



**PODER JUDICIAL**

**"2021, año de la Independencia"**

EXPEDIENTE NÚMERO: **618/2019-3**  
JUICIO SUMARIO CIVIL  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

**H. H. Cuautla, Morelos; dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** los autos del expediente **618/2019-3**; para resolver en definitiva el juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado y que tiene los siguientes

**ANTECEDENTES:**

1. Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial el **tres de septiembre de dos mil diecinueve**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, \*\*\*\*\* promovió en la vía sumaria civil, juicio contra \*\*\*\*\* , de quien reclama:

**"DE LA SEÑORA \*\*\*\*\*:**

- 1.- **EL OTORGAMIENTO DE FIRMA DE LA ESCRITURA** que se comprometió a otorgar el día trece de octubre del año dos mil diecisiete, derivado de un adeudo que tiene con la suscrita como lo reconoció y comprometió a firmarme en el escrito de la misma fecha que en original se exhibe como documento base de la acción, respecto al inmueble ubicado en Lote 18, Manzana 20, Fracción A, Barrio Santa Teresa, Unidad Habitacional Mariano Matamoros, construida sobre el ::::::::::::::::::::
- 2.- El pago de ellos gastos y costas que se originen con la imposición del presente juicio, ya que en reiteradas ocasiones se ha negado a otorgar voluntariamente la firma.

**DEL \*\*\*\*\*:**

- 1.- **LA INSCRIPCIÓN A MI FAVOR DE LA CUENTA PREDIAL \*\*\*\*\*** que se derive de la resolución que emita esta autoridad en sentencia firme, en base al contrato de compra venta de una fracción predial rústica, que se exhibe en original como documento base de la acción. DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.
- A). - Del C. Director del Registro Público de la propiedad y comercio del Estado de Morelos, con domicilio en la \*\*\*\*\* , demando la cancelación del lote antes mencionado en los libros respectivos, del lote de terreno anteriormente descrito y la inscripción de la fracción de ciento veinte metros cuadrados en los libros

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

correspondientes a mi nombre, como propietario legítimo mediante la orden que se dicte en la sentencia que se pronuncie en este juicio, dicho predio se encuentra inscrito a nombre de la C. \*\*\*\*\* , persona que se encuentra como titular del inmueble objeto de la presente demanda, para que el C. \*\*\*\*\* del Estado de Morelos, proceda a realiza la inscripción del Lote antes mencionando a mi favor y me dé un nuevo folio, por proceder así conforme a derecho, el inmueble de referencia se encuentra inscrito bajo el \*\*\*\*\*

**2.** El **seis de septiembre de dos mil diecinueve**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, por lo que se ordenó emplazar a juicio a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días formulara su contestación.

**3.** El **doce de septiembre de dos mil diecinueve**, el actuario de la adscripción emplazó a la parte demandada \*\*\*\*\*; la demandada \*\*\*\*\* , fue emplazada el once de octubre de dos mil diecinueve, mientras que el \*\*\*\*\* , fue emplazado el veintiocho de octubre de dos mil diecinueve.

**4.** Por auto dictado el veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, previa certificación, se tuvo a \*\*\*\*\* , contestando la demanda entablada en contra, por lo que, se ordenó dar vista a la parte actora, para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su interés conviniese. Así mismo se declaró la **REBELDÍA** en que incurrió el demandado \*\*\*\*\* al no dar contestación dentro del plazo legal a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tuvieron por presumiblemente confesados los hechos de la demanda que dejó de contestar y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las personales, se le realizaran por medio de Boletín Judicial.

**5.** Por proveído de fecha **cinco de noviembre de dos mil diecinueve**, se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada en el auto que en líneas antecede, así como por



**PODER JUDICIAL**

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

exhibido el certificado de libertad o de gravamen respecto del bien inmueble materia de litis, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, en el que se aprecia un aviso preventivo de compraventa a nombre de la promovente \*\*\*\*\* como adquirente, de fecha once de junio de dos mil diecinueve.

6. El **nueve de diciembre de dos mil diecinueve**, previa certificación, se tuvo al \*\*\*\*\*, por contestada la demanda entablada en su contra, por lo que, se ordenó dar vista a la parte actora, para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su interés conviniese, y al quedar fijada la litis, se señaló fecha de **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN**.

7. El **nueve de diciembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que no fue posible conciliar a las partes ante su incomparecencia, por lo que una vez que fue depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días.

8. En auto dictado el **cinco de marzo de dos mil veinte**, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la actora \*\*\*\*\*, admitiéndose de su parte las siguientes:

- La **CONFESIONAL** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*;
- La **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\*.
- Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** consistentes en:

Escrito de fecha trece de octubre de dos mil diecisiete, signado por \*\*\*\*\*, autorizando a \*\*\*\*\* a realizar los trámites de escrituración, de inmueble ubicado en \*\*\*\*\*

Recibo de pago por de trámite de cambio de propietario realizado por \*\*\*\*\* a la Notaría Pública número 1, de fechas quince de enero de dos mil dieciocho, once de octubre de dos mil diecisiete, seis de mayo de dos mil diecinueve.

Escrito signado por el Notario Público Número 1 Lic. Luis Felipe Xavier Guemes Ríos, dirigido a la Cervecería Cuauhtemoc Moctezuma, respecto de los tramites de la compraventa realizada entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Constancia de pago de impuesto predial expedido por el Ayuntamiento de Ayala, a favor de \*\*\*\*\* , de fechas seis de septiembre de dos mil diecisiete y siete de marzo de dos mil dieciocho.

- La **Presuncional en su doble aspecto, legal y humana y la Instrumental de Actuaciones.**

Respecto de la parte demandada **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES** se admitió:

- La **Presuncional en su doble aspecto, legal y humana y la Instrumental de Actuaciones.**

En lo relativo a las pruebas ofrecidas por la demandada \*\*\*\*\* , se admitieron las siguientes:

- La **CONFESIONAL** a cargo de la actora \*\*\*\*\*.
- La **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la actora \*\*\*\*\*.
- La **Presuncional en su doble aspecto, legal y humana y la Instrumental de Actuaciones.**

9. El **veinticuatro de noviembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogaron las pruebas de la actora, declarándose confesa a la parte demandada de las posiciones que fueron calificadas de legales, desahogándose la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* , declarándose desierta las pruebas CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de \*\*\*\*\* ofrecidas por la parte demandada, y al no existir pruebas pendientes, se pasó al periodo de alegatos, teniendo a los demandados por perdido el derecho que pudieron hacer valer, dada su incomparecencia; por lo que al considerarlo prudente, en esa misma fecha se citó a las partes para oír sentencia definitiva.



**PODER JUDICIAL**

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

**10.** En proveído de fecha **ocho de diciembre de dos mil veinte**, en términos del ordinal **17** fracción **III** del Código Procesal Civil, se dejó sin efectos la citación de sentencia y se REQUIRIÓ a la parte actora para que exhibiera certificado de libertad o de gravamen, respecto del bien inmueble materia de Litis, así mismo se REQUIRIÓ al **\*\*\*\*\***, para que en plazo de tres días manifestara remitiera el apéndice completo de la ministración para la compraventa del bien inmueble antes aludido.

**11.** En auto de fecha **ocho de abril de dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el certificado de libertad o gravamen del bien inmueble ubicado en el **\*\*\*\*\*** el cual se ordenó agregar en autos.

**12.** El **doce de abril de la anualidad que transcurre**, se tuvo por remitido el apéndice completo de la ministración para la compraventa del bien inmueble antes aludido, el cual se ordenó agregar al mazo de actuaciones y se ordenó turnar a resolver el presente de manera definitiva, haciéndose del conocimiento de las partes procesales el cambio de titular de este H. Juzgado con fecha tres y cuatro de mayo del presente año, por lo que ahora se pronuncia al tenor de las siguientes:

### **CONSIDERACIONES:**

#### **I. COMPETENCIA.**

Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 29, 30, 34 fracción II y IV** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que al tratarse de una acción de carácter personal, la competencia por razón de territorio se determina atendiendo al domicilio del inmueble y demandada, que en el caso, se ubica en este municipio,

que corresponde a la jurisdicción territorial de este Juzgado, aunado a la sumisión expresa de las partes en los contratos base de la acción; asimismo, el Juzgado es competente porque la acción es de carácter civil, materia sobre la cual conocía éste órgano y por grado, al encontrarse en primera instancia.

## **II. VÍA.**

La vía en que se substanció el presente juicio es la correcta, acorde con lo previsto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece la procedencia de la vía sumaria para las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura.

## **III. LEGITIMACIÓN.**

En este apartado, es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, lo ha sostenido nuestro máximo Tribunal de Justicia, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales *sine cuan non* puede dictarse sentencia.

En esas condiciones, siendo la legitimación de las partes un elemento fundamental del proceso y la acción, es procedente primeramente su estudio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **180** y **191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

*“Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento Territorial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad Territorial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”*



**PODER JUDICIAL**

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

*"Habr  legitimaci3n de parte cuando la pretensi3n 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..."*

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que se ha denominado como legitimaci3n "ad procesum" y legitimaci3n "ad causam"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que est  vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona para comparecer en juicio a nombre o en representaci3n de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acci3n que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y contra el obligado a ese derecho y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acci3n ejercitada.

Comulga con lo anterior, la jurisprudencia registrada con los siguientes datos: Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federaci3n y su Gaceta, Novena  poca, Tomo VII, Enero de 1998, Pág. 351. Tesis de Jurisprudencia, que contiene el epígrafe:

**"...LEGITIMACI3N PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** Por legitimaci3n procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al 3rgano jurisdiccional con la petici3n de que se inicie la tramitaci3n del juicio o de una instancia. A esta legitimaci3n se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionar  en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimaci3n ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimaci3n en el proceso se produce cuando la acci3n es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionar , bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representaci3n legal de dicho titular. La legitimaci3n ad procesum es requisito

para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable...".

En este contexto, en la especie tenemos que la legitimación procesal de las partes quedó plenamente colmada, pues la parte actora \*\*\*\*\* compareció por su propio derecho a reclamar de la parte demandada la acción ejercitada, de igual forma la demandada \*\*\*\*\* compareció por su propio derecho a este juicio, sin que durante el mismo se haya acreditado alguna limitación en cuanto a su capacidad de ejercicio; el \*\*\*\*\* compareció a través de su apoderado legal y \*\*\*\*\*; fue emplazado legalmente a juicio, declarándose oportunamente su contumacia.

Ahora bien, respecto a la legitimación en la causa, se posterga hasta una vez que se estudien y analicen los elementos constitutivos de la acción intentada, ya que aquella, se encuentra vinculada a estos, muy particularmente, en el caso que nos ocupa.

#### **IV. EXCEPCIONES.**

Siendo que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; opusieron excepciones, se procede a su estudio.

De los respectivos escritos de contestación se advierte que los demandados aludidos coincidieron en oponer la excepción de falta de legitimación en la causa y la demandada \*\*\*\*\* además opone la de falta de personalidad y siendo que las mismas se encuentran vinculada íntimamente con los elementos de la acción, la mismas quedarán solventadas al momento de analizar el fondo del presente asunto.



**PODER JUDICIAL**

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

Por cuanto a las demás excepciones, como son la falta de acción y derecho, las derivada de la contestación y la de oscuridad e irregularidad en la demanda, las mismas no constituyen propiamente excepciones, entendiendo estas como aquellas circunstancias que impiden o dejan sin efecto la acción intentada, sino una negación rotunda de la existencia del derecho de la actora, en base a la cual se arroja totalmente la carga de la prueba a ésta, a efecto de que acredite, con los medios de prueba que estime conducentes, los elementos de la acción de prescripción que hace valer, y en consecuencia, la procedencia de las prestaciones que reclama; por lo tanto, al analizar el fondo del presente asunto, quedará resueltas las mismas.

#### **V. LA ACCIÓN.**

No habiendo más excepciones ni cuestiones previas que resolver, se procede al estudio de fondo de este juicio y para ello resultan de trascendencia las siguientes consideraciones:

Siendo que la acción ejercitada en el presente juicio es el otorgamiento y firma de un documento, es oportuno referir que la misma tiene por objeto obtener la **formalización del acuerdo de voluntades celebrado entre las partes**, y que se estima necesario de acuerdo a la naturaleza del acto jurídico que al celebrarse, no se hubiere realizado.

Ahora bien, en términos del artículo **1729** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, 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.

Por su parte el numeral **1671** de la ley sustantiva civil señala que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a 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.

Por su parte el dispositivo **1715** del ordenamiento legal antes invocado prescribe que 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.

Finalmente, el artículo **1764** de la Ley en cita, precisa que el vendedor está obligado, entre otras "... VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales...".

De la intelección de los preceptos aludidos, así como de las prestaciones reclamadas por el actor en su demanda, y de la relación hechos en que se sustentó, se obtiene que para la procedencia de la acción de otorgamiento de firma que hace valer la aquí actora **\*\*\*\*\***, debe acreditar los siguientes elementos:

**1.- La manifestación de voluntad de traslado de dominio por parte de la demandada;**

**2.- El cumplimiento de la contraprestación pactada a cargo de la actora; y,**

**3.- Que el demandado se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.**



**PODER JUDICIAL**

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

Bajo las anteriores consideraciones se procede al estudio del primero de los elementos de la acción, consistente en **"la manifestación de voluntad de traslado de dominio por parte de la demandada"**, en ese contexto, esta Agente del Estado, advierte las siguientes circunstancias:

La actora \*\*\*\*\* en el hecho **uno** del escrito inicial de demanda en el que refirió medularmente que con fecha quince de enero de dos mil cuatro, la ahora demandada \*\*\*\*\*, se comprometió a pagarle la cantidad de \*\*\*\*\* en un plazo de dos meses, dejando como garantía de pago, las escrituras de un terreno, que recién había adquirido, el cual le refirió la demandada que había costado \*\*\*\*\*, refiriendo que en caso de no liquidar el monto que le había prestado, le pagaría con dicho inmueble.

Por su parte la demandada \*\*\*\*\* en el escrito de contestación de demanda, en lo que interesa, arguyó que nunca celebró transacción, convenio o negocio de ninguna índole con la parte actora \*\*\*\*\* en la que dejase como garantía la titularidad del bien inmueble ubicado en \_\_\_\_\_

Tanto del escrito inicial de demanda como del escrito de contestación de demanda, advierte esta Resolutora que existe discrepancia entre las partes procesales respecto de la causa generadora de la acción, la cual, atendiendo a la naturaleza de la acción pro-forma tiene como finalidad exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, esto es constituye un requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que las obligaciones del mismo estén cumplidas por ambas partes.

Así, para dilucidar el caso que nos ocupa, debemos considerar que la acción de otorgamiento y firma, tiene una naturaleza de **carácter personal**, en la que la parte actora solicita de la demandada que el acto jurídico celebrado (aquí compraventa) sea elevado a instrumento público con las formalidades prescritas por la Ley de la materia; por lo tanto, debemos considerar que el acto debe ser previamente existente, para considerar que nació a la vida jurídica, y únicamente tiene ausencia de requisitos de forma.

Por otra parte, de acuerdo a la naturaleza del acto que se pretende formalizar, y bajo la normatividad sustantiva que rigen los artículos **20, 21, 22, 23, 24, 34, 35, 1669, 1670, 1671, 1729, 1730, 1804, 1805, 1806 y 1807** del Código Civil en el Estado, es inteligible que al contrato de compraventa, le son aplicables las regulaciones de los actos jurídicos, de ahí que el mismo este constituido por los mismos elementos que le dan existencia y validez para que aquel cobre vigencia en la vida jurídica, es decir, surta los efectos correspondientes a su propia naturaleza, como un acto bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal.

Dicho lo anterior, es importante recordar que el Código Civil, clasifica a los elementos del acto jurídico en **esenciales** y de **validez**, entre los primeros están:

- I.- **La declaración o manifestación de voluntad** con la finalidad de producir consecuencias de derecho;
- II.- **El objeto de la manifestación** o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, **siempre que sean física y jurídicamente posibles**; y
- III.- **La solemnidad** en los casos regulados por la propia normatividad en comento,

Respecto a los segundos se encuentran:

- I.- **La capacidad** en el autor o autores del acto;
- II.- **La ausencia de vicios** en la voluntad;
- III.- **La licitud** en el objeto, motivo, o fin del acto; y
- IV.- **La forma**, cuando la Ley así lo declare.



**PODER JUDICIAL**

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

Además, se debe considerar que el **consentimiento** se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, y en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el **indirecto lo constituye la cosa y el precio**.

Con relación al último de los elementos citados en el párrafo que precede, la ley en comento contempla en el ordinal **35**, establece a la literalidad que:

ARTICULO 35.- EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS. Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de **manera fehaciente**, bien sea por escrito o de alguna **forma indubitable**, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al **acto la forma legal**, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Del numeral aludido, se tiene que la exigencia de un acto jurídico, mientras que éste no revista la forma que contempla la ley, no será válido, **salvo disposición en contrario**, entendida a ésta en el sentido de que si la **voluntad del autor** del acto **consta de manera fehaciente**, bien sea por escrito o **de alguna forma indubitable**, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, en este precepto sustancial tiene su fundamento la acción pro forma o de otorgamiento de firma y escritura.

Además, conformidad con el numeral **23** del Código Civil en el Estado, respecto al **objeto** de la compraventa, es indefectible que nuestra legislación civil aplicable exige que aquel sea **físicamente y jurídicamente posible**, lo que acaece

cuando el propio objeto sea determinable, esté dentro del comercio y ninguna norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para su realización, por lo que toca a la posibilidad física que impone el citado dispositivo la misma está superada en párrafo inmediato anterior, donde ya se esgrimió el argumento respecto a la existencia del inmueble materia del basal de la acción, además de que las partes no controvirtieron sobre tal circunstancia.

En esta tesitura, con el fin de acreditar la convención cuyo cumplimiento solicita, la actora \*\*\*\*\* exhibió como base de su acción:

- Copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre la \*\*\*\*\*<sup>11</sup> y \*\*\*\*\* , respecto de bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*
- Recibo de pago de trámite de cambio de propietario realizado por \*\*\*\*\* a la Notaría Pública \*\*\* de fechas quince de enero de dos mil dieciocho, once de octubre de dos mil diecisiete, seis de mayo de dos mil diecinueve.
- Escrito signado por el Notario Público Número \*\*\*\*\* dirigido a la \*\*\*\*\* , respecto de los trámites de la compraventa realizada entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .
- Constancia de pago de impuesto predial expedido por el Ayuntamiento de Ayala, a favor de \*\*\*\*\* , de fechas seis de septiembre de dos mil diecisiete y siete de marzo de dos mil dieciocho.
- Escrito de fecha trece de octubre de dos mil diecisiete, signado por \*\*\*\*\* , autorizando a \*\*\*\*\* a realizar los trámites de escrituración, de inmueble ubicado en \*\*\*\*\*

Documentales públicas a las que se les concede valor probatorio pleno en términos del artículo **491** de la Ley Adjetiva Civil, en virtud de ser documentos públicos, y con la que se acredita en primer lugar, respecto de la escritura pública número 15020, la titularidad de la parte demandada



**PODER JUDICIAL**

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

**“2021, año de la Independencia”**

\*\*\*\*\* para trasladar el dominio del bien inmueble materia de litis, el cual se encuentra a su nombre, respecto de los recibos de pago de trámite de cambio de propietario realizado por \*\*\*\*\* ante la Notaría Pública número \*\*\*\*\*, de fechas quince de enero de dos mil dieciocho, once de octubre de dos mil diecisiete, seis de mayo de dos mil diecinueve; la constancia de pago de impuesto predial expedido por el \*\*\*\*\*, a favor de \*\*\*\*\*, de fechas seis de septiembre de dos mil diecisiete y siete de marzo de dos mil dieciocho, se deduce de los mismos, que la parte actora \*\*\*\*\* realizó dichos pagos, por encontrarse en manos de ésta, tan es así que los exhibe en el escrito inicial de demanda, por lo que se deduce presuncionalmente que fue precisamente \*\*\*\*\* quien erogó dichos pagos.

Del escrito signado por el Notario Público \*\*\*\*\* respecto de los trámites de la compraventa realizada entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* se le confiere valor probatorio pleno, en los términos antes aludidos, atendiendo a que fue emitido por un Fedatario, en pleno uso de sus funciones, en el que hace del conocimiento a dicha moral, respecto de los trámites para documentar la compraventa entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto de inmueble materia de litis, el cual se expidió por propia solicitud de la demandada, por así convenir a sus intereses, de lo que se colige, indubitadamente que tanto la parte actora como la parte demandada realizaron gestiones propias del acuerdo celebrado con fecha **quince de enero del año dos mil cuatro.**

Circunstancia que se corrobora con el escrito de fecha **trece de octubre de dos mil diecisiete**, signado por \*\*\*\*\* , el cual se precisa que si bien fue exhibido en copia simple en la demanda inicial, también lo es que, con

fecha doce de abril de dos mil veintiuno, fue remitido en copia certificada expedida por el Notario Público \*\*\*\*\* en el informe de autoridad remitido por éste, y aunado a ello, del contenido de dicho informe el Notario Público antes aludido, asentó a la literalidad que “con fecha tres de octubre de dos mil diecisiete, la demandada \*\*\*\*\* le solicitó diera trámite a la escritura correspondiente, como aparece en la carta de que se acompaña una copia en este curso”, atento a lo anterior, esta Resolutoria, le confiere valor probatorio pleno, de conformidad con el artículo **491** de la Ley Adjetiva Civil, en virtud de ser documentos públicos, y se colige de éste la voluntad de la parte demandada \*\*\*\*\* , la existencia de la relación contractual de compraventa del inmueble materia de litis.

Al efecto es oportuno puntualizar, que este Órgano Jurisdiccional actuando conforme a las facultades que le confiere los numerales **4** y **7** de la Legislación Procesal Civil vigente en la entidad, solicitó al Notario Público \*\*\*\*\* el **APÉNDICE COMPLETO DE LA MINISTRACIÓN** para la compraventa del inmueble antes aludido medularmente, en lo que interesa refirió que \*\*\*\*\* le solicitó diera trámite a la escritura correspondiente, respecto del bien inmueble ubicado en denominado “\*\*\*\*\*” tal y como lo solicitó en el escrito de fecha **trece de octubre de dos mil diecisiete** y por tal motivo solicitó a las contratantes el título de propiedad del inmueble de referencia, el pagos de derechos correspondientes, así como se procedió a la cancelación de gravamen de referido inmueble otorgado a favor de \*\*\*\*\* circunstancia que notificó a la compradora, es decir a \*\*\*\*\* , y por ello, se remitió el escrito signado por éste a la empresa moral, cumplidos los trámites administrativos, fue expedido el certificado de libertad de gravamen, otorgando el plazo de treinta días a las interesadas a fin de que concurrieran a firmar dicha escritura pública, de lo



**PODER JUDICIAL**

**"2021, año de la Independencia"**

que deviene que para esta Agente de Estado, hayan concurrido en el presente asunto, diversos datos indubitables, que hicieron patente la intención de la vendedora \*\*\*\*\* a fin de trasladar el dominio del multicitado bien inmueble.

Comulga con lo anterior, lo estatuido en la tesis aislada número 167725, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXIX, Marzo de 2009, visible a página 2745, del siguiente tenor:

**DOCUMENTOS PRIVADOS. ADQUIEREN FECHA CIERTA CUANDO SON PRESENTADOS COMO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.**

Atendiendo al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 220, que se consulta en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, años 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 180, de rubro: "[DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.](#)", relativo a que los documentos privados sólo pueden considerarse que son de fecha cierta cuando han sido presentados a un Registro Público, ante un funcionario en razón de su oficio, o bien, a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes; es dable concluir que, cuando un contrato privado de compraventa se acompaña a una demanda que a su vez es presentada ante una autoridad judicial dando origen a un juicio de otorgamiento y firma de escritura, por ese solo hecho adquiere tal carácter, ya que a partir de ese momento crea convicción respecto de su existencia, precisamente, por haberse presentado ante un funcionario en ejercicio de sus funciones, como lo es el Juez, pues ello demuestra que el documento respectivo no fue antedatado con la finalidad de afectar actos jurídicos distintos; lo anterior, con independencia del valor probatorio que tenga para demostrar el derecho de propiedad del inmueble que en él se detalla, pues será hasta que se resuelva el contradictorio correspondiente, cuando se defina tal situación.

Finalmente se advierte del certificado de libertad de gravamen de fecha seis de junio de dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado que respecto de bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* existe un primer aviso preventivo del acto

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





**PODER JUDICIAL**

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

que se expresó la manifestación de voluntad de traslado de dominio por parte de la demandada \*\*\*\*\*.

Sentado lo anterior, resulta procedente analizar el segundo elemento consistente en el **“cumplimiento de la contraprestación pactada a cargo de la actora”** se tiene por debidamente acreditado con el escrito de fecha **trece de octubre de dos mil diecisiete**, signado por \*\*\*\*\* , al cual se la ha conferido valor probatorio pleno, en el cual solicita al Notario Público\*\*\*, se inicien los trámites de escrituración a favor de \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* ya que **aceptó haberlo cedido** a favor de \*\*\*\*\* por el adeudo contraído con la misma, concediéndole dicho valor probatorio, atendiendo a fue remitido en copia certificada por el Notario Público \*\*\*\*\* en el informe de autoridad recibido con fecha nueve de abril de dos mil veintiuno.

Así mismo obra en autos la prueba CONFESIONAL a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , la cual fue desahogada en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, en la que no obstante, no compareció la demandada, se le tuvo fictamente reconociendo que sí conoce a la señora \*\*\*\*\* quien le pidió prestado la cantidad de **doce mil pesos** y se comprometió a pagarle con el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* y que para ello le entregó las escrituras, y accedió la promovente, a dicho bien inmueble desde el trece octubre de dos mil diecisiete.

Prueba confesional a la que se le concede valor probatorio presuncional en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** del Código Procesal Civil vigente, la cual debe ser adminiculada con otra prueba, hasta en tanto, no se desestime con otro elemento de convicción, de la cual se deduce que se tuvo por reconocida fictamente la naturaleza de la acción personal, celebrada

entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* respecto de la traslación de dominio del multicitado inmueble y el pago de éste.

Circunstancia que a su vez se corrobora con lo manifestado por los atestes \*\*\*\*\*, en audiencia de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, quienes medularmente refirieron que conocen a su presentante atendiendo a que la primera de ellas es tía y el segundo es esposo de la parte actora, quienes en relación a los hechos la ateste \*\*\*\*\* aceptó la señora \*\*\*\*\* debía dinero a \*\*\*\*\*, y que se acordó que ese terreno sería a cuenta de la deuda que tenía con ella y que incluso requirió a la demandada a fin de que le entregara el bien inmueble a su sobrina.

Así mismo del depurado del testigo \*\*\*\*\*, desahogado en misma fecha, se tiene que el mismo, reconoció que \*\*\*\*\* le pidió dinero prestado a su esposa desde el 2004 y le dejó unos papeles de un terreno como garantía de préstamo, sin que hasta la presente fecha le haya otorgado la firma y escritura de dicho bien inmueble.

Medios probatorios que son examinados y justipreciados conforme al sistema valorativo de la sana crítica, en observancia a las leyes de la lógica, de la experiencia y las especiales que prevén los artículos **471, 473 y 490** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, los cuales, corroboran las circunstancias en concreto respecto del pago realizado a \*\*\*\*\* en relación al bien inmueble, que posteriormente la demanda inició los trámites de escrituración.

Finalmente respecto de elemento consistente en **“Que el demandado se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente”**, se tiene debidamente probado con el



**PODER JUDICIAL**

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

INFORME DE AUTORIDAD realizado por el Notario público \*\*\*\*\*, en el que remite el **APÉNDICE COMPLETO DE LA MINISTRACIÓN** para la compraventa del inmueble antes aludido medularmente, en lo que interesa refirió que \*\*\*\*\* le solicitó diera trámite a la escritura correspondiente, respecto del bien inmueble ubicado en denominado \*\*\*\*\*, de fecha **trece de octubre de dos mil diecisiete, quien en lo que interesa refiere** que concedió el plazo de treinta días a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a fin de que concurrieran a dicha Notaría Pública a firmar la escritura pública del bien inmueble antes aludido, del que iniciaron los trámites de ministración de compraventa.

En las relatadas consideraciones, y de la valoración realizada a los medios de convicción ofrecidos por la parte actora \*\*\*\*\* y constancias de autos, se tiene por debidamente probada la existencia del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades, respecto de la traslación de dominio del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* a virtud de la falta de pago total del precio pactado por las contratantes, del que la demandada \*\*\*\*\* se rehúsa a otorgar la escritura pública 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, y con ello se traduce en una causa eficiente que le sirve de fundamento, para conceder la acción de otorgamiento de escritura, ya que la actora demostró la existencia de la obligación y su exigibilidad.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada número **199603**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y

su Gaceta. Novena Época. Tomo V, Enero de 1997, visible a página 443, del siguiente rubro y texto:

**COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.** La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas 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. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, 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. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.

En consecuencia, se concluye que en la especie, la parte actora probó la acción que hizo valer; por lo que debe condenarse a la demandada \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor de la actora \*\*\*\*\*, respecto del inmueble identificado como identificado \*\*\*\*\* inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales Registrales del Estado, con folio real electrónico \*\*\*\*\*

## **V. PLAZO DE CUMPLIMIENTO.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede a la demandada \*\*\*\*\* , un **PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acuda



**PODER JUDICIAL**

ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a efecto de realizar la firma de la escritura correspondiente.

#### **VI. GASTOS Y COSTAS.**

Siendo que la presente sentencia es adversa a la demandada \*\*\*\*\* , 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, 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 los elementos constitutivos de su acción, mientras que la demandada \*\*\*\*\* no probó sus defensas y excepciones.

**TERCERO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del acto, respecto del inmueble identificado como identificado \*\*\*\*\*, inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales Registrales del Estado, con folio real electrónico \*\*\*\*\*

**CUARTO.** Se concede a la demandada \*\*\*\*\* , un **PLAZO DE DIEZ (10) 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.

**QUINTO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , del pago de gastos y costas de esta instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, quien certifica y da fe.