

Cuernavaca, Morelos; a siete de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **81/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** radicado en la **Tercera Secretaria**, y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Mediante escrito presentado el cuatro de marzo de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia, ***** demandó de ***** , las siguientes prestaciones:

***"a)** El otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente ante Notario Público, en los términos a que se obligó el demandado en la Cláusula Cuarta del documento que me sirve de base a la presente acción; mismo que en la parte que interesa señala lo siguiente:*

"...CUARTA.- LA PARTE VENDEDORA se obliga a transmitir a la PARTE COMPRADORA, el inmueble amparado en el presente contrato, libre de todo gravamen, incluyendo adeudos de carácter fiscal, estatal y municipal; también se obliga al saneamiento para el caso de evicción en el contrato definitivo traslativo de dominio que se firmará ante Notario Público..."

Lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Morelos;

***b)** El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar, de acuerdo a los artículos 156, 157, 158 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil Vigente para el Estado Libre y Soberano de Morelos."*

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; invocó

los preceptos legales que consideró aplicables al caso y acompañó como documentos base de la acción, los que obran en autos.

2.- Por auto de veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, previo a subsanar la prevención de fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, se ordenó emplazar y correr traslado a *********, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda incoada en su contra y señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción de este Juzgado. Emplazamiento que tuvo verificativo en términos de ley, mediante exhorto girado al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el catorce de junio de dos mil veintiuno.

3.- Mediante acuerdo de seis de agosto del año en curso, atento a la certificación secretarial hecha, y a petición de la parte actora, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *********, al omitir dar contestación a la demanda instaurada en su contra, así mismo se ordenó que las siguientes notificaciones se les realizaran por medio del Boletín Judicial; y se señaló fecha para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración, misma que tuvo verificativo el tres de Septiembre de dos mil veintiuno, diligencia, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora *********, asistido de su abogado patrono; así como la incomparecencia de ********* parte demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificada como se advierte en actuaciones; por lo que, ante la incomparecencia de una de las partes, no fue posible exhortarlas a una conciliación, motivo por el cual, se procedió a la etapa de depuración del procedimiento, y al no advertirse excepciones de previo y especial pronunciamiento que requirieran previo análisis, se

ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para las partes.

4.- En acuerdo de nueve de Septiembre de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, y se admitieron como pruebas de la parte actora: la Confesional a cargo del demandado *****; las Documentales Privadas consistentes en: Contrato Privado de Compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, celebrado entre ***** en su carácter de comprador y ***** en su carácter de vendedor; Recibo de Pago de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil dieciséis, por la cantidad de \$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), signado por el demandado ***** con el carácter de vendedor; Ficha de Deposito de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil dieciséis, por la cantidad de \$297,900.56 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS 56/100 M.N.); y Copias Certificadas de la Consignación de Pago por la cantidad de \$3,422.00 (tres mil cuatrocientos veintidós pesos 00/100 m.n.), realizado en la Tercer Secretaria del Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con la que se completa el pago correspondiente al contrato de compraventa base de la acción; La Instrumental de Actuaciones y La Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza.

5.- En diligencia de doce de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, diligencia en la que se hizo constar la comparecencia del actor ***** asistido de su abogado patrono, no así el demandado ***** , ni persona que legalmente lo representara no obstante de encontrarse debidamente notificado como se encuentra acreditado en autos; acto continuo, se procedió al

desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, consistentes en: la CONFESIONAL a cargo del demandado *****, quien no compareció al desahogo de la misma, haciéndosele efectivo el apercibimiento decretado en autos, por lo que se le declaro CONFESO de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; y al advertirse que no existían medios de prueba que desahogar, se continuo con la etapa de ALEGATOS, se tuvieron por exhibidos los de la parte actora, y, por perdido el derecho de la parte demandada *****, para formular los que a su parte pudieran corresponder; por último y por así permitirlo el estado procesal se **turnaron los autos para resolver en definitiva**, misma que se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos **18, 26 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, en razón de haberse sometido a la jurisdicción de este Juzgado.

Al respecto, cabe precisar lo que establece el precepto **18** del ordenamiento legal antes invocado, mismo que señala:

“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 numeral **34, fracción II**, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, literalmente dice:

***“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:
II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación.***

En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas”.

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende de la Cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del contrato privado de compraventa celebrado entre el hoy actor ***** y el demandado *****, manifestaron su voluntad de someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

Así también, la vía elegida es la correcta, pues el dispositivo **604** del mismo cuerpo de leyes, 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 cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley”.

II.- Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los ordinales **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional.

Al respecto, el artículo **179** del Código Adjetivo Civil vigente en la Entidad, establece lo siguiente:

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

Por su parte, el arábigo **191** de dicha Codificación, señala:

“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...”

En ese sentido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum, y por cuanto a la legitimación pasiva se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el contrato privado de compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, celebrado entre ********* en su carácter de comprador y ********* en su carácter de vendedor, respecto del inmueble identificado como *********, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *******, **ambos ubicados en *******, **con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS**, **y una superficie de construcción de CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS**; documental que valorada conforme a lo establecido por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, es de otorgársele pleno valor probatorio, en virtud, de que del mismo se desprende la relación contractual existente entre el actor y el demandado, y por lo tanto, la facultad del actor para deducir las acciones que se desprendan de la misma, así como el derecho del demandado, a comparecer a juicio e interponer las defensas y excepciones que considerara pertinentes, infiriéndose así la legitimación pasiva de la demandada en el presente asunto.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la

Nación, visible en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

“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”

III.- Antes de proceder al estudio de la acción ejercitada por *********, resulta pertinente establecer que de conformidad con el **“ARTICULO 1671.- 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”**; y el **“ARTICULO 1672.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”**; lo anterior permite establecer que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el cumplimiento de contrato privado de compraventa y como consecuencia de lo anterior, la protocolización de la compraventa del bien inmueble ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, como mera consecuencia de la

obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

El actor *********, funda su pretensión esencialmente en que con fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, celebro con ********* en su carácter de "VENDEDOR", contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como *********, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *******, **ambos ubicados en *******, **con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS**, y **una superficie de construcción de CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS**, en donde el citado demandado recibió del actor, la cantidad de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en efectivo, cantidad que fue entregada en la fecha de celebración del contrato mencionado, así como la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, mediante depósito bancario, efectuado el día veintiuno de diciembre del dos mil dieciséis; comprometiéndose el demandado a protocolizar la compraventa ante Notario Público para formalizar la escritura pública correspondiente; aunado a lo anterior, el actor ofreció Copias Certificadas de la Consignación de Pago por la cantidad de \$3,422.00 (tres mil cuatrocientos veintidós pesos 00/100 m.n.), realizado en la Tercer Secretaria del Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de

Morelos, con la que se completa el pago correspondiente al contrato de compraventa base de la acción; que no obstante los diversos requerimientos hechos al demandado *****, incumplió con lo pactado en el Contrato Privado de Compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, pues a la data el demandado se ha negado a comparecer ante Notario Público a protocolizar la escritura pública correspondiente, motivo por el cual, el actor se ve en la necesidad de acudir ante este Juzgado a demandar en la presente vía el cumplimiento de contrato de Compraventa.

IV.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la cuestión principal planteada por ***** quien demando de *****, las siguientes prestaciones:

“a) *El otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente ante Notario Público, en los términos a que se obligó el demandado en la Cláusula Cuarta del documento que me sirve de base a la presente acción; mismo que en la parte que interesa señala lo siguiente:*

“...CUARTA.- LA PARTE VENDEDORA se obliga a transmitir a la PARTE COMPRADORA, el inmueble amparado en el presente contrato, libre de todo gravamen, incluyendo adeudos de carácter fiscal, estatal y municipal; también se obliga al saneamiento para el caso de evicción en el contrato definitivo traslativo de dominio que se firmará ante Notario Público...”

Lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil vigente para el Estado Libre y Soberano de Morelos;

b) *El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar, de acuerdo a los artículos 156, 157, 158 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil Vigente para el Estado Libre y Soberano de Morelos.”.*

Al respecto el artículo **1729** del Código Civil del Estado de Morelos, establece: **“CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** *La compraventa es un contrato por virtud del*

cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad en una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.” Por su parte, el artículo **1715** del mismo ordenamiento legal prevé: **“INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL** 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; mientras que, el artículo **1730.- “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 el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado y a pesar de que no haya satisfecho el precio”**; por su parte, el precepto legal **1775**, dice: **“El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título;...”**”.

Ahora bien, para acreditar su acción, *********, exhibió el Contrato Privado de Compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, celebrado entre ********* como comprador y ********* en su carácter de vendedor, respecto del bien inmueble identificado como *********, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *******, **ambos ubicados en *******, **con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS**, y una superficie de construcción de **CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS**, inscrito bajo el folio electrónico inmobiliario número **“*****” (*****)** folio electrónico inmobiliario número **“*****” (*****)**; del que se advierte que dicho bien raíz cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE, en cuatro metros veinte centímetros con andadores de área común, hacia estacionamientos del ***** en la planta baja y la planta alta. AL SUR, en cuatro metros veinte centímetros**

con ***** , en la planta baja; y en cuatro metros veinte centímetros con vacío hacia área de crecimiento y patio de servicio, en la planta alta. AL ESTE, en diez metros treinta centímetros en la planta baja y en seis metros noventa centímetros en la planta alta con ***** . AL OESTE, en diez metros en la planta baja y en seis metros noventa centímetros en la planta alta con ***** , inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo los siguientes datos: **Escritura Pública número ***** , protocolizada ante la Notaria Pública número 5 del Estado de Morelos**, de fecha **dieciséis de marzo de dos mil uno**; y con folio electrónico inmobiliario número “*****” (*****); inmueble respecto del cual la parte actora ***** , sostiene, adquirió en propiedad por compraventa que le hizo al demandado ***** , por ello, se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; ahora bien, partiendo de lo anterior y, tomando en consideración que en el contrato celebrado, cada una de las partes se obligó expresamente a cumplir íntegramente en los términos pactados en todas y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo y, atendiendo a lo previsto por el artículo **1764** del Código Civil del Estado de Morelos, que establece como obligaciones del vendedor, el transmitir el dominio del bien enajenado y a otorgar al comprador los documentos necesarios para acreditar el traslado de dominio, así como al hecho de que la documental anexada por la parte actora consistente en el contrato de compraventa no fue objetada ni impugnado y si expresamente reconocido por la parte demandada así como la relación contractual, como así fue reconocido en la prueba confesional, a cargo de la parte demandada ***** , en diligencia desahogada con fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, admitió fictamente al declarársele confeso, que: *“si conoce al señor *****; que si celebros contrato de compraventa*

con el C. ***** con el carácter de comprador, con fecha diecisiete de diciembre del año dos mil dieciséis; que si es cierto que dicha compraventa fue en relación al inmueble ubicado en ***** constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *****, así como el porcentaje de indiviso respecto del ***** del 0.224943 por ciento, catastralmente identificado con la clave número *****; que si es cierto que el inmueble mencionado con antelación tiene una superficie de desplante de cuarenta y cuatro metros quinientos treinta milímetros cuadrados y una superficie de construcción de cincuenta y ocho metros, ochocientos cuarenta y seis milímetros cuadrados; que si es cierto que el inmueble, objeto del contrato de compraventa celebrado por el absolvente y oferente de la presente probanza, cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, en cuatro metros veinte centímetros con andadores de área común, hacia estacionamientos del ***** en la planta baja y la planta alta; **AL SUR**, en cuatro metros veinte centímetros con ***** en la planta baja y en cuatro metros veinte centímetros con vacío hacia área de crecimiento y patio de servicio en la planta alta; **AL ESTE**, en diez metros treinta centímetros en la planta baja y seis metros noventa centímetros en la planta alta con *****; **AL OESTE**, en diez metros en la planta baja y en seis metros noventa centímetros en la planta alta con *****; que si es cierto que el absolvente convino con el oferente de la prueba como precio de la compraventa referida con antelación la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); que si es cierto que el oferente de la prueba otorgo al absolvente en su carácter de comprador en fecha diecisiete de diciembre del año dos mil dieciséis la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad derivada de la compraventa celebrada por ambas partes; que si es cierto que el oferente de la prueba otorgo al absolvente en su carácter de comprador en fecha veintiuno de

diciembre del año dos mil dieciséis, la cantidad de \$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad derivada de la compraventa celebrada por ambas partes; que si es cierto que con la cantidad de \$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) se cubriría el saldo total adeudado del inmueble de referencia al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores; que si es cierto que en fecha veintiuno de diciembre del año dos mil dieciséis se deposito a la cuenta número ***** por concepto de pago de servicios ***** (pagos parciales) correspondiente a la Institución Bancaria denominada ***** sucursal ***** la cantidad de \$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que si es cierto que dicho deposito fue por la cantidad de \$297,900.56 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS 56/100 MONEDA NACIONAL) con la finalidad de que no existiera faltante alguno que pudiera entorpecer los subsiguientes trámites administrativos ante el *****; que si es cierto que en múltiples ocasiones se negó a recibir por parte del oferente de la prueba la cantidad de \$3,422.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de saldo total derivado de la compraventa de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil dieciséis.".

Confesión ficta, a la que se le concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil, en relación directa con los arábigos **426** y **427** de dicho ordenamiento legal, la cual beneficia los intereses del actor ***** , pues con la misma se acreditan los hechos vertidos en su escrito inicial de demanda en el sentido de que con fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, en su carácter de comprador, celebró con ***** en su

carácter de vendedor, contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como *********, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *******, **ambos ubicados en *******, **con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS, y una superficie de construcción de CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS**, en donde el citado demandado recibió la cantidad de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en efectivo, cantidad que fue entregada en la fecha de celebración del contrato mencionado, así como la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, mediante depósito bancario, efectuado el día veintiuno de diciembre del dos mil dieciséis, comprometiéndose que una vez cubierto el pago total del importe pactado se presentaría a protocolizar la compraventa ante Notario Público para formalizar la escritura pública correspondiente; que no obstante los diversos requerimientos hechos al demandado, se ha negado a cumplir con lo pactado en el Contrato Privado de Compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, respecto del bien inmueble mencionado, pues a la data el demandado se ha negado a comparecer ante Notario Público a protocolizar la escritura pública correspondiente; no siendo óbice para lo anterior, que en el presente asunto no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por el demandado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO

CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario."

Prueba a la que se le confiere valor probatorio pleno en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de que fue desahoga conforme a derecho y que robustece los hechos vertidos por el actor *********, en su libelo de demanda, al corroborar que con fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, el citado actor celebró contrato de compraventa en su calidad de comprador con *********, respecto del bien inmueble identificado como *********, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *******, **ambos ubicados en *******, **con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS, y una superficie de construcción de CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS, en la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).**

Además, el actor *********, ofreció la documental privada consistentes en Contrato Privado de Compraventa suscrito el diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, por el demandado ********* en su carácter de vendedor y ********* en su carácter de comprador; en el cual consta dentro de su contenido, que el precio pactado por la compra del bien inmueble fue de **\$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, los cuales fueron pagados en las formas establecidas en el multicitado contrato, prueba a

la cual se le concedió valor probatorio, ya que no fue objetada en su contenido y forma por la contraria, además que con la prueba confesional ofrecida por el actor y absuelta por el demandada al cual se le declaro confeso por no comparecer al desahogo de la misma, confirmaron el valor de la operación de compraventa y el pago realizado por la misma.

Así como las documentales públicas, consistentes en original de Contrato Privado de Compraventa celebrado entre ***** y *****, respecto del bien inmueble identificado como *****, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *****, ambos ubicados en *****, con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS, y una superficie de construcción de CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS;** original de recibo de pago que ampara la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de cumplimiento a la cláusula segunda del Contrato Privado de Compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, firmado de conformidad por *****; copia certificada ante el Notario Público Número Tres de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de una ficha de depósito por la cantidad de **\$297,900.56 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS 56/100 M.N.)** de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, expedida por *****; impresión de carta de Cancelación de Hipoteca número *****, expedida por el *****, de fecha 21 de diciembre de 2016, dirigido al Notario Público No. 7 de Morelos, respecto del gravamen correspondiente del crédito otorgado a *****; Copias Certificadas de la Consignación de Pago por la cantidad de \$3,422.00 (tres mil cuatrocientos veintidós pesos 00/100 m.n.), realizado en la Tercer Secretaria del

Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con la que se completa el pago correspondiente al contrato de compraventa base de la acción; pruebas a las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos **437** en relación directa con el **490**, ambos del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con las que se acredita la titularidad de dueño de *********, respecto del bien inmueble identificado como *********, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *******, **ambos ubicados en *******, **con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS**, y una superficie de construcción de **CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS**.

Robustece lo anterior, la tesis de jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, visible en la página 182, Tomo: XIII, Enero de 1994, en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, que indica:

“COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICION NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN). Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en

cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo”.

Así como el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicada en la página 906, Tomo: XVII, Junio de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

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

Así mismo la parte actora ofreció las Pruebas de Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana, de las cuales se desprende que del estudio del juicio que nos incoa, las actuaciones de la parte actora fueron tendientes a demostrar sus hechos, así como que la parte demandada a pesar de haber sido legalmente notificada de la demanda entablada en su contra, no compareció a juicio, y se le llevó éste en su Rebeldía, así que de lo anterior expuesto y con las pruebas ofrecidas por la parte actora y el procedimiento ajustado a derecho que se llevó en juicio, se entiende

que la parte actora probó sus hechos y se encuentra en el derecho para exigir sus prestaciones.

V.- En esa tesitura y por las razones expuestas con anterioridad en concepto de la que resuelve, es, y se considera procedente la acción ejercitada por el actor *********, esto se considera así pues como ya se dijo, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; y en virtud de que el cumplimiento de los contratos no debe dejarse al arbitrio de una sola de las partes, lo dable, es condenar al demandado al cumplimiento del contrato de diecisiete de diciembre del dos mil dieciséis; consecuentemente, en términos de la **fracción VII del artículo 1764** del Código Civil en vigor, se condena a la demandada *********, al otorgamiento en escritura pública del contrato objeto del presente juicio, en la inteligencia de que en caso de no hacerlo de acuerdo con lo establecido por el artículo **698** fracción **V** del Código Procesal Civil en vigor, la suscrita lo hará en su rebeldía. Se concede a la parte demandada un plazo de **CINCO DIAS** para que dé cumplimiento a lo ordenado en el presente resolutivo, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

VI.- En virtud de que, en el presente asunto, ninguna de las partes actuó con temeridad o mala fe, con fundamento en lo previsto por el artículo **164** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **no ha lugar a**

condenar a las partes en litigio al pago de gastos y costas en el presente asunto, debiendo cada uno erogar los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **17** Fracción **IV**, **104**, **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en virtud de lo expuesto en el Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- El actor *********, probó la acción que ejercito contra *********, quien no compareció a juicio siguiéndose en su rebeldía, por las razones expuestas en el considerando **IV** de la presente resolución consecuentemente;

TERCERO.- Se condena al demandado *********, a otorgar y firmar ante el Notario Público que designe la parte actora, la escritura respecto del bien inmueble identificado como *********, **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como *******, **ambos ubicados en *******, **con una superficie de desplante de CUARENTA Y CUATRO METROS QUINIENTOS TREINTA MILIMETROS CUADRADOS**, y una superficie de construcción de **CINCUENTA Y OCHO METROS OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILIMETROS CUADRADOS**; con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE, en cuatro metros veinte centímetros con andadores de área común, hacia estacionamientos del ***** en la planta baja y la planta alta. AL SUR, en cuatro metros veinte centímetros con *******, en la planta baja; y en cuatro metros veinte centímetros con vacío hacia área de crecimiento y patio de servicio, en la planta alta. **AL ESTE, en diez metros treinta centímetros en**

la planta baja y en seis metros noventa centímetros en la planta alta con *****. AL OESTE, en diez metros en la planta baja y en seis metros noventa centímetros en la planta alta con *****, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo los siguientes datos: **Escritura Pública número *******, **protocolizada ante la Notaria Pública número 5 del Estado de Morelos**, de fecha **dieciséis de marzo de dos mil uno**; y con folio electrónico inmobiliario número "*****" (*****); concediéndole al citado demandado, un término de **CINCO DÍAS**, mismos que empezarán a transcurrir una vez que le sea notificado el auto en que cause ejecutoria la presente resolución y del auto en que se tenga por designada la Notaria ante la cual debe comparecer a otorgar y firmar la escritura correspondiente; apercibido que de no hacerlo, la titular de este Juzgado firmara en su rebeldía.

CUARTO.- En virtud de que, en el presente asunto, ninguna de las partes actuó con temeridad o mala fe, con fundamento en lo previsto por el artículo **164** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **no ha lugar a condenar a las partes en litigio al pago de gastos y costas en el presente asunto, debiendo cada uno erogar los gastos y costas** originados en la presente instancia.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma, la Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Jueza Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **RICARDA DÍAZ REYES**, con quien legalmente actúa y da fe.

*LGS/RDR/llg**

*Esta hoja corresponde a la resolución dictada en los autos del expediente número **81/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** radicado en la **Tercera Secretaria***