

**PODER JUDICIAL**

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

Histórica e Heroica Ciudad de Cuautla, Morelos a nueve de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **580/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** ***** ***** contra ***** ***** ***** , radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos y:

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

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el diez de julio de dos mil diecinueve y que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció ***** ***** ***** por su propio derecho, demandando en la vía sumaria civil de ***** ***** ***** , las siguientes pretensiones:

*"A).- El cumplimiento del contrato y por ende el otorgamiento y firma de escritura ||a mi favor respecto del predio ubicado en ***** ***** ***** ***** ***** ** ***** ** ***** ** ***** **, mismo predio rural que e encuentra registrado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de *** ***** ** ***** ** ***** ***

*B).- Como consecuencia de lo anterior, la inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de *** ***** ** ***** ** ***** ** sobre el predio materia de este juicio en donde la suscrita aparezca en calidad de propietaria del mismo"*

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descrito en el sello fechador de la

citada oficialmente e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha dos de septiembre de dos mil diecinueve, previo a que fue subsanada la prevención recaída a la demanda, exhibiéndose el certificado de libertad o de gravamen del predio objeto del presente asunto, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, con intervención del Agente del Ministerio Público adscrito a este Juzgado; se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado al demandado para que dentro del término de cinco días comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- Emplazamiento. Con fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, fue emplazado a juicio el demandado **** * * * * * .

4.- Rebeldía. En auto de fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, en virtud que el demandado **** * * * * * no había dado contestación a la demanda, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las personales, le surtieran efectos por medio de la publicación en el boletín judicial.

5.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto y a la cual no comparecieron las



PODER JUDICIAL

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

partes por lo cual no fue posible llevar a cabo una conciliación por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

6.- Pruebas. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: la confesional y la declaración de parte a cargo del demandado **** ***** **, las documentales consistentes en contrato privado de compraventa respecto del predio rural urbano ubicado en ***** ***** ***** ** ***** ***** ***** ** ***** ***** ***** ** ***** y certificado de libertad o de gravamen de dicho predio expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, la testimonial de ***** ***** ***** **, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

7.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha dos de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas confesional y testimonial ofrecidas por la parte actora, luego, dicha parte se desistió de la prueba de declaración de parte, por lo que se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar en este asunto, por lo que se pasó a la fase de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”

Así, respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29 de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia establece en el artículo 30, en lo que interesa que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley señala en el artículo 75 la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios en donde se discutan



PODER JUDICIAL

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

derechos reales. También, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio, el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establece en su artículo 24 respecto del sometimiento expreso de las partes.

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 29, 30, 24 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción “proforma”, esto es, de otorgamiento y firma de escritura pública, es decir, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento, al comento de la presentación de la demanda, correspondía a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción sobre otorgamiento y firma de escritura pública cuya naturaleza si bien incumbe o atañe a un derecho personal, empero, sus efectos inciden en derechos reales de propiedad, al ordenarse tirar la escritura pública de compraventa, cuyo

conocimiento, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia.

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se encuentra en primera instancia. Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues se actualiza el sometimiento expreso de las partes, arribándose a dicha conclusión pues del documento presentado como base de la acción, consistente en contrato de compraventa, celebrado por las partes el día cinco de febrero de dos mil cinco, se advierte, específicamente de su cláusula séptima, que en caso de controversia, en atención a que sus respectivos domicilios se encontraban en Cuautla, Morelos, se sometían a la jurisdicción de los Tribunales de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, documental que, al no haber sido impugnada por ninguna de las partes y provenir expresamente de ellas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se le confiere pleno valor probatorio respecto de la competencia de este Juzgado, pues ambas partes acordar someterse a los tribunales del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, en donde precisamente, ejerce su jurisdicción este Juzgado.



PODER JUDICIAL

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

Amén de lo anterior, debe decirse también que ninguna de las partes impugnó la competencia de este juzgado. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época
Registro: 168719
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008
Materia(s): Común
Tesis: II.T.38 K
Página: 2320*

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

II.- Vía. Antes de proceder al análisis de la acción, es necesario realizar el estudio oficioso sobre la procedencia de la vía sumaria civil en que fue substanciado este asunto, ello a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional; así, debe recordarse que en el presente asunto se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y firma de una escritura pública de compraventa, en razón de lo anterior, tenemos que la **vía sumaria civil elegida por la actora es la correcta**, pues el artículo 604 del

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: “*Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...*”; encuadrando por ello el presente asunto en dicha hipótesis normativa.

III.- Legitimación. Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente señalar que dicho tipo de legitimación se refiere a una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el



PODER JUDICIAL

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

supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, 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...”

Además en base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al 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. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva”.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con el demandado *****, respecto del predio rural urbano ubicado en *****

**** ** ***** ***** ** ***** ***** ***** ** **** ** **

***** ** *****), con fecha cinco de febrero de dos mil cinco, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública, en ese tenor, se acredita la legitimación en virtud de estar debidamente probada la relación jurídica contractual (compraventa) existente entre las partes pues en primer lugar no fue negada por el demandado y por el contrario, existe presunción legal de lo expuesto en la demanda, pues no obstante que el demandado fue emplazado a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados por la actora en el referido opúsculo.

Finalmente, porque de autos se advierte el citado contrato de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se les otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y el demandado celebraron dicho acto jurídico, se colige que le asiste el derecho y la legitimación a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama, al igual que a la parte demandada por haber celebrado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

**PODER JUDICIAL**

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

IV.- Estudio de la acción. Habiéndose hecho el estudio de la legitimación en la causa en el presente asunto, enseguida se procede al estudio de la acción planteada; así, en el presente asunto se determinará si es procedente ordenar el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, derivada de la compraventa que refiere la parte actora celebró con el demandado, para ello, se desarrollarán los siguientes temas: 1. Se precisará el marco jurídico aplicable. 2. Se señalarán los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción 3. Se determinará la procedencia de la acción ejercitada con base en las pruebas y elementos procesales que obran en actuaciones.

Marco jurídico aplicable.

Así, deben realizarse una serie de puntualizaciones muy particulares respecto de la acción de otorgamiento de escritura, sobre el particular, conviene señalar que la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la transmisión de la propiedad, ya que existe un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una

compraventa y, en el segundo, de una donación. En el caso, el artículo 35 del Código Civil para el Estado, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil, señala que 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; y, 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.

Las referidas exigencias de forma, se actualizan en el caso de la compraventa de inmuebles, ya que los artículos 1804 a 1808 del Código Civil para el Estado, establecen la forma en que debe constar la compraventa de los inmuebles en atención al valor de la operación, a la calidad del enajenante, o al procedimiento bajo el cual se adquirió el inmueble. De ese modo, cuando la compraventa de inmuebles se realiza sin observar las formalidades establecidas en los preceptos legales citados con anterioridad, pero la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente; entonces, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por



PODER JUDICIAL

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

falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente.

Así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma. Consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible.

Por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, tiene como materia un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son: 1) **La celebración del contrato informal de compraventa,** y 2) **El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades,** así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa.

Y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

Procedencia de la acción.

Analizadas que fueron las constancias que integran el presente juicio se determina que la acción ejercitada es procedente atendiendo a que se acreditan los elementos necesarios y que anteriormente fueron señalados.

Requisito 1. En efecto, por cuanto al primer elemento de procedencia de la acción, esto es la celebración del contrato informal de compraventa, se considera plenamente acreditado por cuatro aspectos esenciales, a saber: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda y certificado de libertad o de gravamen del predio materia del juicio expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro exhibido en el escrito donde se subsanó la prevención hecha a la demanda, b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la confesión esgrimidas por la parte demandada en la prueba confesional correspondiente y d) Con la prueba testimonial ofrecida por la parte actora.

**PODER JUDICIAL**

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

Efectivamente, debe tomarse en consideración que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con el demandado **** ***** **, respecto del predio rural urbano ubicado en ***** ***** ** ***** ** ***** ** ***** ** ***** ** ***** ** ***** ** ***** **, con fecha cinco de febrero de dos mil cinco, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública.

En ese sentido y como se adelantó, la celebración del contrato informal de compraventa aludido, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y el demandado celebraron dicho acto jurídico, se colige la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes.

Igualmente, la celebración de dicho pacto contractual, se acredita igualmente con la documental consistente en el certificado de libertad o de gravamen del predio materia del juicio que fue exhibido al subsanarse la prevención recaída a la demanda, toda vez que, al tratarse de un documento público, es factible para demostrar que el inmueble objeto del contrato

privado de compraventa, se encuentra inscrito en el referido instituto a nombre de la parte demandada, por lo que se presume que podría disponer enteramente del inmueble y celebrar el referido acto traslativo de dominio con la actora, base de la acción.

En el mismo tenor, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con base en la **presunción legal** constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazado a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda, específicamente y en lo que interesa, respecto a los hechos de dicho escrito, en donde la actora de manera categórica afirma que con fecha cinco de febrero de dos mil cinco, celebró contrato privado de compraventa con el demandado **** ***** **, respecto del predio rural urbano ubicado en ***** ***** ***** ** ***** ***** ***** **, pero que a la fecha no se ha realizado la escrituración, hechos que, como se dijo, fueron confesados de forma ficta por la parte demandada y que por tanto demuestran la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes, al haber celebrado el contrato de compraventa aludido, pero no haberlo formalizado, todavía, mediante la escritura pública correspondiente.

acreditan lo expuesto por la actora en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, la celebración del contrato informal de compraventa, pues así lo reconoció la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dicha confesión aun cuando es ficta, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

En otra arista, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con base en el resultado de la prueba **testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de ***** y que se desahogó en la audiencia de dos de junio de dos mil veintiuno, lo anterior dado que dicho ateste, en sus declaraciones, no incurrió en contradicciones y, a consideración de esta autoridad, conoce por sí mismo y no por inducción ni referencia de otras personas, los hechos sobre los que declaró, lo cual, justifica plenamente la verosimilitud y el valor probatorio de dicha prueba.

Para justificar lo anterior, se precisa que el ateste en mención en esencia declaró que conoce a su presentante y al demandado *****, a este último porque eran vecinos, que su presentante adquirió el inmueble ubicado en ***** en ***** en febrero de dos mil cinco, que sabe y le consta que su presentante y ***** firmaron contrato de compraventa por el bien inmueble detallado



PODER JUDICIAL

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

y que estuvo presente a la firma de ese contrato de compraventa, que sabe y le consta que su presentante pagó por dicha compraventa, si mal no recuerda la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), Que su presentante no cuenta con escrituras públicas respecto del inmueble aludido, fundando la razón de su dicho en que estuvo presente.

Probanza a la cual, como se adelantó, se le confiere valor probatorio pleno en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues el ateste fue uniforme en sus declaraciones y no incurrió en contradicción alguna, manifestado en esencia y en lo que interesa que su presentante ***** ***** y ***** celebraron un contrato privado de compraventa respecto del inmueble ubicado en *****

***** en febrero de dos mil cinco y además que le consta que su presentante pagó por dicha compraventa, si mal no recuerda la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), sin embargo no cuenta con las respectivas escrituras públicas, de lo que se colige que el ateste conoce los hechos sobre los que declaró, lo cual, a criterio de esta autoridad, justifica plenamente su verosimilitud, más aun cuando la narrativa que hace el ateste en su declaración coincide plenamente con la narración de los hechos que se realiza en el escrito de demanda.

Requisito 2. Respecto al segundo requisito de procedencia, esto es, el cumplimiento de las obligaciones impuestas a la actora en el propio acuerdo de voluntades, se considera plenamente acreditado.

Para justificar lo anterior, conviene señalar en primer lugar las obligaciones derivadas del contrato de compraventa base de la acción a cargo de la compradora hoy actora. Así, de dicho contrato, se advierte específicamente de la cláusula segunda que el precio pactado por los contratantes por virtud de la compraventa fue de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que la parte actora debió acreditar haber pagado a la parte demandada para la procedencia de su acción.

Ahora bien, con base en las constancias procesales que obran en autos y como se adelantó, esta autoridad considera debidamente acreditado el pago realizado por la actora a favor de la demandada de la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) que por concepto de la compraventa del inmueble ubicado en *****

***** ** ***** ***** ** ***** ** ***** ** ***** **

*****), se pactó por los contratantes, lo anterior por los siguientes elementos: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la prueba confesional ofrecida por la actora a cargo de la demandada.

**PODER JUDICIAL**

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

En efecto, debe tomarse en consideración que del contrato privado de compraventa base de la acción, se advierte que el precio pactado por virtud de la compraventa que celebraron las partes, es por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.). En ese sentido y como se adelantó, el pago de la cantidad por concepto de la compraventa, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito de demanda), pues en específico de la cláusula segunda, se estableció que la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) que por concepto de la compraventa se acordó por los celebrantes, sería entregada a la firma del contrato, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora pagó a la parte demandada el precio pactado por concepto de la compraventa.

En el mismo sentido, el pago del precio de la compraventa también se acredita con base en la **presunción legal** constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se

presumen confesados los hechos narrados en la demanda.

Ahora bien, el pago por concepto de la compraventa también se acredita con base en el resultado de la prueba **confesional** ofrecida por la parte actora a cargo de la demanda y que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos, declarándose confeso al absolvente de las posiciones calificadas de legales dada su incomparecencia injustificada; por lo anterior, se sigue que, de forma ficta, la demandada confesó en lo que interesa que recibió la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), por la compraventa del inmueble, confesión que corrobora y acredita lo expuesto por la actora en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, el pago del precio pactado por la compraventa, pues así lo reconoció la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dicha confesión aun cuando es ficta, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

V.- Decisión. En corolario, tomando en consideración que se han acreditado los requisitos de procedencia de la acción ejercitada y al no existir defensas ni excepciones que en su contra se hayan opuesto, se declara **procedente** la acción que en la vía sumaria civil promovió ***** ***** ***** contra **** ***** ***** , a quien debe condenársele al cumplimiento de las



PODER JUDICIAL

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

prestaciones reclamadas por la parte actora y que se detallarán en esta resolución, ello al demostrarse fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebraron las partes respecto del inmueble identificado ubicado en ***** y que **cumplió con sus obligaciones impuestas en dicho pacto contractual**, en específico, que cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por dicho bien inmueble y, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en vigor, el demandado se encuentra obligado a otorgarle los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada.

Por ello, se condena a la parte demandada ***** , al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble ubicado en ***** , a favor de la parte actora, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía y una vez otorgada dicha escritura pública, inscribese la misma en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente al Estado donde se ubica el referido inmueble.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y también la hecho que no fueron reclamadas por la parte actora, no se hace condena en gastos y costas para ninguna de las partes.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 102, 104, 105, 106 y 640 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio y también la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

SEGUNDO.- Por las razones expuestas en esta sentencia, se declara que la parte actora ***** ***, acreditó la acción que en la sumaria civil ejercitó contra **** ***** ***, quien no compareció a juicio y como consecuencia

TERCERO.- Se condena al demandado **** ***** ***** al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble ubicado en *****
***** ***** ** ***** ** ***** ** ***** ***** ** *****
***** ** ***** ** ***** ** ***** ** ***** **, a favor de la parte actora, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco**

**PODER JUDICIAL**

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

días, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía y una vez otorgada dicha escritura pública, inscribábase la misma en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente al Estado donde se ubica el referido inmueble.

CUARTO.- Por los razonamientos vertidos por esta autoridad, no se hace condena en gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante el Secretario de Acuerdos adscrito a la Primera Secretaría de este Juzgado, Licenciado **JOSÉ AUGUSTO GONZÁLEZ ESPARZA**, quien da fe.

RGV