

**PODER JUDICIAL**

H. H. Cuautla, Morelos, a dos de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **889/2019**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL**, sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría, y;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía común de este Sexto Distrito Judicial, el seis de diciembre de dos mil diecinueve, compareció por su propio derecho ***** , quien demandó las siguientes prestaciones:

A) El otorgamiento y firma de escritura pública del contrato de compraventa en (sic) suscrito por las partes en fecha cinco de noviembre de 2017.

B) La inscripción en el Registro Público del bien inmueble reclamado, y que se detalla en el capítulo de hechos, de la presente demanda, abriéndole la partida correspondiente.

C) El pago de los daños y perjuicios ocasionados por la falta de otorgamiento de la escritura pública respecto del bien inmueble objeto del presente juicio.

D) El pago de los gastos y costas por la tramitación del presente juicio.

Expuso los hechos en que basa su acción e invocó el derecho que creyó aplicables, los que se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra. Exhibió los documentos con los que sustentó su acción y adujo el derecho que creyó aplicable.

2. Por auto **once de diciembre de dos mil diecinueve**, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta,

ordenándose correr traslado y emplazar al demandado por el improrrogable término de cinco días diera contestación de la misma, con los apercibimientos de Ley, mandándose a hacer el formal llamamiento a juicio por conducto del personal de este juzgado.

3.- El nueve de marzo de dos mil veinte, la actuario de la adscripción emplazó al demandado *********, en el domicilio proporcionado para ello por la parte actora y en los términos ordenados en el auto de radicación.

4.- Mediante acuerdo de fecha once de septiembre de dos mil veinte, previa certificación secretarial, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado por lo que se tuvo por contestada la demanda en sentido afirmativo, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones se le practicaran por Boletín Judicial; y toda vez que se encontraba fijada la litis, se señaló día y hora para la audiencia de conciliación y depuración

5.- El veinte de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, y ante la incomparecencia injustificada de la parte demandada, no fue posible conciliar a las partes, por lo que se procedió a depurar el procedimiento y se apertura el periodo probatorio por el plazo común de cinco días para ambas partes.

6.- Por acuerdo de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, se admitieron las pruebas de la parte actora, respecto a la Confesional y Declaración de Parte a cargo del demandado *********; así como la Documental marcada con el número 1 de su escrito inicial de demanda; la



PODER JUDICIAL

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

Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su Doble aspecto Legal y Humano.

7.- A las ocho horas con treinta minutos del día dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, audiencia en la que se desahogaron las pruebas que se encontraban debidamente preparadas; señalando nuevamente fecha para la continuación de la audiencia, lo que aconteció el doce de abril de dos mil veintiuno, concluido el periodo probatorio se continuo con el periodo de alegatos, y ante la incomparecencia injustificada de las partes se tuvo por prelucido su derecho para formularlos; en consecuencia, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor siguiente;

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA

Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 21, 23 y 24** del Código Procesal Civil en vigor del Código Procesal Civil en vigor en relación al numeral **68** inciso **B** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; lo anterior en razón de que **las partes pacta el cumplimiento base de la acción convinieron someterse a la competencia de los Tribunales de Cuautla Morelos**, ciudad en la que este Juzgado ejerce jurisdicción, como se deduce de la cláusula del referido acuerdo de voluntades.

II. VÍA

Por cuanto a la vía elegida es la correcta de acuerdo al ordinal **604** fracción **II** del Código Procesal Civil, en virtud de

que en la vía sumaria civil se tramitan las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura o la elevación de un convenio a instrumento público, como lo es el caso que nos ocupa.

III.- LEGITIMACIÓN

Siendo la legitimación de las partes un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, se procede a examinar la relativa a las partes en este juicio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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.

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum”** y **legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como



PODER JUDICIAL

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

particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

Es aplicable al caso concreto la siguiente tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

"...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...".

En este contexto en el presente caso se tiene que ***** , compareció por su propio derecho al presente juicio; y el demandada ***** , si bien no contestó la demanda, fue llamado a juicio para comparecer por su propio derecho; sin que se haya cuestionado o manifestado argumento sobre alguna limitación en cuanto a la capacidad de ejercicio de cualquiera de las partes, quedando así acreditada la legitimación procesal de las mismas.

Por cuanto a la **legitimación en la causa** de las partes, se acreditó con la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de cinco de noviembre de dos mil diecisiete, celebrado por ***** **como vendedor y comprador**, respectivamente en el que pactaron la compraventa del inmueble identificado como lote 12, manzana Dos, Barrio Santa Teresa de la Unidad Habitacional Mariano Matamoros, del Municipio de Ayala, Morelos; con una superficie de 128 metros cuadrados, el cual se encuentra identificado con la cuenta catastral, número 641715012002; con las medidas y colindancias ahí precisadas, y como precio de la misma la cantidad de ***** , la que tuvo por recibida al momento de la firma del contrato; y no fue objetada por el demandado, dado la rebeldía en que incurrió, de lo que se deriva el interés del actor para reclamar los derechos que adquirió y la subsecuente obligación del demandado de responder por las obligaciones que conforme a la Ley le corresponden.

IV.- ANÁLISIS DE LA ACCIÓN.

Toda vez que ***** no compareció a juicio y en consecuencia no opuso excepciones, no existe cuestión previa que resolver, por lo que se procede al estudio de fondo del juicio planteado.

Para el efecto es pertinente recordar que el artículo **1729** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“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 en dinero”.



PODER JUDICIAL

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

Por su parte el numeral **1671** de la ley sustantiva civil señala:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a las partes 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 dispositivo **1715** del ordenamiento legal antes invocado prescribe:

"Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado, exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios"

Por su parte el artículo 1764 de la Ley en cita, menciona:

"El vendedor está obligado.- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado... III.- A entregar al comprador la cosa vendida... VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales...."

En la especie, tenemos que el actor *********, reclama como acción principal, el otorgamiento y firma de escritura pública respecto del inmueble identificado como identificado como *********; con una superficie de 128 metros cuadrados, el cual se encuentra identificado con la cuenta catastral, número *********, a virtud del contrato de compraventa que celebró con fecha cinco de noviembre de dos mil diecisiete, con *********, respecto del inmueble referido.

Con el objeto de acreditar su acción, el actor exhibió original del **contrato privado de compraventa** de fecha cinco de noviembre de dos mil diecisiete, suscrito por *********, en

su carácter de vendedor y *****, en su carácter de comprador, respecto del inmueble identificado como *****, tal y como se desprende del propio contrato de referencia.

De igual Forma el actor exhibió, la documental Pública, consistente en **Folio Electrónico** *****, expediente catastral *****, inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales Registrales del Estado bajo el número *****, a fojas *****, *****, sección *****.

Se advierte también la **documental pública** de Traslato de dominio de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, expedida por el Instituto de Servicios Catastrales Registrales del Estado de Morelos a nombre de *****, relativa del folio inmobiliario referido.

Documentos públicos a las que se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **491** de la Ley Adjetiva Civil, en virtud de ser documento público, y con los que se acredita el traslado de dominio del inmueble a escriturar de la litis a favor del C. *****.

Así también el actor exhibió la **documental privada**, consistente en la constancia de la Unión de Colonos del *****', Asociación Civil; signada por la Presidenta de la mesa directiva *****, quien hizo constar, Que *****, es miembro activo de la Asociación de Colonos y actualmente propietario del bien inmueble materia de la litis del que se encuentra en pública y continua posesión, desde que lo adquirió por compra venta realizada con el señor *****, y consta en el censo de la asociación, así mismo se encuentra al corriente con sus contribuciones para la asociación.

**PODER JUDICIAL**

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

Documental privada a la que se les concede valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal toda vez que no fue objetada ni reargüida de falsas por la parte contraria, y que constituye un indicio que hace presumir que el aquí actor *****,

se encuentra en posesión del bien inmueble objeto de la presente controversia.

El basal, ha sido valorada anteriormente y de su lectura se advierte que:

Se trata de un contrato bilateral de compraventa, y en su cláusula primera se manifiesta la voluntad del demandado ***** de transmitir la propiedad del inmueble materia de este juicio al ahora actor.

Que el precio pactado como contraprestación a cargo del comprador ***** , fue la cantidad de ***** , **y fue recibida por el comprador** al momento de la firma la forma en que debía pagarse el mismo. (Clausula Tercera).

Desde la fecha de celebración le fue entregada la posesión física y material del inmueble al aquí actor, según se deduce de la cláusula cuarta del referido contrato de compraventa.

Asimismo la parte actora ofreció también la CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***** , diligencia que fue celebrada el dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, con todas las formalidades de ley, posiciones que fueron calificadas de legales, y dada la incomparecencia del demandado éste fue declarado confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales.

Y de las que el demandado acepto fictamente que el cinco de noviembre de dos mil diecisiete suscribió contrato de compraventa con el señor *****; que el contrato se firmó respecto de un predio identificado como lote **, *****; que la superficie total del predio de la compraventa es de ***** ,metros cuadrados; que el predio materia de la compraventa cuenta con clave catastral número ***** ante la Dirección de Catastro de Ciudad Ayala, Morelos; que el precio de la compraventa fue por la cantidad de *****; que se comprometió a otorgar escritura pública en favor de su articulante; que han pasado más de tres meses desde la firma del contrato, sin otorgar la escritura pública; que su articulante ha tenido en posesión el predio materia de la compraventa.

Prueba a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **416, 426 y 490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; y con la cual se acredita la existencia del contrato.

En las relatadas consideraciones, y de la valoración realizada a los medios de convicción ofrecidos por la parte actora, y constancias de autos, es evidente que la parte actora acredita que, en su carácter de comprador del inmueble materia de este juicio, ha cumplido con el precio pactado en el contrato de compraventa que celebró con fecha cinco de noviembre de dos mil diecisiete; respecto del inmueble identificado como identificado ***** , con el ahora demandado ***** y que éste, en su carácter de vendedor no han otorgado la escritura correspondiente, toda vez que el inmueble aún se encuentra inscrito a su nombre en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**PODER JUDICIAL**

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

En consecuencia, se concluye que en la especie, la parte actora probó la acción que hizo valer; por lo que debe condenarse al demandado ***** al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del actor, respecto del inmueble identificado como lote *****, *****, con clave catastral número ***** inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales Registrales del Estado bajo el número *****, a fojas *****, LIBRO ***** Vol. **, sección *ª, con folio real electrónico *****.

IV.- PLAZO DE CUMPLIMIENTO.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil, se concede al demandado *****, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a efecto de realizar la firma de la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

IV.- DAÑOS Y PERJUICIOS.

En lo relativo al "...pago de los daños y perjuicios ocasionados por la falta de otorgamiento de escritura pública, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio." Toda vez que el artículo 1514 del Código Civil establece: "Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.- Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de

*cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.”; la acción motivo de juicio versa sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública donde existe una obligación contractual de fecha cierta insatisfecha (Cláusula **QUINTA**) sin embargo, al no haberse proporcionado las circunstancias relativas en qué consisten esos daños y perjuicios, así como acreditar los elementos probatorios necesarios para ello, no obstante recaer en la parte actora la carga probatoria conforme a lo previsto en los artículos 384, 386 y 490 del Código Adjetivo Civil en vigor, resulta improcedente dicha pretensión y se absuelve de la misma a la parte demandada.*

V.- GASTOS Y COSTAS.

Siendo que la presente sentencia es adversa a los demandado *********, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, se les condena al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente Instancia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505, 506, 604** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos,

**PODER JUDICIAL**

es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando I de la presente sentencia.

SEGUNDO.- La parte actora *****, probó su acción y el demandado no compareció a juicio.

TERCERO.- Se condena al demandado *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del actor, respecto del inmueble identificado como *****, con clave catastral número ***** inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales Registrales del Estado bajo el número ***, a fojas ***, LIBRO **, Vol. II, sección *ª, con folio real electrónico ****.

CUARTO.- Se concede al demandado *****, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a efecto de realizar la firma de la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se absuelve a la parte demandada *****, al pago de los daños y perjuicios ocasionados por la falta de otorgamiento de la escritura pública respecto del bien inmueble objeto del presente juicio.

SEXTO.- Siendo que la presente sentencia es adversa al demandado *****, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, se les condena al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente Instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO** Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada MARÍA GUILLERMINA HERNÁNDEZ ARIAS**, con quien legalmente actúa y da fe.