

**PODER JUDICIAL**

H.H. Cuautla, Morelos; a veinte de septiembre del dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **616/2020** de la Primera Secretaría, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra ***** **también conocida como *******, para resolver en definitiva, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común De este Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el ***** de diciembre del dos mil veinte, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, ***** , promovió en la vía SUMARÍA civil juicio contra ***** **también conocida como *******, de quien reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

*“A).- El cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha ***** , celebrado entre la C. ***** TAMBIEN CONOCIDA COMO ***** , en su calidad de “vendedor” y la suscrita ***** , en mi calidad de “comprador”, en específicamente en lo concerniente a la cláusula “*****”; respecto al bien inmueble ubicado en ***** .*

B).- Como consecuencia de la pretensión anterior, EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA correspondiente ante el Notario Público que en su momento designe; en los términos en os que se obligó de manera voluntaria el ahora demandado, en el documento base de mi acción.

C).- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Por auto del cuatro de diciembre del dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó

emplazar a juicio a la demandada para que dentro del término de cinco días contestara la demanda entablada en su contra y señalara domicilio procesal en esta ciudad.

3.- Con fecha trece de abril del dos mil veintiuno (previo emplazamiento), se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada ***** **también conocida como** ***** , al no haber contestado la demanda entablada en su contra; por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal.

5.- El doce de mayo del año en curso, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no fue posible conciliar a las partes ante la incomparecencia de la parte demandada, por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días.

6.- En auto de fecha diecinueve de mayo del dos mil veintiuno, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la actora. La parte demandada no ofreció medio de prueba alguno, al no haber comparecido a juicio.

10.- El veinticuatro de junio del año en curso, se inició con la audiencia de pruebas y alegatos, y el veintinueve de julio del dos mil veintiuno tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que al no existir pruebas pendientes, se pasó al periodo de alegatos; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

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

**PODER JUDICIAL**

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 29, 30, 34 fracción IV** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal y toda vez que el domicilio de la demandada señalado por la actora para efectos de su emplazamiento se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; asimismo, las partes se sometieron a las leyes y tribunales de esta Ciudad, para la interpretación y cumplimiento del contrato; y la vía elegida es la correcta acorde a lo previsto por el artículo **604 fracción II** del ordenamiento legal mencionado en primer término.

II.- Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser su estudio aun oficioso una obligación del Juzgador, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,

Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley..."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está 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; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el 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*

**PODER JUDICIAL**

condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará 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.

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, pág. 279.

En este orden de ideas, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, quedó debidamente acreditada con el contrato privado de compra venta celebrado el *****, por ***** **también conocida como ***** en su calidad de vendedora y ***** en su calidad de compradora**; respecto del inmueble ubicado en *****; documental privada a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, al haber sido exhibida en original y toda vez que no fue impugnada por la parte demandada.

III.- Enseguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente y toda vez que la demandada no opuso defensa o excepción alguna al no haber comparecido a juicio, se procede al estudio de la acción principal planteada por *****, quien demanda de ***** **también conocida como *******; la firma de la escritura ante notario Público del contrato privado de compraventa de fecha *****, así como su cumplimiento de dicho contrato, respecto del inmueble ubicado en *****, con una superficie de ***** metros cuadrados; específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse el contrato privado.

Al respecto, los numerales del Código Civil vigente en la entidad disponen lo siguiente:

El artículo **1669** establece que:

“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

El artículo **1671** 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 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.”;

El numeral **1729** siguiente dispone:

“La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero.”;

El artículo **1730** establece que:

“Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. ...”;

El numeral **1736** siguiente, establece:

“El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa. ...”.

Así, el artículo **1804** siguiente señala que:

**PODER JUDICIAL**

“El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”;

Por su parte el artículo **1805** del mismo Ordenamiento Legal señala:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a *****cientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”;

El numeral **1807** siguiente establece:

“Si el valor de avalúo del inmueble excede de *****cientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.”

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo 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, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en

caso que se declare la rebeldía del demandado se presumirán confesados los hechos de la demanda, lo cual ocurrió en el caso en estudio, dado que la demandada previo su emplazamiento incurrió en rebeldía; además, la parte actora para acreditar sus pretensiones ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en el contrato privado de compraventa celebrado el *****, entre ***** **también conocida como ***** en su calidad de vendedora y ***** en su calidad de compradora**; respecto del inmueble ubicado en *****, con una superficie de ***** metros cuadrados; documental privada a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la ley adjetiva civil al no haber sido impugnada por la contraria, al haberse ofrecido con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido desvirtuada por la parte demandada, por lo cual se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado.

Asimismo, ofreció las **documentales públicas** consistente en los certificados *****, de fecha *****, expedidos por el registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del predio ubicado en *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, la cual se integra de ***** fracciones; a saber: la primera de ellas con el folio real ***** del predio *****, con una superficie de ***** metros cuadrados; la segunda respecto de la fracción *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con número de folio real ***** y la última de las fracciones *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con número de folio real *****; todas a

**PODER JUDICIAL**

nombre de *****; documentales públicas las cuales se les concede pleno valor probatorio.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada ***** también conocida como ***** , desahogada en diligencia de veinticuatro de junio del dos mil veintiuno, y en la cual se declaró confesa a la absolvente de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, ante su incomparecencia injustificada, por lo que admitió fictamente que:

*“conoce a su oferente, que conoce el bien materia de la Litis, que celebró contrato privado de compraventa con su articulante, que lo fue sobre el bien inmueble ubicado en ***** , de fecha ***** , que se encontraban más personas presentes, que ***** , firmó como testigo, así como ***** , que dicho predio cuenta con la superficie de ***** metros cuadrados, que le entrego a su articulante la posesión materia del inmueble, que le pago la cantidad de \$***** (*****), que la entrega de la cantidad fue en el mismo momento de la firma del documento base de la acción, que su articulante le ha solicitado presentarse ante el Notario Público para la protocolización de la escritura, que se ha abstenido de escriturar ante Notario público el inmueble materia de la Litis, que por eso es que su articulante la demandó, que la actora tiene plena posesión del bien inmueble materia de la Litis, que el mismo se encuentra comprendido por ***** fracciones diferentes, con las superficies de ***** metros cuadros, ***** metros cuadrados y ***** metros cuadrados, que en total con ***** metros cuadrados, que dicho predio no cuenta con subdivisiones físicas.”*

Prueba confesional a la que se le concede valor probatorio

en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, siendo la misma eficaz, para acreditar que el absolvente admitió hechos propios, que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora.

En relación, a la diversa probanza, relativa a la **TESTIMONIAL** a cargo ***** Y ***** , la cual fue desahogada en audiencia de

pruebas y alegatos de fecha veinticuatro de junio del dos mil veintiuno; en donde fueron acordes y contestes al manifestar:

*“que si conoce a su presentante, que si conocen a la demandada, que les consta que su presentante adquirió el bien inmueble materia de la Litis por compraventa, que la ubicación es en la ***** , que se lo compro a ***** , el ***** , que pago la cantidad aproximada de unos ***** , que son ***** metros cuadrados, que la señora ***** no se ha presentado hacer el trámite ante la notaria, por eso su presentante no cuenta con escritura, que lo saben porque fue testigo de la firma; y porque son hechos que les constan.”*

Ésta probanza es valorada en los términos previstos por el artículo **490** de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia se le concede valor y eficacia probatoria puesto que los testigos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que coinciden con los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda sin que se advierta mendacidad en su dicho.

Por otra parte, la actora en audiencia de pruebas y alegatos se **desistió** a su más entero perjuicio de la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada.

Por ultimo con fecha veinticinco de junio del dos mil veintiuno, se desahogó la prueba de INSPECCION JUDICIAL, la cual se realizó en el predio materia de la presente Litis, en la cual se dio fe de que dicho inmueble se encuentra en posesión de la actora, y que no se encuentran subdivisiones en dicho predio; esta probanza es valorada en los términos previstos por el artículo **490** de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia se le concede valor y eficacia probatoria puesto que la fedataria publica, dio fe de los hechos y que los mismos coinciden con los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda.

**PODER JUDICIAL**

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

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, al haberse probado la existencia del contrato de compraventa celebrado por las partes en el presente juicio, así como el incumplimiento de la demandada a la cláusula quinta del contrato basal, al negarse voluntariamente a otorgar la escritura respectiva, por tanto, quedó acreditada la pretensión que deduce la actora contra ***** **también conocida como *******, sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa que celebraron el ***** , la primera en su carácter de compradora y la segunda como vendedora, respecto del inmueble localizado en la ***** , por lo que **al encontrarse debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago** pactada en el contrato, aspecto que debe ser estudiado por el juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción, aunado al hecho de que el demandado no ofreció medio de prueba alguno para desvirtuar la acción, se arriba a la conclusión que es procedente la acción ejercita en el presente juicio.

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época
Registro: 191273
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XII, Septiembre de 2000
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/8
Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.

Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.

Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.

En tal virtud, se declara procedente la pretensión de cumplimiento de contrato reclamada por la actora en términos de la pretensión relacionada con el inciso ***** del escrito de demanda, por lo tanto, **condena** a la demandada ***** **también conocida como** *****; a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado el ***** , respecto del inmueble ubicado en ***** , con una superficie de ***** metros cuadrados, inmueble integrado de las ***** fracciones antes indicadas, inscritos a nombre de la demandada bajo los folios reales número ***** , ***** y ***** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado.

Para lo anterior, se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento

**PODER JUDICIAL**

designe la actora y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

Con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se absuelve a la demandada al pago de gastos y costas en la presente Instancia, dado que la misma no actuó con temeridad o mala fe.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, esto en términos de lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , acreditó el ejercicio de su acción, y la parte demandada ***** **también conocida como** ***** , no compareció a juicio, y por ende, no opuso defensas y excepciones para desvirtuar las pretensiones de la actora, en consecuencia;

TERCERO.- Es procedente la acción de cumplimiento de contrato ejercitada por la actora y se **condena a** ***** **también conocida como** ***** , al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado el ***** , respecto del inmueble ubicado en ***** , con una superficie de ***** metros cuadrados, inmueble integrado de ***** fracciones en los términos indicados en la parte considerativa de esta resolución,

inscritos a nombre de la demandada bajo los folios reales número ***** , ***** y ***** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada el plazo de **CINCO DÍAS** a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que cumpla voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezca ante la Notaría Pública a elección de la actora, a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura del inmueble citado con anterioridad, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, esta autoridad otorgará la firma correspondiente en su rebeldía

SEXTO.- Se absuelve a la demandada del pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente Instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Licenciado **GABRIEL CÉSAR MIRANDA FLORES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARICELA MENDOZA CHÁVEZ**, con quien actúa y da fe.