



PODER JUDICIAL

**Cuernavaca, Morelos; a catorce de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **178/2019** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, (sobre otorgamiento y firma de escritura) promovido por **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaría; y,

**RESULTANDO:**

1. El veinticinco de abril de dos mil diecinueve, **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*** compareció ante la Oficialía de Partes común y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado Sexto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, demandando por su propio derecho y en la vía Sumaria Civil de **\*\*\*\*\* TAMBIÉN CONOCIDO COMO \*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

- a) *El otorgamiento y firma por parte del demandado, ante Notario Público que en ejecución de sentencia designen los actores, de la escritura pública de compraventa, respecto de la unidad privada trece, prototipo "Un Guión Ocho N", construido sobre el lote \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* del conjunto habitacional denominado \*\*\*\*\* respectu del\*\*\*\*\* sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Maestro, ubicado en la \*\*\*\*\* Colonia\*\*\*\*\* también conocida como\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Código Postal \*\*\*\*\* en la \*\*\*\*\* así como los derechos de copropiedad que le son anexos e inseparables, propiedad que se encuentra amparada por escritura número\*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* e, otorgada ante la fe del Notario Público número ciento cincuenta y tres de la ciudad de México, Licenciado Jorge Antonio Sánchez Cordero Dávila; y que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio de Derecho Reales No. \*\*\*\*\*.*
- b) *El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.*

Manifestando como hechos los precisados en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo, exhibieron los

documentos que se detallan en el sello fechador e invocaron las disposiciones legales que consideraron aplicables al caso.

**2.** Por auto de **treinta de abril de dos mil diecinueve**, se admitió en la vía y forma propuesta, al desconocer el domicilio del demandado se ordenó girar oficios de búsqueda y localización a las siguientes instituciones: INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS), TELEFONOS DE MÉXICO, S.A.B. DE C.V. (TELMEX), SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (SAT), COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, para efecto de que informaran si en sus registros existían datos de identificación y/o domicilio actual del demandado.

Una vez que se desahogaron los informes ordenados, en auto de fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, se ordenó el emplazamiento del demandado por medio de edictos que se publicaran por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en un periódico de mayor circulación, para que dentro del término de TREINTA DÍAS a partir de su última publicación de los mencionados edictos, compareciera ante esta autoridad a contestar la demanda entablada en su contra, para efecto de que diera cumplimiento al auto de treinta de abril de dos mil diecinueve, quedando a su disposición las copias simples de traslado.

**3.** El **seis de febrero de dos mil veinte**, se tuvo a la parte actora exhibiendo los edictos del periódico “El Sol de Cuernavaca” y del Boletín judicial de fechas veintitrés, veintiocho y treinta y uno, tres de enero del año dos mil veinte.

**4.** Por auto de **tres de septiembre de dos mil veinte**, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado **\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, ordenando que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se les harían y les surtirían efectos a través de su publicación en el



**PODER JUDICIAL**

Boletín Judicial. Se señaló día y hora para la audiencia de CONCILIACION Y DEPURACIÓN.

5. Durante la audiencia de conciliación y depuración de **dos de diciembre de dos mil veinte**, se hizo constar la incomparecencia de la actora así como la incomparecencia del demandado **\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, por lo tanto al no ser posible proponer alternativas de soluciones para dar por terminada la controversia se procedió a la depuración del procedimiento, y al encontrarse regularidad en la demanda y toda vez que el demandado **\*\*\*\*\* también conocido como\*\*\*\*\*** no dio contestación a la demandada entablada en su contra y como consecuencia tampoco hizo valer excepciones, por lo que se depuro el procedimiento, y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días para las partes.

6. En auto de fecha **nueve de diciembre de dos mil veinte**, se proveyó por cuanto a las pruebas de la parte actora y se admitieron la CONFESIONAL, RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA, DOCUMENTALES, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de PRUEBA Y ALEGATOS.

7. Con fecha **veintidós de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció la abogado patrono de la parte actora, no así el demandado no obstante de estar debidamente notificados, se procedió al desahogo de las pruebas consistentes en la confesional a cargo del demandado **\*\*\*\*\*también conocido como \*\*\*\*\***, a quien se le declaró confeso de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, y por cuanto al Reconocimiento y Contenido de firma se declaró desierta dicha probanza, y al no existir pruebas pendientes por desahogar se

procedió a la etapa de alegatos ocasión en que la parte actora formuló los que a su parte corresponden y al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva.

**8. El treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, se dictó auto regulatorio, en el que se dejó sin efecto la citación para sentencia, y se ordenó requerir a la parte actora para que exhibiera el certificado de libertad y/o gravamen o en su caso la constancia de folio real expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de México; en auto de treinta de abril de dos mil veintiuno, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo el certificado de libertad de gravamen; y atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

### **C O N S I D E R A N D O:**

**I.- COMPETENCIA Y LA VÍA.** En primer lugar, se procede al estudio de la competencia de éste Juzgado, al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece: *“Demanda ante órgano competente. Toda demanda 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”*. Asimismo, el artículo 19 señala que: *“Negativa de competencia. Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye”*. El numeral 21 del mismo ordenamiento legal precisa: *“Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la*



presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores”. Así también, tratándose de la competencia por razón del territorio, debiendo tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** fracción **I** de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

*“Competencia por razón de Territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*I.- El lugar del demandado que señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación...”*

En base a los anteriores dispositivos legales, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que la parte actora pretende el otorgamiento y firma en escritura pública del Contrato de Compraventa celebrado entre\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de compradores, en fecha \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , respecto de \*\*\*\*\* , Prototipo\*\*\*\*\* construido sobre el Lote\*\*\*\*\* , de\*\*\*\*\* del Conjunto Habitacional denominado convencionalmente como\*\*\*\*\* respecto del Condominio\*\*\*\*\* en de Propiedad en\*\*\*\*\* , Ubicado en la Calle de\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* actualmente\*\*\*\*\* . Además que en la cláusula décima de dicho contrato las partes se sometieron expresamente a la competencia de los Tribunales de Cuernavaca Morelos, por lo tanto en términos del artículo 25 del Código Procesal Civil, por tanto, es competente para resolver el presente juicio.

Ahora bien, se procede al análisis de la **vía** en la cual la actora ejercita su acción; análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

El estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Lo anterior es así, ya que en los artículos 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se derivan los derechos humanos de seguridad jurídica, debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, conforme a los cuales, las pretensiones litigiosas de los gobernados solo pueden encausarse y dirimirse, mediante los procedimientos regulares establecidos de manera previa en la ley, lo que a la vez ha dado lugar a la existencia de los llamados presupuestos procesales.

Conforme a esa base constitucional, los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse válidamente, o con eficacia jurídica, un proceso y en ese sentido, deben ser analizados de manera oficiosa por el juzgador.

Entre los presupuestos procesales encontramos la vía, que de acuerdo con lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es la manera de proceder en un juicio siguiendo determinados trámites y constituye un presupuesto procesal porque es una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, sin la cual no puede dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa.



La prosecución de un juicio en la forma que establece la ley, tiene el carácter de presupuesto procesal que debe ser atendido previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

El estudio de la procedencia del juicio es un presupuesto procesal que, por lo mismo, es una cuestión de orden público y debe estudiarse de oficio (aunque el demandado no se haya excepcionado al respecto ni impugnado el auto admisorio de la demanda), en cualquier momento del juicio, incluso al dictar la sentencia definitiva, porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio.

Establecido lo anterior, tenemos qué en el particular, la parte actora intenta su pretensión en la vía sumaria civil; así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **604** fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

*“Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:...*

*...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;...”*

Como se ha precisado, la pretensión principal intentada por la actor tiene señalada tramitación especial; esto es, se encuentra dentro de las hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario, concretamente en su fracción II al tratarse de un Otorgamiento y Firma de Escritura, acción que está

determinada con certeza por la Ley Adjetiva Civil, existiendo además disposición jurídica que señala su tramitación en la vía sumaria; resultando procedente la vía elegida por la actora, tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia.

Lo anterior, encuentra apoyo en la tesis de jurisprudencia de observancia obligatoria, emitida por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal de justicia en el país, que se transcribe a continuación:

Época: Novena Época. Registro: 178665. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005. Materia(s): Común. Tesis: 1a./J. 25/2005. Página: 576.

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas





en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera officiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

**II.- LEGITIMACIÓN.-** De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede al estudio de la legitimación por ser una obligación del Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *“...Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley...”*.

Asimismo, solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y

como lo establece la Fracción I del artículo 180 las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio.

En este contexto, tenemos que comparece a juicio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , demandando en la vía Sumaria Civil, el otorgamiento y firma de escritura, exhibiendo para tal efecto el Contrato de Compraventa celebrado entre\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* como vendedor y\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en su carácter de compradores, de fecha \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*de \*\*\*\*\* , respecto de la \*\*\*\*\* , Prototipo \*\*\*\*\* construido sobre el\*\*\*\*\* , de la \*\*\*\*\*” del \*\*\*\*\* como \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* respecto del\*\*\*\*\*en de Propiedad en \*\*\*\*\* , Ubicado en la Calle de\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , también conocida como \*\*\*\*\* , Alcandía de \*\*\*\*\* .

Documental a la que en términos del artículo 442 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria para acreditar únicamente la legitimación activa de la parte actora de \*\*\*\*\* y\*\*\*\*\* y pasiva del demandado \*\*\*\*\* **también conocido como**\*\*\*\*\* , máxime que la misma no fue objetada por la contraria, luego entonces se tiene por admitido y surtirá efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, sin que ello implique la procedencia



de su acción. Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 191, 217 y 218 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se encuentra acreditada la legitimación activa y pasiva respectivamente.

Lo anterior, lo robustecen las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA.** En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. *Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84”.*

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor 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. *FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 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, página 279”.*

**III.- ANALISIS DE FONDO.-** Enseguida y no existiendo excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* **también conocido**

**como \*\*\*\*\***, mismas que fueron descritas en el resultando 1 de la presente resolución, y se tienen por íntegramente reproducidas en este apartado como si a la letra en obvio de innecesarias repeticiones.

En este sentido, el Código Sustantivo Civil establece, en su artículo 1669 que: *“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”*. A su vez, el artículo 1670 del mismo ordenamiento legal dice: *“...Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicara las reglas de este Título.- A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son aplicables todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se oponga a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos...”*. De igual modo, el artículo 1671 del Código en cita refiere: *“...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...”*. Así mismo el artículo 1672 del Código Sustantivo Civil indica: *“...La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes...”*. Y el artículo 1673 dicta: *“El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de los hechos o de los actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente...”*. El artículo 1687 del Código en cita señala: *“...El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga a la otra sin que ésta le quede obligada. El*



*contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente...”. Por su parte el artículo 1688 del mismo ordenamiento legal refiere: “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes”. El artículo 1689 indica: “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas, desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice. A su vez, el artículo 1690 del citado Código refiere: Son contratos consensuales aquellos que para su validez no requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ni suponen la previa entrega de la cosa para su constitución. Asimismo el artículo 1691 del mismo ordenamiento legal establece: “Se llaman contratos de tracto sucesivo aquellos cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo. Los contratos son instantáneos cuando las prestaciones se realizan inmediatamente”. De igual modo el artículo 1701 del Código referido indica: “Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar. En tanto el artículo 1702 del mismo cuerpo de leyes dicta “Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos. El ordinal 1704 del Código en cita refiere: “Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato”. El artículo 1714 del Código Sustantivo, señala: “Los elementos o características esenciales*

*de un contrato, no pueden ser modificados por voluntad de las partes”. A su vez el numeral 1715 del mismo Código dicta: “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”. El artículo 1717, establece: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde”. El artículo 1718 del mismo ordenamiento legal dice: “Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado”. El artículo 1719 del Código en cita señala: “El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido”.*

De los artículos antes reseñados, cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman, en ese contexto la parte actora aduce como hechos constitutivos de su pretensión los siguientes:

*“...01.- El día diecisiete de Noviembre del año dos mil tres, el demandado como vendedor y los suscritos como compradores, celebramos contrato de compraventa respecto de la unidad \*\*\*\*\* , pro\*\*\*\*\* construido sobre el \*\*\*\*\* , de la \*\*\*\*\* del Conjunto \*\*\*\*\* , respecto del \*\*\*\*\* , ubicado en la Calle de \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , también conocida como\*\*\*\*\* ,\*\*\*\*\* , Código Postal\*\*\*\*\* en la\*\*\*\*\* , así como los derechos de copropiedad que le son anexos e inseparables, propiedad que se encuentra amparada por escritura número \*\*\*\*\* , de fecha\*\*\*\*\* otorgada ante la fe del Notario público número ciento cincuenta y tres de la Ciudad de México, Licenciado Jorge Antonio Sánchez Cordero Dávila; y que se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio de Derecho Reales No. \*\*\*\*\*; contrato que se acompaña como \*\*\*\*\* de la demanda.*



02.- Del la (sic) cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción, se desprende que el precio de la compraventa, sería hasta por la cantidad de \$2"100,000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N), y que los suscritos entregamos al demandado de la siguiente manera:

a) Un primer pago por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) que fue entregado al demandado con fecha nueve de Octubre del años dos mil tres y cuyo reconocimiento en cuanto a su recepción se contiene en el inciso a) de la cláusula segunda en mención.

b) Un segundo pago por la cantidad de \$530,000.00 (QUINIENTO TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) entregados al demandado con fecha diecisiete de Noviembre del año dos mil tres, mediante dos cheques, el primero con número \*\*\*\*\* a cargo de la cuenta\*\*\*\*\*correspondiente a la Institución Bancaria BBVA Bancomer, S.A. y el segundo de ellos por la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) con número 33 a cargo de la cuenta\*\*\*\*\*correspondiente a la Institución Bancaria denominada Banco Inbursa, S.A. sirviendo el contrato base como el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda, según se desprende de la cláusula segunda inciso b), mismo que solicitamos se dé por reproducido en éste aparado como si se insertase a la letra en obvio de inútiles e innecesarias repeticiones.

c) Un último pago por la cantidad de \$1,470,000.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que tenían que depositarse a más tardar el día quince de Diciembre del año dos mil tres, lo cual se realizó mediante depósito de tres cheques en la cuanta bancaria del demandado, a petición del mismo, bajo el número 57005693584 a cargo de Banco Santander Serfin S.A. y bajo los siguientes datos:

FECHA	INSTITUCIÓN BANCARÍA	DE LA CUENTA	No. DE CHEQUE	IMPORTE
05/DIC/2003	BBVA BANCOMER S.A.	00447252196	0847282	\$1,000.000.00
08/DIC/2003	BBVA BANCOMER S.A.	00447252196	0847283	\$70,000.00
08/DIC/2003	BBVA BANCOMER S.A.	3901111111	7331670	\$400,000.00
TOTAL				\$1,470,000.00

Lo anterior se acredita con las adjuntas fichas de depósito que como "ANEXOS TRES Y CUATRO" se acompañan a éste memorial, de los que se aprecian que dichos documentos cartulares fueron depositados en la cuenta bancaria del demandado, según nombre que fue capturado por la máquina registradora de la institución de crédito antes mencionada.

03.- De igual forma, en la referida cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción, se hizo constar en su inciso d), que el traslado del dominio respecto del inmueble materia de la compra venta, se entregaría a los demandados (sic) una vez que se pagase el total del precio convenido entre las partes por virtud de

la compraventa, mediante anexo que se debería de incorporar al contrato base de la acción.

Así las cosas, con fecha diez de Diciembre del año dos mil tres, ambas partes hicieron que los suscritos como compradores, habíamos pagado la totalidad del precio pactado por la compraventa respectiva; es decir, la cantidad de \$2,100,000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) en los términos que refiere el primer párrafo de la cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción, razón por la cual, el demandado se dio por recibido de dicha cantidad de manera total, entregando la posesión del inmueble materia de la compraventa a los actores y traslado el dominio respectivo, lo cual se hizo constar mediante ese anexo, en cumplimiento al contrato base de la acción y para constancia legal.

04.- De manera posterior, los suscritos acudimos en repetidas ocasiones ante la notaria No. 114 de la Ciudad de México a fin de entregar diversos documentos requeridos por la Lic. María Teresa Rodríguez y Rodríguez, titular de dicha notaria, a fin de tirar la escritura de compra venta respectiva, sin que el demandado hubiese acudido a otorgar la misma, tal como se obligó en el contrato base de la acción.

05.- Destacamos a su señoría, que se le hicieron diversas llamadas telefónicas al demandado con el fin de requerir su presencia en la notaria antes mencionada, sin resultados positivos, siendo el caso de que a mediados del año dos mil cinco, nos fue indicado por una persona desconocida, que el demandado ya no vivía en ese domicilio, y que desconocía su paradero actual.

06.- Es así que los hoy actores trataron de localizar al demandado sin resultados positivos, por lo que es claro además que mi contraparte se ha negado a otorgarnos la escritura pública respectiva, no obstante ser prerrogativa de los suscritos de conformidad con lo establecido por el artículo 35 en relación con lo que al efecto establece el artículo 1807, ambos del Código Civil para el Estado de Morelos, por lo que nos vemos en la imperiosa necesidad de demandar en la vía y forma propuesta.

07.- En la cláusula DÉCIMA del contrato base de la acción, ambas partes establecimos que renunciábamos a cualquier fuero que por razón de nuestros domicilios presentes o futuros, pudiesen correspondernos sometiéndonos a la jurisdicción de ese H. Juzgado para todo lo relacionado a la interpretación y cumplimiento de dicho contrato base de la acción, por lo que su señoría resulta competente para conocer y resolver éste controvertido, atento a lo dispuesto por el artículo 34 fracción II del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos...”.

Por su parte el demandado **\*\*\*\*\***, no compareció a juicio para hacer valer defensa alguna a su favor, tomando en cuenta que debe fundar sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese a que fue emplazado legalmente, siguiéndose en su rebeldía, por lo que se le tiene por admitidos los hechos que dejó de contestar y por aceptadas las prestaciones que en esta vía y





**PODER JUDICIAL**

forma le reclama la actora **\*\*\*\*\***, en tal virtud el citado demandado, no ofreció prueba para desvirtuar las ofrecidas por la actora.

De autos se desprende el desahogo de la prueba confesional a cargo del demandado **\*\*\*\*\*** donde ante su incomparecencia injustificada, fue declarado confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por la Titular de éste Juzgado, reconociendo fictamente por cuanto al demandado **\*\*\*\*\***: “...1.- *Que con fecha diecisiete de noviembre del año dos mil tres, Usted como vendedor, celebró con sus articulantes como compradores, contrato de compraventa con reserva de dominio transferible al pago total, respecto de la Unidad Privativa \*\*\*\*\*onjunto Habitacional denominado convencionalmente como \*\*\*\*\* al Régimen de \*\*\*\*\**. 2.- *Que el contrato que a que se refiere la posición (sic) primera anterior, también fueron objeto de la compraventa respectiva, todos los derechos de copropiedad que le son anexos e inseparables al inmueble objeto de la operación de compraventa.*- 3.- *Que ambas partes pactaron como precio por la compraventa del inmueble a que se refiere la posición primera anterior, la cantidad de \$2,100,000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.).* 4.- *Que con antelación a la fecha de la firma del Contrato de Compraventa a que se refiere la posición primera anterior, usted recibió como apartado por sus articulantes, la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.).* 5.- *Que a la firma del Contrato de Compra venta a que se refiere la posición primera anterior, usted recibió el cheque No. 0847278 de la cuenta No. 00447252196 a cargo de Bancomer S.A. hoy BBVA Bancomer S.A. valioso hasta por la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100M.N.).* 6.- *Que a la firma del Contrato de Compra venta a que se refiere la posición primera anterior, usted recibió el cheque N. 33 de la cuenta No. 40124040151, a cargo de Bando Inbursa S.A. valioso hasta por la cantidad de \$30,000.00*

*(TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.). 07.- Que con fecha cinco de diciembre del año dos mil tres, fue depositada en su cuenta No. 57005693584 a cargo de Banco Santander Serfin S.A. hoy Banco Santander México, S.A. el cheque 0847282 de la cuenta Bancaría No. 00447252196 a cargo de Bancomer S.A. hoy BBVA Bancomer S.A. hasta por la cantidad de \$1,000.000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100 M.N.). 8.- Que con fecha ocho de diciembre del año dos mil tres, fue depositada en su cuenta No. 57005693584 a cargo de Banco Santander Serfin S.A. hoy Banco Santander México S.A., el cheque 0847283 de la Cuenta Bancaría No. 00447252196 a cargo de Bancomer S.A. hoy BBVA Bancomer S.A. hasta por la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.). 09.- Que con fecha ocho de diciembre del año dos mil tres, fue depositada en su cuenta No. 57005693584 a cargo de Santander Serfin S.A., hoy Banco Santander México S.A. el cheque 7331670 de la cuenta Bancaría No. 3901111111 a cargo de Bital S.A. hoy HSBC S.A. hasta por la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.). 10.- Que con los pagos a que se refieren las posiciones cuatro a la nueve anteriores, le fue cubierta la totalidad de \$2,100.000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) que fue convenida como precio total de la compraventa a que se refiere la primera posición. 11.- Que con fecha diez de diciembre del año dos mil tres, ambas partes suscribieron un anexo de entrega y constancia de pago, mediante la cual el absolvente se dio por recibido de la cantidad de \$2,100,000.00 (DOS MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) que fue convenida como precio total de la compra venta a que se refiere la primera posición. 12.- Que en el anexo de entrega y constancia de pago a que se refiere la posición décimo primera anterior, usted hizo entrega a sus articulantes de la posición física y material del inmueble a que se refiere la posición primera anterior.- 13.- Que en el anexo de entrega y constancia de pago a que se refiere la posición décimo primera anterior, usted al haber recibido el precio total de la*



*compraventa del inmueble a que se refiere la posición primera anterior, traslado a sus articulantes el dominio pleno respecto de dicho inmueble. 14.- Que en repetidas ocasiones fue citado en la Notaria Pública No. 114 de la ciudad de México a cargo de la licenciada María Teresa Rodríguez y Rodríguez con el fin de otorgar la escritura pública de compra venta respecto del inmueble a que se refiere la primera posición. 15.- Que usted se abstuvo de acudir a la Notaria Pública No. 114 de la Ciudad de México a cargo de la Licenciada María Teresa Rodríguez y Rodríguez con el fin de otorgar la escritura pública de compraventa respecto del inmueble a que se refiere la primera posición. 16.- Que a la fecha usted se ha abstenido de otorgar a favor de sus articulantes, la escritura pública de compra venta respecto del inmueble a que se refiere la posición primero anterior. 17.- Que el inmueble a que se refiere la posición primera anterior, continúa registrado a su nombre en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del de la ciudad de México bajo el folio de Derechos reales No. 1097129...”.*

Probanza, que no tiene prueba en contrario y se robustecen con el contenido del contrato de compraventa base de la presente acción, mismo que ha sido valorado en líneas precedentes, por lo que es apta para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente prueba y demanda, otorgándole pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a la absolvente que debe ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretenden probar en el presente juicio, es aplicable el siguiente criterio federal que cita:

**“CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO.** *La confesión ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos, y además que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tengan valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente, y no respecto de cuestiones que no le puedan constar al que confiesa. Novena Época, Registro: 184191, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, Materia(s): Laboral, Tesis: I.1o.T. J/45, Página: 685 PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 10221/92. 15 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Gómez Argüello. Secretaria: Oliva Escudero Contreras. Amparo directo 423/93. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: María Simona Ramos Ruvalcaba. Secretario: Jesús González Ruiz. Amparo directo 4211/93. 24 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2331/94. Industrias Montserrat, S.A. de C.V. y otros. 28 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2601/2003. Comisión Federal de Electricidad. 6 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María de Lourdes Juárez Sierra. Secretario: Juan Martiniano Hernández Osorio. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 68, Quinta Parte, página 15, tesis de rubro: "CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO DE LA".*

**“CONFESIÓN FICTA.- ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.-** *El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor señala que la confesión ficta produce presunción legal, cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario, luego es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver posiciones en términos del citado artículo puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre no se encuentre prueba en contrario. Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-I, página 198.- Trece Tribunal Colegiado del Sexto Circuito”.*

**“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera*



*por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO”.*

Lo anterior se adminicula con el Contrato de Compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de compradores, en fecha diecisiete de noviembre de dos mil tres, respecto de la Unidad Privativa trece, Prototipo \*\*\*\*\*, consistente en el basal del presente asunto, documental que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se tiene por admitida surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, en tal virtud recibe eficacia demostrativa plena en términos de lo previsto por los artículos 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, para tener por acreditado el contrato de compraventa en el que la parte actora sustenta su derecho.

Lo anterior se adminicula con la documental publica consistente en el certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravamen, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas, de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Acervos Registrales y Certificadores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el que consta que el propietario registral del inmueble en controversia es precisamente el demandado \*\*\*\*\*, documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 442, 445 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, porque se encuentra debidamente adminiculada con las pruebas CONFESIONAL a cargo de la parte demandada, y con la cual se demuestra que a la parte actora\*\*\*\*\*, les asiste el derecho para demandar todas y cada una de las prestaciones en contra del demandado \*\*\*\*\*, acreditando

las facultades que tiene este último sobre el bien inmueble materia de la presente litis.

De las restantes pruebas como fueron PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES no se advierte circunstancia alguna que beneficie a los intereses de la actora.

Pruebas las anteriores que valoradas en lo individual como en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, de acuerdo a la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, acorde con lo previsto en los artículos 426 Fracción I, 437, 442, 444, 449, 472, 473, 490, 491, 493 y 499, acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que permiten arribar a la firme conclusión a la Suscrita Juzgadora, que la parte actora **\*\*\*\*\***, acreditaron su pretensión que dedujeron en contra de la parte demandada **\*\*\*\*\***, en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que en fecha diecisiete de noviembre de dos mil tres, se celebró el Contrato de Compraventa entre **\*\*\*\*\*** como vendedor y **\*\*\*\*\*** en su carácter de compradores, respecto de la Unidad Privativa trece, Prototipo **\*\*\*\*\***, así como el certificado de libertad y de gravamen agregada en autos del que se desprende que este se encuentra a nombre de **\*\*\*\*\***, documentales que vinculadas unas con otras de manera congruente, lógica y natural las cuales ya han sido descritas y valoradas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos y de carácter humano a favor de la parte actora con relación a los hechos en que basa su demanda, se acredita la validez y existencia legal del Contrato de Compraventa celebrado entre **\*\*\*\*\*** como vendedor y **\*\*\*\*\*** en su carácter de compradores, el



diecisiete de noviembre de dos mil tres, respecto de la Unidad Privativa trece, Prototipo “Un Guión Ocho N” construido sobre el Lote Veinticinco, de la Manzana “E” del Conjunto Habitacional denominado convencionalmente como “Pedregal de Tepepan” respecto del Condominio Horizontal número cuatro sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Maestro, Ubicado en la Calle de Mirador número 63, Colonia Tepepan, también conocida como Fuentes de Tepepan, Alcandía de Tlalpan Código Postal 14648 Ciudad de México, a nombre de **\*\*\*\*\***, según se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha diez de abril de dos mil diecinueve, documental a la que en términos del artículo 437 en relación directa con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor probatorio, toda vez que además de que fue expedido por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades y formalidades prescritas por la ley, de la misma se desprende la identificación plena del bien objeto del presente juicio y que es precisamente respecto del cual se pretende el otorgamiento y firma de la escritura.

Por tanto, resulta fundada la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** por consiguiente se condena al demandado al otorgamiento y firma de la misma, respecto de la Unidad Privativa trece, Prototipo “Un Guión Ocho N” construido sobre el Lote Veinticinco, de la Manzana “E” del Conjunto Habitacional denominado convencionalmente como “Pedregal de Tepepan” respecto del Condominio Horizontal número cuatro sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Maestro, Ubicado en la Calle de Mirador número 63, Colonia Tepepan, también conocida como Fuentes de Tepepan, Alcandía de Tlalpan Código Postal 14648 Ciudad de México, a nombre de **\*\*\*\*\***, por lo tanto, requiérasele al demandado para que comparezca dentro del plazo de CINCO DÍAS

contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibidos que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693, 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Sirve de apoyo lo anterior el siguiente criterio que dispone:

Época: Novena Época Registro: 184239 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Junio de 2003 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.411 C Página: 906

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.

De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

**IV.-** Por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora, marcada con el inciso b), al serle adverso el presente





fallo a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos 158 y 159 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 506 y 508 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* probó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada \*\*\*\*\*, no compareció a juicio, a pesar de encontrarse debidamente notificado, siguiéndose el mismo en rebeldía, en consecuencia.

**TERCERO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma de la escritura, respecto de la Unidad Privativa trece, Prototipo “Un Guión Ocho N” construido sobre el Lote Veinticinco, de la Manzana “E” del Conjunto Habitacional denominado convencionalmente como “Pedregal de Tepepan” respecto del Condominio Horizontal número cuatro sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Maestro, Ubicado en la Calle de Mirador número 63, Colonia Tepepan, también conocida como Fuentes de Tepepan, Alcandía de Tlalpan Código Postal 14648 Ciudad de México, a nombre de \*\*\*\*\*, en consecuencia, requiérasele al demandado para que comparezcan dentro del plazo de CINCO DÍAS contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria ante la Notaria de la elección de la parte actora a firmar la escritura correspondiente, apercibido que en caso omiso, la suscrita la firmara en su rebeldía.

**CUARTO.** Por cuanto a la prestación marcada con el inciso b), y al serle adverso este fallo a la parte demandada se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos 158 y 159 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así lo resolvió en definitiva y firma la **LICENCIADA MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **TANIA MAIDELINE VÁZQUEZ BAUTISTA**, con quien actúa y da fe.

*MEPO\*Npms*