



## SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos a seis de Mayo dos mil veintiuno

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **96/2020**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por \*\*\*\*\*; contra \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaría y;

**PODER JUDICIAL**

## RESULTANDOS

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de partes, y que por turno correspondió a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial de Justicia del Estado de Morelos; el día siete de febrero de dos mil veinte, compareció \*\*\*\*\* , en la vía Sumaria Civil, demandando de \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

*“a).- El cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre la suscrita \*\*\*\*\* , en mi carácter de compradora, y la C. \*\*\*\*\* , en su carácter de vendedora, del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , cuyas medidas y colindancias que el curso de esta demanda se precisarán.*

*b).- Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de la escritura pública en la que se protocolice ante el fedatario público del contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , ya señalada en párrafo que antecede.*

*c).- El pago de gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio.”.*

Adujo como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; acompañó como documentos base de su acción los que obran en autos e invocó los preceptos que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de doce de febrero de dos mil veinte, se previno a la promovente para que aclarara su pretensión en relación a la vía en la que pretendía promover, por lo que mediante escrito de fecha dieciocho de febrero de dos mil veinte, aclaró la vía y su pretensión de la siguiente manera:

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

a).- *El otorgamiento y firma de la escritura pública en la que se protocolice ante el fedatario público lo estipulado en el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , celebrado entre la suscrita \*\*\*\*\* en mi carácter de compradora, y la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora, respecto del bien \*\*\*\*\* , ya señalada en párrafo que antecede.*

b).- *El pago de gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio.*

3.- Por auto de fecha veinte de febrero de dos mil veinte, se efectuó una segunda prevención en la que se requirió a la promovente para que aclarara la persona a la que pretendía demandar, en razón de que en el certificado de libertad o gravamen presenta una anotación marginal en el que aparece un diverso juicio ordinario civil número 1119/2009 promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , por escrito de fecha dos de marzo del dos mil veinte, realizó sus manifestaciones, y con ello se tuvo por subsanada la prevención efectuada, por lo que se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada \*\*\*\*\* para que dentro del plazo de cinco días contestara la demanda interpuesta en su contra, emplazamiento que tuvo lugar el diez de diciembre de dos mil trece.

4.- Mediante auto dictado el día veintiocho de agosto de dos mil veinte, atento a la certificación hecha, y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda ejercitada en su contra, y encontrándose colmados todos los requisitos del emplazamiento, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada \*\*\*\*\* , para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra; por lo tanto, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración; misma que tuvo lugar el día dieciséis de octubre de dos mil veinte; audiencia a la que no comparecieron las partes a pesar de encontrarse debidamente notificadas; por lo que no fue posible exhortar a las partes a una probable conciliación, consecuentemente se procedió al desahogo de la etapa de depuración del procedimiento y posteriormente se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

5.- Dentro del periodo probatorio la parte actora \*\*\*\*\* , ofreció como pruebas la confesional y declaración de parte a cargo de la parte demandada, la documental privada, la testimonial, la



## PODER JUDICIAL

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

instrumental de actuaciones y la presuncional mismas que se admitieron en sus términos por auto dictado el día veintiocho de octubre de dos mil veinte. Por su parte la parte demandada \*\*\*\*\* , no ofreció pruebas de su parte, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. El veintiuno de abril de dos mil veintiuno tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, dentro de la cual se desahogaron la confesional a cargo de \*\*\*\*\* ofrecida por la parte actora a la que asistió la misma \*\*\*\*\* y en la que se desistió a su más entero perjuicio de la declaración de parte a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* , se formularon los alegatos correspondientes y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- **COMPETENCIA Y VÍA.** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; al respecto, cabe precisar que tomando en consideración lo que establece el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala que: *“... Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*. Por su parte, el artículo 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; literalmente dice: *“Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;...”*; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez, que el domicilio de la parte demandada se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, y el mismo versa sobre una **pretensión personal**.

En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión, así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos;

establece que: “Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...”; y como se desprende del libelo inicial de demanda la pretensión principal del impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis por contradicción Jurisprudencia 1a./J. 25/2005, de la Novena Época emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005, página 576 que a la letra dice:

**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 oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

## **PODER JUDICIAL**

**II.- LEGITIMACIÓN.** A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva ad procesum y ad causam, de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la suscrita Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...*Habrà 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...*”. Al respecto, se alude que legitimación ad procesum se entiende como tal, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del Juicio o de una instancia; mientras que la legitimación ad causam implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada; esto es, con el Contrato Privado de Compraventa celebrado con fecha \*\*\*\*\* por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su calidad de compradora y vendedora, respectivamente; respecto del bien inmueble\*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE, en diecisiete metros con lote 22, AL SUR en diecisiete metros con lote 24; AL ORIENTE , en diez metros con lote 4; AL PONIENTE en nueve metros con ochenta y cinco centímetros con privada sin nombre. \*\*\*\*\* , cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE, en diecisiete metros con lote 23, AL SUR en diecisiete metros con lote 25, AL ORIENTE en ocho metros con lote 5, AL PONIENTE con privada sin nombre; ambos lotes dan una totalidad de \*\*\*\*\* .

Documental privada a la cual se le concede valor probatorio por cuanto a la legitimación de la parte actora, en términos de los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; toda vez que con la misma se acredita el derecho

de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, en virtud de la relación contractual que la une a la parte demandada. Asimismo, la legitimación pasiva ad procesum de la demandada \*\*\*\*\*, se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparece como vendedora respecto del bien inmueble citado, así como Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve con número de folio \*\*\*\*\*, del cual se advierte que el inmueble objeto del presente juicio se encuentra registrado a nombre de la demandada \*\*\*\*\*; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma. Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

Tesis por contradicción Jurisprudencia 2a./J. 75/97, de la Novena Época emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial y su Gaceta Tomo VII, Enero de 1998 que a la letra dice:

***LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.***

*Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.*

Jurisprudencia VI.3o.C. J/67, de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial y su Gaceta, Tomo XXVIII, Julio de 2008, que refiere:



## PODER JUDICIAL

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

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

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

Jurisprudencia VI.2o. J/143, de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial y su Gaceta Tomo VIII, Agosto de 1998, Julio de 2008, que dispone:

### DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO.

*La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales.*

**III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de las prestaciones hechas valer por la parte actora, mismas que se encuentran en su escrito de demanda y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertare en obvio de repeticiones innecesarias, y que para justificar su pretensión, de manera substancial argumentó lo siguiente:

*“Como lo acredito plenamente con el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre la suscrita \*\*\*\*\*, en mi carácter de compradora, y la C.\*\*\*\*\*, en su carácter de*

vendedora, del bien inmueble identificado como\*\*\*\*\*; respecto de una superficie de \*\*\*\*\* dando un total de superficie de \*\*\*\*\* documento que se acompaña en su original a este escrito. 2. que el inmueble fue adquirido por la vendedora mediante compra que hizo al señor \*\*\*\*\*; mediante escritura pública \*\*\*\*\*...cuyo certificado de libertad de gravamen se acompaña a la presente demanda, y que actualmente se encuentra registrado bajo el folio \*\*\*\*\* y que cuenta con una superficie total de \*\*\*\*\*. 3. En ese orden de ideas, y como se ha detallado el inmueble materia de la presente demanda tiene una superficie de de \*\*\*\*\* dando un total de superficie de \*\*\*\*\* con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE, en diecisiete metros con lote 22, AL SUR en diecisiete metros con lote 24; AL ORIENTE , en diez metros con lote 4; AL PONIENTE en nueve metros con ochenta y cinco centímetros con \*\*\*\*\*; cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE, en diecisiete metros con lote 23, AL SUR en diecisiete metros con lote 25, AL ORIENTE en ocho metros con lote 5, AL PONIENTE con \*\*\*\*\*; ambos lotes dan una totalidad de \*\*\*\*\*. 4. En el contrato privado de compraventa a que se ha hecho referencia, se pactó claramente que el precio de operación fijado de común acuerdo por el inmueble anteriormente descrito fue por la cantidad de **\$464,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)** precio que la vendedora declaro en ese momento haber recibido con anterioridad a la firma de dicho contrato, siendo que el instrumento jurídico signado fue que la vendedora en ese acto reconoció que de la suscrita había recibido dicho pago, por lo que otorga la primera, es decir la vendedora a favor de la segunda, es decir de la suscrita en mi carácter de compradora, por ese contrato el recibo más eficaz que en derecho proceda por dicha cantidad. 5. Por otro lado es de recalcar que el predio se encuentra libre de todo gravamen tal y como lo se comprueba fehacientemente con el certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en donde consta que el predio registrado bajo el registro \*\*\*\*\* cuyo certificado de libertad de gravamen se ha acompañado a la presente demanda y que actualmente se encuentra registrado bajo el folio \*\*\*\*\* y que cuenta con una superficie total de \*\*\*\*\*. 6. Que desde que adquirí los lotes de terreno varias veces citados a la ahora demandada, desde luego me encuentro en posesión en forma pacífica, continua, pública y de manera ininterrumpida en la que he ejercido actos de dominio en ambos que a la fecha es un solo predio o unidad, hecho que se corroborará plenamente en el momento procesal oportuno y que de igual manera se señaló así en la cláusula tercera del documento base de la acción. Derivado de lo anterior , y es que en diversas ocasiones he buscado que se formalicen el contrato en cita ante el fedatario público correspondiente , toda vez que como se señaló en la clausula tercera que las partes se obligan a formalizar la



## PODER JUDICIAL

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

*escritura correspondiente dentro del plazo de quince días naturales contados a partir de de la fecha en que se firmó dicho documento de compraventa, siendo que la firma de dicho instrumento jurídico, es decir con fecha \*\*\*\*\*, se ha tenido diversas pláticas con la ahora demandada quien es amiga y conocida es que se dejó pasar el tiempo por que se acudió a diversas notarias para formalizar el contrato, siempre saliendo con algún pretexto para no asistir, siendo que de unos meses a la fecha se ha negado a recibirme en su casa y ha mostrado negativa y ante esta negación de asistir a firma de la escritura correspondiente...es que me veo en la necesidad de acudir ante esta instancia...”*

Dentro del marco jurídico aplicable al caso concreto encontramos lo dispuesto en los artículos **1669, 1671, 1672, 1715, 1729, 1730 y 1764** de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que establecen entre otras cosas, el primero de los citados artículos que el **contrato** es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones; asimismo el artículo **1671**, del citado ordenamiento determina que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley, y que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo 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 artículo **1672** del aludido código establece que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; el artículo **1715** del código en mención prevé 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; así también el artículo **1729** establece que 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 y en dinero, asimismo el artículo **1730** del multicitado código refiere que tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aún cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio, por su parte el artículo **1764 fracciones II y VII** establece que el vendedor esta obligado a transmitir el dominio

del bien enajenado, y a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

Así las cosas, en base a los preceptos legales antes descritos, tenemos que la acción de otorgamiento y firma de escritura, es una acción personal, y procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiera realizado, es decir, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta, **de manera que como requisito de procedencia de la acción se debe acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo, lo cual debe constar de manera fehaciente para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al mismo la forma requerida por la ley.** De tal suerte para que proceda dicha acción debe **acreditarse por la parte interesada en forma fehaciente para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, y por ende al actor le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde.**

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis aislada XVII.26 C, de la Novena Época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007, página 2446, que a la letra dice:

**“...ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).- La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como *requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que***



## PODER JUDICIAL

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

*el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.*

Bajo ese contexto, tenemos que en el presente sumario no se encuentra acreditado la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, esto es **la identidad de la cosa y el precio de ésta**, es decir no se encuentra acreditada la **voluntad de las partes para celebrarlo**, pues para ello es necesario que conste de manera fehaciente que inmueble existe materialmente y quede plenamente identificado, pues sólo así se tendrá certeza de su existencia, lo que en el caso en estudio no ocurre como se analizará a continuación.

Al respecto tenemos que la actora **\*\*\*\*\***, arguye que con fecha **\*\*\*\*\***, celebró **contrato privado de compraventa con \*\*\*\*\***, en el que le vendió en la cantidad de **\$464,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, el bien **\*\*\*\*\***, firmando un documento privado, el cual es el documento base de su acción cuya formalización solicita.

Desprendiéndose de que para acreditar su acción ofreció en primer término la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada **\*\*\*\*\***, la que se desahogó en audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, de la que se advierte que ésta confesó fictamente lo siguiente:

*“Que conoce a \*\*\*\*\*; Que conoce su articulante en razón de que signó un contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* que la venta del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* quedó formalizado el contrato privado de compraventa signado con fecha \*\*\*\*\* celebrado entre su articulante en carácter de compradora y usted en su carácter de vendedora; Que el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* se celebró respecto a una superficie de \*\*\*\*\*; Que en el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* se pactó que el precio de operación por la cantidad de \$464,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro mil pesos); Que la cantidad entregada como precio de operación es decir \$464,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro mil pesos) derivada del contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* por medio del cual vendió el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* fue entregada previa a la firma de dicho instrumento jurídico; que en la fecha la fecha su articulante se encuentra en posesión en*

*forma pacífica, continua, pública y de manera ininterrumpida, en la que ha ejercitado actos de dominio, respecto al inmueble multicitado y que derivada de la entrega generada la firma del contrato de compra venta; Que su articulante la ha buscado que se formalice la escritura correspondiente ante notario público del inmueble comprado mediante contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*; Que en diversas ocasiones ha omitido presentarse ante diversas notarías para formalizar la escritura definitiva de compra y venta respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\*”.*

Ahora bien, cierto es que no basta que ante la incomparecencia de una de las partes contendientes se le declare confesa fictamente de las pretensiones que en su contra haga valer la parte actora, sino esa confesión debe encontrarse concatenada con otro medio de prueba y con ello arribar a la certeza de que efectivamente las partes celebraron el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, respecto de un bien inmueble descrito como\*\*\*\*\*, y que el importe de dicha compraventa fue por la cantidad de **\$464,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en razón de ello a la confesión ficta señalada se le concede valor al haber sido desahogada conforme al artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, per pese a lo anterior, carece de eficacia probatoria para acreditar el acto jurídico de compraventa cuya formalización se reclama, pues la identidad del bien inmueble materia del contrato privado de compraventa no quedó plenamente acreditado, en razón de que sólo se precisa su ubicación sin proporcionar otro dato, tal como su medidas, colindancias y superficies, por lo que no se acredita la existencia del primer elemento constitutivo de la compraventa, consistente en la identidad de la cosa, pues sólo así se tendría por perfeccionada la venta, y de esta forma ser obligatoria por cuanto a las partes al quedar demostrado tanto la identidad del bien vendido y el precio.

Aunado a lo anterior, de las constancias que anexó la actora para acreditar su acción, se aprecia la documental pública consistente en **el certificado de libertad o gravamen de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble consistente en la fusión de dos predios ubicados en\*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*, el cual cuenta con una superficie cancelada de \*\*\*\*\* con número de folio \*\*\*\*\*;



## PODER JUDICIAL

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

prueba que se valora en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil en vigor, de la que se aprecia la existencia de un bien inmueble a nombre de la demandada \*\*\*\*\* sin embargo de la dirección del inmueble se observa que el mismo no es coincidente con el establecido en el contrato privado de compraventa materia formalización, ya que en el contrato se dijo que el inmueble está ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* , ubicación que no guarda relación con la del inmueble descrito en el certificado de libertad o gravamen, pues éste se ubica en fusión de dos predios en la \*\*\*\*\* , más aún cuando se advierte que el inmueble descrito en el certificado de libertad o de gravamen tiene una superficie total de \*\*\*\*\* , de los cuales existe una superficie cancelada de aproximadamente de \*\*\*\*\* la el materia del contrato privado en estudio tiene una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados; de ahí que no se pueda tener por plenamente identificado el objeto materia de la compraventa, pues de la simple comparación se advierte que no es posible precisarla y por lo tanto, es que no se pueda por tener por acreditado la existencia del primer elemento constitutivo de la compraventa, consistente en la identidad de la cosa, pues como se expuso el tamaño y ubicación de uno y otro inmueble son distintos.

De igual, forma no obstante a la conclusión a que se accede que la actora ofreciera y desahogara la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* , quienes declararon, la primera de ellas, al tenor del interrogatorio formulado por su oferente, lo siguiente:

*“Que conoce a su presentante \*\*\*\*\*; que son amigas y fuimos compañeras de más de quince años; signó un contrato de compraventa respecto al inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* ,. que que la compra generada por su presentante respecto al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* quedó formalizado en contrato privado de compraventa signado con fecha \*\*\*\*\*; Que el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* se celebró respecto a dos lotes con una superficie de \*\*\*\*\*; Que el precio pactado en el contrato de compraventa multicitado fue por la cantidad de \$464,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro mil pesos); Que su presentante a la fecha se encuentra en posesión en forma pacífica, continua, pública y de manera ininterrumpida del inmueble materia del presente juicio en la que ha ejercitado actos de dominio; Qué es su presentante ha buscado que se formalicen la escritura correspondiente ante notario público por parte de \*\*\*\*\* al respecto al inmueble adquirido por su preséntate; Que en diversas ocasiones \*\*\*\*\* omitido presentarse ante las diversas notarías*

para formalizar la escritura definitiva de compraventa respecto al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\*; **en cuanto a la razón** de su dicho refirió que \*\*\*\*\* somos amigas y fuimos compañeras de trabajo, y pues como amigas y compañeras siempre nos platicamos todo ella me dijo que adquiero los lotes o los predios y me dio el precio que le daban cuatrocientos setenta y cuatro mil pesos, y le dije que qué bueno, estaba muy barato y además se lo iban a dar en pagos y en la fecha que fue lo de la compra venta a lo que hicieron el trato fue el \*\*\*\*\* y después ella me dijo que quería hacer los trámites correspondientes para que quedara en orden y la señora \*\*\*\*\* no se presentaba...”

Por su parte la segunda de los testigos \*\*\*\*\* , contestó al interrogatorio formulado de la siguiente manera:

“Si conoce a \*\*\*\*\* , y la conoce porque son hermanas que su presentante signó un contrato de compraventa respecto al inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* , que que la compra generada por su presentante respecto al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* quedó formalizado en contrato privado de compraventa signado con fecha \*\*\*\*\* ; Que el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* se celebró respecto a dos lotes con una superficie de \*\*\*\*\* ; Que el precio pactado en el contrato de compraventa multicitado fue por la cantidad de \$464,000 (cuatrocientos sesenta y cuatro mil pesos); Que su presentante a la fecha se encuentra en posesión en forma pacífica, continua, pública y de manera ininterrumpida del inmueble materia del presente juicio en la que ha ejercitado actos de dominio; Qué es su presentante ha buscado que se formalicen la escritura correspondiente ante notario público por parte de \*\*\*\*\* al respecto al inmueble adquirido por su presentante; Que en diversas ocasiones \*\*\*\*\* omitido presentarse ante las diversas notarías para formalizar la escritura definitiva de compraventa respecto al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\* , **en cuanto a la razón de su dicho dijo:** bueno, yo estoy al tanto de esto porque yo la he acompañado a ella a ver cuando la señora se tenía que presentar porque se le citaba a la señora y no se presentaba y porque si hemos estado subiendo al terreno de hecho mi esposo subió a limpiarlo y levantó la barda para dividir yo estando al tanto cuando se le informa que vaya a la notaria y no se hace presente la señora \*\*\*\*\* ...”

**Testimonio el primero de ellos** que valorado en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, no se le conceden valor probatorio, pero no es dable concederle eficacia probatoria a favor de su oferente, toda vez que de que si bien es cierto la testigo refiere saber que la señora \*\*\*\*\* , le compró a la señora \*\*\*\*\* , el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , y



## PODER JUDICIAL

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

que el importe de dicha compraventa fue por **\$464,000.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, sin embargo la ateste no refiere el lugar en donde se llevó ese acuerdo de voluntades, ni detalla las circunstancias en que se dio el mismo; más aún dice que son amigas desde hace de más de quince años, lapso de tiempo que no es aproximado al que data el contrato privado de compraventa materia de Litis, el cual se celebró en el año de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), es decir hace 37 (treinta y siete años), por lo que como lo afirmó la testigo \*\*\*\*\* son amigas hace quince años, resulta que el acto se celebró con anterioridad a ello, por lo que no pudo tener conocimiento directo de la celebración del acto jurídico que nos ocupa, y por tanto al no haber presenciado la celebración del contrato su testimonio carece de valor probatorio, pues no conoce el hecho por sí misma, sino que los datos los conoció por referencia de la actora puesto que dijo que la ser amiga de la actora, ésta le cuenta todo de ahí que se pueda afirmar que los hechos materia de Litis no le constan de manera directa, y por tanto su testimonio carece de eficacia probatoria para acreditar las pretensiones de la parte actora, pues resulta ser un testigo de oídas, y no uno presencial.,

Así mismo la segunda de las testigos \*\*\*\*\*, no detalla circunstancias de modo, lugar y tiempo en el que se celebró el contrato privado de compra venta entre su presentante \*\*\*\*\*, pues a las preguntas formuladas se limitó a contestar de manera afirmativa, sin aportar más datos que sirvan para apoyar su declaración, tales como datos precisos como el día, mes y año, así como modo y el lugar en el que se concretó ese acuerdo de voluntades para poder tener por cierto el contrato privado de compraventa en el que \*\*\*\*\* funda el presente sumario; agregando a lo anterior, y de acuerdo con la fecha en que se celebró el contrato de compra venta, en 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro) y la edad y fecha de nacimiento que refirió tener la testigo al proporcionar sus generales y la fecha de nacimiento 1968 (mil novecientos sesenta y ocho) visible en su credencial para votar con fotografía, resulta que al momento de la celebración del contrato privado materia de este asunto, contaba con la edad de dieciséis años, lo que desestima aún más su testimonio, pues era menor de edad, agregando al hecho de que su hermana y actora en este asunto, contaba en ese entonces

con la edad de 21 (veintiún años), y dada la edad con que contaban ambas es que resulta poco probable que la testigo haya presenciado un acto de la naturaleza que se ventila, es decir, un acto jurídico de compra venta.

En consecuencia, analizado todo lo anterior, motiva a la juzgadora a no otorgarle valor probatorio alguno al testimonio de las señoras \*\*\*\*\*, pues carecen de eficacia probatoria a favor de lo planteado por la actora y no cumplir dicha testimonial lo previsto en el artículo 471 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 490 y 493 del Citado Código.

Sirve de apoyo legal la siguiente tesis numero XI.2o.204 C, con número de registro 213923, de la Octava época, Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación XIII, Enero de 1994, Materia: Civil, Página: 322, cuyo rubro y texto a la letra dice:

**“...TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN.** El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, **si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial.** SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 455/93. Martha Alejandra Pueblita Iturbide. 31 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz....”

Por último, en relación al contrato privado de compraventa materia de Litis de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre la suscrita \*\*\*\*\* en mi carácter de compradora, y la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora, respecto del bien \*\*\*\*\*, documental privada a la que se le concede valor probatorio de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 449 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, con la que se acredita la relación contractual de compraventa entre



## PODER JUDICIAL

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

las partes en litigio, respecto del bien inmueble materia de la controversia, sin embargo carece de eficacia probatoria para acreditar la pretensión de la parte actora, pues como se expuso anteriormente no existe identidad entre el bien inmueble objeto del contrato privado y el descrito en el certificado de libertad o gravamen **de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve**, pues en el primer documento se describe un bien con una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados ubicado en respecto del bien inmueble consistente en la fusión de dos predios ubicados en la \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* actualmente \*\*\*\*\*; en tanto que en el segundo de los documentos resulta ser un predio con mayor superficie, \*\*\*\*\* , y que está ubicado en calle diversa, circunstancias que no fueron precisadas ni aclaradas por la parte actora; por tanto este contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , carece de eficacia al no encontrarse robustecido con otro medio de prueba, pues la parte actora debió acreditar la identidad del inmueble materia del contrato privado de compraventa y el certificado de libertad o gravamen exhibido, para acreditar su acción.

En estas condiciones, y atendiendo a lo previsto en el artículo 386 Código Procesal Civil en vigor que establece que las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, así como que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal; y analizadas y valoradas que fueron todos y cada uno de los medios de prueba ofrecidos por la parte actora \*\*\*\*\* , en lo individual como en su conjunto, resultan insuficientes para que prospere la acción de otorgamiento y firma de escritura, reclamada por la misma, al no haber acreditado fehacientemente la existencia del contrato privado de compraventa en el que basa su acción de fecha \*\*\*\*\* , en consecuencia se **declara IMPROCEDENTE la acción de otorgamiento y firma de escritura ante Notario que reclama de \*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , respecto de una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

Por consiguiente se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\* de dichas prestaciones.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 96, 101, 102, 105, 106, 107, 164, 221, 222 y demás relativos del Código Procesal Civil en vigor, se;

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos del considerando I de esta sentencia.

**SEGUNDO.-** La actora \*\*\*\*\*, no acreditó su acción que ejerció en contra \*\*\*\*\*, quien **no** compareció a juicio, en consecuencia;

**TERCERO:** Se declara **IMPROCEDENTE** la acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA ANTE NOTARIO que reclama \*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, respecto de una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados, con las medidas y colindancias precisadas en el cuerpo de esta resolución; por consiguiente se absuelve a la citada demandada de dicha prestación.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-** Así, lo resolvió en definitiva y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quién actúa y da fe. *inra*