha pretensión resulta improcedente; **absolviendo** en consecuencia a la demandada *****, al pago de la misma.

**PODER JUDICIAL**

V.- Respecto a la pretensión marcada con el numeral VI, consistente en **El pago de los intereses legales que se hayan generado con motivo del incumplimiento de las prestaciones referidas, a razón del 9% anual**; tomando en consideración que el artículo 1518 del Código Civil del Estado de Morelos, establece que ***“...Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en el nueve por ciento anual.”***; y toda vez que en la especie no se actualiza la hipótesis prevista por dicho numeral, ya que no se deriva adeudo alguno ni el pacto de dicho interés, por incumplimiento de alguna de las partes en el presente juicio; resulta **improcedente** la pretensión de pago de **intereses legales** que se reclaman a la demandada *********, a quien se **absuelve** de la misma.

VI.- Por otra parte, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se absuelve** a la demandada *********, del pago de los gastos y costas pretendidos por la parte actora, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el citado dispositivo legal.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *****, sí acreditó la acción que dedujo contra *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la demandada *****, a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado el diez de octubre de dos mil uno, respecto del **inmueble identificado como *******, y con registro en la Dirección General de Catastro con la cuenta número *****, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *****, en términos de lo dispuesto por el artículo **35** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

CUARTO.- Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acudan ante el Notario Público que en su momento designe el actor y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

**PODER JUDICIAL**

QUINTO.- Se **absuelve** a la demandada *********, al pago de las pretensiones marcadas con los números **V y VI** del escrito inicial de demanda, relativas **al pago de gastos e impuestos notariales, gastos fiscales, de escrituración y registro que se generan con motivo de la firma de la escritura correspondiente, respecto del bien inmueble base de la acción**, así como al **pago de los intereses legales que se hayan generado con motivo del incumplimiento de las prestaciones referidas, a razón del 9% anual**; por los razonamientos vertidos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEXTO.- Se **absuelve** a la demandada ********* del pago de los **gastos y costas** pretendidos por la parte actora, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en la ley.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.