



Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **324/2020** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra *****; radicado en la Segunda Secretaria, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el quince de octubre de dos mil veinte, compareció ***** promoviendo en la Vía Sumaria Civil juicio contra ***** , de quienes demandó el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"a. El cumplimiento del contrato privado de compra celebrado por las partes en fecha tres de abril de dos mil tres, del terreno RUSTICO DENOMINADO ***** ESTADO DE MORELOS.*

b. Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de escritura pública del contrato de compraventa a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, así como la entrega de la posesión del inmueble objeto material (sic) del contrato base de la acción.

c. El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

2.- Por auto de veintiocho de octubre de dos mil veinte, previa subsanación a la prevención ordenada en auto del diecinueve de octubre del mismo año; se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar a juicio

a *****, para que dentro del término de cinco días contestara la demanda instaurada en su contra y señalaran domicilio procesal para oír y recibir notificaciones en el lugar de residencia de este Juzgado; emplazamiento que les fue practicado a los demandados, por conducto de su Apoderado General ***** personalidad que legalmente acredita mediante Instrumento Notarial ***** del ***** ante la fe del Notario Público No. ***** del Estado de México; en comparecencia ante este Juzgado el once de diciembre de dos mil veinte; según se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones.

3.- Por auto pronunciado el quince de diciembre del año próximo pasado, se tuvo en términos del escrito presentado el once de diciembre de dos mil veinte a ***** en carácter de Apoderado General de los demandados, **allanándose** a todas y cada una de las prestaciones reclamadas en la demanda; **allanamiento** que fue **ratificado** mediante comparecencia de once de marzo del año en curso; y en acuerdo de doce de abril de dos mil veintiuno, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva en el presente asunto.

4.- Mediante auto regulatorio del diecinueve de abril del año que nos acontece, por las razones que en él se advierten, se **requirió** a la parte actora la exhibición del Certificado de Libertad o de



PODER JUDICIAL

Gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; por lo que se ordenó dejar sin efectos la citación para resolver hecha en auto de doce de abril del presente año.

5.- El dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo al actor aclarando como nombre correcto con el que promueve el de *********; así también se le tuvo por exhibidas las documentales consistentes en folio electrónico inmobiliario **505867** y traslativos de dominios expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; así como copia certificada de plano catastral expedida por la Dirección Municipal de *********, Morelos; consecuentemente se ordenó turnar los autos para resolver lo que en derecho corresponda; lo que ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es legalmente **competente** para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, y la **vía** elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 34 fracción IV y 604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Enseguida, por cuestión de método, se procede al **estudio de la legitimación** de quienes

intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.

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

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 juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación procesal en el caso en estudio quedó acreditada con la documental privada consistente en el **contrato privado de compraventa de ******* celebrado entre ***** en su carácter de "comprador" y ***** en su carácter de "vendedores", mismo que fue exhibido por la parte actora en su escrito inicial de demanda.

Documental privada a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al no haber sido impugnada por la contraria, y de la que se colige la legitimación activa y pasiva de las partes para dirimir la presente controversia acorde a lo



preceptuado por el artículo **191** del mismo ordenamiento legal anteriormente invocado.

PODER JUDICIAL

III.- Enseguida, al no existir en autos cuestiones incidentales que resolver previamente, y toda vez que los demandados no comparecieron a juicio, por lo que no opusieron defensa o excepción alguna, se procede al **estudio del fondo** del presente asunto, en el que ********* promovió en la Vía Sumaria Civil juicio contra *********, de quienes demandó el cumplimiento de las prestaciones siguientes:

*“a. El cumplimiento del contrato privado de compra celebrado por las partes en fecha *********, del terreno RUSTICO DENOMINADO ********* ESTADO DE MORELOS.*

b. Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de escritura pública del contrato de compraventa a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, así como la entrega de la posesión del inmueble objeto material (sic) del contrato base de la acción.

c. El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

Artículo 1669.- “Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

Artículo 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.”

Artículo **1729.-** "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.";

Artículo **1730.-** "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. ...";

Artículo **1736.-** "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. ..."

Artículo **1804.-** "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.";

Artículo **1805.-** "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos 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.";

Artículo **1807.-** "Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública."

Artículo **35.-** "Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que



PODER JUDICIAL

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

éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo."

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, 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.

En el caso concreto, en auto del quince de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por presentado a ********* en su carácter de Apoderado General de los demandados ********* **allanándose** a la demanda y prestaciones reclamadas por la parte actora, en términos del escrito presentado el once de diciembre del mismo año; **allanamiento que fue ratificado** mediante comparecencia del once de marzo del año en curso; bajo esta premisa, atendiendo a lo previsto por el artículo **510** fracción II de la ley adjetiva civil que a la letra establece:

"FORMAS DE SOLUCION A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO. *El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:*

II. Con el allanamiento total del demandado o del actor original a la reconvencción, se citará para sentencia, en la que se observará:

A.- Si se tratare de sentencia de condena y la falta de cumplimiento de la obligación fuere imputable al demandado, a este se le condenara al pago de los gastos y costas del juicio.

B.- Cuando se trate de sentencias de condena y la falta de cumplimiento no fuere imputable al demandado o se deba de manera exclusiva a sus condiciones de carácter económico, el Juez podrá concederle un plazo de gracia para el cumplimiento del fallo que no excederá de seis meses, siempre que no impugne la sentencia de primera instancia. A su vez, el actor podrá solicitar el aseguramiento provisional de lo reclamado, al pasar la sentencia a firme, aunque se otorgará al deudor una reducción en las costas.

C.- No obstante la admisión de las pretensiones del actor, la sentencia podrá ser desestimatoria, si ellas fueren contrarias a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres; o si el demandado negare pruebas o existieran graves, claras y precisas presunciones de que se trata de actos simulados o dolosos en perjuicio del demandado o de tercero.

D.- Si apareciere que el demandado en todo momento estuvo dispuesto espontánea y voluntariamente al cumplimiento de lo pretendido por el actor y no dio lugar para la demanda o intervención judicial, el actor será condenado en costas procesales, aunque obtenga sentencia favorable.

E.- No se tomará en cuenta el allanamiento cuando el negocio verse sobre derechos irrenunciables.”;

Por lo anterior, **resulta innecesario entrar al estudio de la acción** ejercitada por ********* consecuentemente; **se condena** a *********, a **otorgar y firmar la escritura pública** del contrato privado de compraventa celebrado el ********* respecto del inmueble identificado como *Terreno rustico denominado ***** Morelos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio*



***** mismo que cuenta con una superficie de

PODER JUDICIAL

Se concede a ***** para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

Asimismo, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se absuelve a los demandados** del pago de gastos y costas, en virtud de no advertirse que hayan procedido con temeridad o mala fe.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, y la **vía** elegida por el promovente es la correcta, conforme a lo expuesto en el considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte actora ***** acreditó la pretensión que dedujo contra ***** quienes se allanaron a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el **once de diciembre de dos mil veinte**, consecuentemente;

TERCERO. Se condena a ***** a **otorgar y firmar la escritura pública del contrato de compraventa** celebrado el ***** respecto del bien inmueble identificado como *Terreno rustico denominado ***** Morelos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio ***** mismo que cuenta con una superficie de ******

CUARTO. Se concede a ***** para tal efecto, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acudan ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firmen la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

QUINTO. Se absuelve a ***** del pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del



Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos,
Licenciada **VIVIANA BONILLA HERNÁNDEZ**, con
quien legalmente actúa y da fe.

PODER JUDICIAL

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