



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

## PODER JUDICIAL

**V I S T O S** para resolver en **definitiva** los autos del expediente **363/2020**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** y como consecuencia el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la Primera Secretaria, y;

### RESULTANDO:

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el veinte de noviembre de dos mil veinte, compareció \*\*\*\*\* demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** de \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

“a).- *El cumplimiento del contrato privado de compraventa que celebré con el señor \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble con clave catastral \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\* , también conocido como \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , Morelos, el cual tiene una superficie aproximada de \*\*\*\*\* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al NORTE mide \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* , al SUR mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* ; al NORTE mide \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y con propiedad de los vendedores; al PONIENTE mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* b).- Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma del contrato definitivo de compraventa en la forma prevista por la Ley, ante el Notario Público que la suscrita designe en su oportunidad.*

c).- *En caso de negativa del demandado a firmar el contrato definitivo, solicito que su Excelencia lo haga en su rebeldía.*

d).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo del trámite y substanciación del presente juicio."

**2.-** Mediante auto pronunciado el veinticinco de noviembre del año en curso, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar al demandado \*\*\*\*\* para que dentro del término de **cinco días** compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra; emplazamiento que fue practicado por la actuario adscrita a la autoridad exhortada, el treinta de marzo de dos mil veintiuno, según se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones.

**3.-** Por auto dictado el trece de abril del año en curso, se declaró la rebeldía en que incurrió \*\*\*\*\* al no dar contestación dentro del plazo legal a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tuvo precluido su derecho para tal fin y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las personales, se le realizaran por medio de Boletín Judicial.

**4.-** El seis de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, y ante la imposibilidad de conciliar a las partes dada su **incomparecencia**, se depuró el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.



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

5.- En acuerdo dictado el dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose las siguientes: la **CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\*; las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS III, V y VI**, exhibidas en el escrito de demanda, no obstante que son del conocimiento del demandado, se ordenó darle vista por el plazo de **tres días**, para que manifestara lo que a su derecho conviniera; la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quedando a cargo del oferente su presentación; la de **RECONOCIMIENTO Y FIRMA DE DOCUMENTO** debiendo citar al demandado; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

6.- Por auto del ocho de marzo de dos mil dieciocho, se tuvo a la parte demandada por **precluido** su derecho que pudo ejercer para ofrecer o ratificar pruebas, y acorde a las reglas genéricas de los medios de prueba, se señaló fecha y hora para celebración de **AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS**; en virtud de lo anterior se admitieron como pruebas de la parte demandada únicamente las siguientes: la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE**

**ASPECTO LEGAL Y HUMANA** mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

7.- Una vez desahogadas las probanzas admitidas, en diligencia del dos de agosto del año que transcurre, se declaró concluida la etapa probatoria y se pasó al periodo de alegatos, los cuales fueron formulados verbalmente por la parte actora, y por perdido el derecho de la parte demandada para formular los alegatos que a su parte correspondían dada su incomparecencia injustificada; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

8.- Por auto regulatorio del trece de agosto de dos mil veintiuno, por las razones que del mismo se advierte, se **requirió** a la parte actora para que en el plazo de diez días exhibiera ante este juzgado certificado de libertad o gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el apercibimiento que de no ser así, se dictaría sentencia con las constancias existentes en autos.

9.- El siete de octubre de dos mil veintiuno, y toda vez que la parte actora no dio cumplimiento al requerimiento ordenado por auto regulatorio, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado, ordenándose turnar los presentes autos para resolver en definitiva, lo que ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente, y;



## CONSIDERANDO:

### 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, 23, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior, al tratarse de una acción personal y encontrarse el bien inmueble motivo del contrato de compraventa dentro de la jurisdicción de este Juzgado; asimismo 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, por cuestión de método, se procede al análisis 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:** *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. 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. Respalda al criterio anterior, por lo que es aplicable 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 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.*



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

**PODER JUDICIAL**

Ahora bien, la legitimación procesal en el caso en estudio, quedó justificada con la documental privada consistente en el contrato privado de compra venta de \*\*\*\*\* , celebrado entre \*\*\*\*\* como compradora y \*\*\*\*\* como vendedor, respecto del bien inmueble con clave catastral \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\* , también conocido como \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , Morelos; con una superficie aproximada de \*\*\*\*\* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al NORTE mide \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al SUR mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* ; al NORTE mide \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y con propiedad de los vendedores; al PONIENTE mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* .

Documental privada a la que se le concede valor probatorio para efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, 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; sin que esto implique la procedencia de la acción.

**III.-** Enseguida, al no existir en autos cuestiones incidentales que resolver previamente y toda vez que el demandado 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 \*\*\*\*\* el cumplimiento del contrato privado de compraventa celebrado el \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble identificado con **clave catastral \*\*\*\*\***, **ubicado en \*\*\*\*\***, **también conocido como las \*\*\*\*\***, **perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* Morelos**; específicamente **la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública** a que debe elevarse el contrato privado.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en la entidad 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 **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



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

**PODER JUDICIAL**

precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. ..."; el 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. ...". El numeral 1804 siguiente señala que: "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 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."; el numeral **1807** siguiente establece: "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." .

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente: "Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo.".

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél 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, que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de



salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante **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.

Precisa la actora que se fijó como precio por la compraventa la cantidad de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)**, los cuales se cubrieron en efectivo en la misma fecha del contrato, a lo que el día en que se firmó, el demandado le entregó la posesión física y material del citado predio, el cual se encuentra poseyendo desde esa fecha, esto es, desde hace aproximadamente diez años en su calidad de dueña, en que ha realizado actos posesorios, compraventa que en el momento no se formalizo ante Notario Público, situación que refiere el demandado está obligado a otorgarle el dominio pleno del bien enajenado a través de la escritura correspondiente, no obstante lo anterior el demandado se ha negado a firmar la escritura correspondiente.

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad, 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 este orden de ideas, tenemos que la actora \*\*\*\*\* para acreditar la procedencia de su acción, ofreció como medios de convicción la **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , la cual se desahogó en diligencia del dos de agosto de dos mil veintiuno; y en la que se le declaró **confeso** de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, por lo que **admitió fictamente** lo siguiente:

*“...que el \*\*\*\*\* celebro con su articulante contrato privado de compraventa, respecto de un bien inmueble que se ubica en \*\*\*\*\* , también conocido como \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , Morelos, y es el que la actora exhibió en el contrato de compraventa como documento base de su acción, del cual reconoce su contenido, y que el inmueble tiene un superficie aproximada de \*\*\*\*\* metros cuadrados aproximadamente, con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE mide \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al SUR mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* ; al NORTE mide \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y con propiedad de \*\*\*\*\* ; al PONIENTE mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* , y como precio se fijó la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) la cual fue cubierta de manera total el día en que se celebró el contrato cantidad que recibió, y que a la firma del contrato constituye el recibo de pago, según lo establecido en la cláusula primera, que ambos se abstuvieron de formalizar el contrato ante Notario Público, porque la actora se quedó sin recursos, y ese día entregó la posesión del inmueble, por lo que desde la fecha de celebración del contrato su articulante se encuentra poseyendo de manera*



**PODER JUDICIAL**

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

\*\*\*\*\*VS.  
\*\*\*\*\*SUMARIO CIVIL  
PRIMERA SECRETARIA  
EXPEDIENTE 363/2020  
SENTENCIA DEFINITIVA

*cierta, pacífica, pública, de buena fe y en concepto de dueña, inmueble que ya delimito con barda, malla y zaguán, así como un bungalow con alberca y baños; que además de la entrega del inmueble le entregó los documentos originales del predio incluyendo recibos de pago del impuesto predial, luz y energía eléctrica, y ahora es su articulante quien realiza esos pagos; que se obligó a firmar ante Notario y a pesar de que su articulante le solicito acudir a formalizar los trámites de escrituración, que pesar de los múltiples requerimientos se ha abstenido a concurrir a firmar, a lo que reconoce que está obligado a firmar...".*

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, ya que el absolvente admitió fictamente hechos propios, que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora.

La anterior prueba se encuentra robustecida con la prueba de **RECONOCIMIENTO Y FIRMA DE DOCUMENTO**; desahogada en misma diligencia del dos de agosto del año en curso; de la que fictamente el demandado contesto a las posiciones que le fueron formuladas y en lo que interesa, lo siguiente:

*"...reconoce que en \*\*\*\*\* , celebro con su articulante un contrato privado de compraventa, en virtud del cual le vendió bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , también conocido como \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , Morelos; así también reconoce el contenido de dicho contrato exhibido por la actora como documento base de su acción, de igual forma reconoce como suya la firma que obra en la hoja 2, parte media donde dice "vendedor" del contrato celebrado..."*

Prueba la cual puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba rendida en juicio, pero del análisis que se hace a las constancias que integran el presente asunto, no se encuentra algún medio de prueba que la contradiga, pues por el contrario la misma se encuentra corroborada con la presunción que por la falta de contestación a la demanda, se produce en términos del último párrafo del artículo 368 del Código adjetivo antes mencionado, luego entonces recibe pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código adjetivo de la materia.

También obra en el sumario el **testimonio** rendido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes en la misma diligencia al interrogatorio que les fue formulado, declararon sustancialmente y en lo que aquí interesa:

*“...que conocen a su presentante así como al demandado, con los que han trabajado los cuales celebraron un contrato de compraventa respecto del terreno ubicado en \*\*\*\*\* , en \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , Morelos; su presentante como compradora y \*\*\*\*\* como vendedor, y lo saben porque estuvieron presentes siendo el precio pactado por diez mil pesos, cantidad que fue cubierta en la operación, y que es el mismo contrato que su presentante exhibió como documento base de su acción (se les puso a la vista), inmueble que conocen porque trabajaron ahí como jardineros, y que actualmente la posesión la tiene \*\*\*\*\* , la cual les consta que le ha requerido a \*\*\*\*\* para que le firme los documentos ante el Notario, a lo que éste se ha negado, lo saben porque la han acompañado a requerirle al domicilio del señor \*\*\*\*\* quien no ha firmado porque a la fecha le*



*sigue requiriendo, a lo que argumenta que no tiene documentos e identificación ...”.*

## **PODER JUDICIAL**

Declaraciones de las que se advierten uniformes y contestes, porque a dichos testimonios se les concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, al haberse rendido con todas las formalidades que la citada Ley establece para tal efecto; aunado a que su testimonio fue claro, preciso, sin dudas ni reticencias, conocedores de los hechos declarados por haberlos percibido con sus sentidos,\*\*\*\*\* que resultan coincidentes con los hechos plasmados por la parte actora en su escrito inicial de demanda; aunado a que su testimonio fue claro, preciso, sin dudas ni reticencias; prueba que vinculada con los demás medios de pruebas ofrecidos por la parte actora, dan convicción a la juzgadora para determinar la veracidad del acto jurídico celebrado por las partes.

\*\*\*\*\*Por cuanto a las **DOCUMENTALES PUBLICAS Y PRIVADAS** consistente en diez recibos originales de consumo de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad; así como catorce recibos originales de pago de impuesto predial expedidos por el H. Ayuntamiento Municipal de Jonacatepec, Morelos, de diferentes fechas y por diversas cantidades a nombre del demandado.

Por lo que a las citadas documentales valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la ley adjetiva civil, se le concede valor y eficacia probatoria a fin de acreditar la relación contractual de la actora y demandado, así como la existencia y ubicación del inmueble que dio origen a la compra venta del que se pretende su firma y escrituración.

Así, una vez analizadas y valoradas las anteriores probanzas de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, permiten arribar a la suscrita Juzgadora a la firme conclusión que la parte actora **\*\*\*\*\*** acreditó la pretensión que dedujo contra el demandado **\*\*\*\*\***, sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del Contrato realizado por éstos el **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble identificado con *clave catastral \*\*\*\*\**, ubicado en **\*\*\*\*\***, también conocido como **\*\*\*\*\***, perteneciente al Municipio de **\*\*\*\*\***, Morelos, con una superficie aproximada de **\*\*\*\*\*** metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al NORTE mide **\*\*\*\*\*** metros, y colinda con **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, al SUR mide **\*\*\*\*\*** metros y colinda con **\*\*\*\*\***; al NORTE mide **\*\*\*\*\*** metros, y colinda con **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, y con propiedad de los vendedores; al PONIENTE mide **\*\*\*\*\*** metros y colinda con **\*\*\*\*\***; ya que independientemente de que la parte demandada no compareció a juicio, ni opuso defensas y excepciones, se encuentra



debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago pactada en el contrato,

**PODER JUDICIAL**

aspecto que debe ser estudiado por la suscrita Juzgadora para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción. Tiene aplicación al presente caso la tesis II.2o.C.411 C, de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, página 906, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

**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.*

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO**

*Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente:*

Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino  
García Astudillo.

En tal virtud, se concede al demandado  
\*\*\*\*\* 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.

**IV.-** Por cuanto a la pretensión reclamada  
por la actora en el inciso **d)** del escrito inicial de  
demanda, atendiendo a lo dispuesto en el artículo  
**159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado  
de Morelos, **se absuelve** al demandado del pago  
de los gastos y costas pretendidos por la parte  
actora, en virtud de que no se advierte que haya  
procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza  
alguno de los supuestos contemplados en el citado  
dispositivo legal.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 96,  
101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código  
Procesal Civil vigente, se;

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es **competente** para  
conocer y resolver el presente juicio y la **vía** elegida  
por la promovente es la correcta en términos del



razonamiento vertido en el considerando I del presente fallo.

## PODER JUDICIAL

**SEGUNDO.-** La actora \*\*\*\*\* sí acreditó la pretensión que dedujo contra el demandado \*\*\*\*\* , quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del contrato de compraventa realizado por éstos el \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble con clave catastral \*\*\*\*\* , ubicado en \*\*\*\*\* , también conocido como \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , Morelos; con una superficie aproximada de \*\*\*\*\* metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al NORTE mide \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al SUR mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* ; al NORTE mide \*\*\*\*\* metros, y colinda con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y con propiedad \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ; al PONIENTE mide \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* .

**CUARTO.-** Se absuelve al demandado del pago de los gastos y costas pretendidos por la parte actora, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en la Ley.

**QUINTO.** Se concede al demandado **\*\*\*\*\*** a un plazo de **CINCO DÍAS** para que firme la escritura correspondiente ante el Notario Público que en su oportunidad designe la actora, apercibido que de no hacerlo, la suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **CATALINA SALAZAR FONZALEZ**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **TERESA ROMUALDO ADAYA**, con quien legalmente actúa y da fe.