



"2021, año de la Independencia"

Expediente número: 06/2021-2
Otorgamiento y firma de escritura
Sumario Civil

H. H. Cuautla, Morelos; seis de octubre de dos mil

PODER JUDICIAL veintiuno

Vistos los autos del expediente 06/2021-2, relativo al juicio sumario civil de otorgamiento y firma de escritura promovido por ***** contra ***** , radicado en la segunda secretaría; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía común de este Sexto Distrito Judicial, el veintidós de ***** , compareció por su propio ***** derecho, quien demandó las siguientes prestaciones:

- A) El otorgamiento y firma de la escritura correspondiente ante el Notario Público número uno de la séptima demarcación notarial del Estado de Morelos, en los términos a que se obligó la hoy demandada en la cláusula quinta en el contrato privado de compra venta de fecha ***** , respecto del bien inmueble identificado como lote número ***** , de la ***** , conocido también como ***** , ambas direcciones corresponden al poblado de ***** , de esta ***** ; inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: mide ***** ,
Al sur: mide ***** ,
Al oriente: mide ***** , y;
Al poniente: mide 8 ***** ,
teniendo una superficie total de *****

- B) El pago de gastos y costas que se originen con motivo de este juicio.

2. Por auto de ***** , se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada por el improrrogable término de cinco días diera contestación de la misma, con los apercibimientos de Ley, mandándose a hacer el formal

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

llamamiento a juicio por conducto del personal de este juzgado.

3. El dieciocho de *****, previo citatorio, el fedatario adscrito a este órgano jurisdiccional, emplazó en términos de la ley procesal de la materia a la demandada *****, conforme al auto de admisión dictado en el presente juicio.

4. El veintiséis de *****, previa certificación secretarial se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada *****, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, y se ordenó hacerle las subsecuentes notificaciones incluso las de índole personal por medio del Boletín Judicial; por lo que, al encontrarse fijada la litis se señaló día y hora para que tuviese verificativo la audiencia de conciliación y depuración; determinación a la que se dio publicidad por dos veces más, en el citado medio de difusión.

5. El *****, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, a la que no comparecieron las partes, a pesar de encontrarse debidamente notificadas; dada la ausencia de la actora y demandada, no fue posible la conciliación entre las contendientes, por lo que se procedió a depurar el actual juicio y se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo común de cinco días.

6. Por auto de *****, se fijó día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, y se admitieron como pruebas de la actora, la **confesional** a cargo de la parte demanda, las **testimoniales** a cargo de ***** y *****, la **documental** marcada como número ***** del escrito de ofrecimiento de pruebas; así como la **instrumental de**



"2021, año de la Independencia"

Expediente número: 06/2021-2
Otorgamiento y firma de escritura
Sumario Civil

PODER JUDICIAL

actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

7. El ***** , tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que no compareció la parte actora pero si su abogado patrono, y donde se hizo constar la incomparecencia de la demandada o persona alguna que compareciera en su nombre o representación, no obstante de encontrarse debidamente notificada; se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas; por lo que, ante la incomparecencia de la demandada se le declaró **confesa** de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, desahogándose igualmente las testimoniales a cargo de las personas propuestas; al no existir pruebas pendientes para su desahogo se ordenó pasar a la etapa de alegatos, por cuanto a la parte actora, éstos fueron manifestados de manera verbal, y ante la incomparecencia de la demandada se le tuvo por precluido su derecho para formular los mismos; por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó poner los mismos a la vista de la juzgadora para dictar sentencia correspondiente, que ahora se hace al tenor de las siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

I. Competencia. Este Juzgado Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **IV**, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que la cuantía del asunto en cuestión corresponde a la competencia de este Juzgado, y el domicilio de la demandada se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado.

II. Vía. Por cuanto a la vía elegida es la correcta de acuerdo al ordinal **604** fracción **II** del Código Procesal Civil, en virtud de que en la vía sumaria civil se tramitan las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura o la elevación de un convenio a instrumento público, como lo es el caso que nos ocupa.

III.- Legitimación. Siendo la legitimación de las partes un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, se procede a examinar la relativa a las partes en este juicio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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.

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para



PODER JUDICIAL

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

hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde. Es aplicable al caso concreto la siguiente tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de **"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS."**

En este contexto en el presente caso se tiene que
***** ,
compareció por su propio derecho al presente juicio; y la
demandada *****
***** , si bien no contestó la demanda, fue llamada
a juicio para comparecer por su propio derecho; sin que se
haya cuestionado o manifestado argumento sobre alguna
limitación en cuanto a la capacidad de ejercicio de
cualquiera de las partes, quedando así acreditada la
legitimación procesal de las mismas.

Por cuanto a la **legitimación en la causa** de las partes, se acreditó con la documental privada consistente en el



“2021, año de la Independencia”

Expediente número: **06/2021-2**
Otorgamiento y firma de escritura
Sumario Civil

PODER JUDICIAL

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

*****, es oportuno referir que de conformidad con lo dispuesto por el artículo **386** del Código Procesal Civil corresponde a la parte actora la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones; además de colmar los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.

Así, para dilucidar el caso que nos ocupa, debemos considerar que la acción de otorgamiento y firma, tiene una naturaleza de carácter personal, en la que la parte actora solicita de la demandada que el acto jurídico celebrado (aquí compraventa) sea elevado a instrumento público con las formalidades prescritas por la Ley de la materia; por lo tanto, debemos considerar que el acto debe ser previamente existente, para considerar que nació a la vida jurídica, y únicamente tiene ausencia de requisitos de forma.

Por otra parte, de acuerdo a la naturaleza del acto que se pretende formalizar, y bajo la normatividad sustantiva que rigen los artículos **20, 21, 22, 23, 24, 34, 35, 1669, 1670, 1671, 1729, 1730, 1804, 1805, 1806 y 1807** del Código Civil en el Estado, es inteligible que al contrato de compraventa, le son aplicables las regulaciones de los actos jurídicos, de ahí que el mismo este constituido por los mismos elementos que le dan existencia y validez para que aquel cobre vigencia en la vida jurídica, es decir, surta los efectos correspondientes a su propia naturaleza, como un acto bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal.

Dicho lo anterior, es importante recordar que el Código Civil, clasifica a los elementos del acto jurídico en **esenciales** y de **validez**, entre los primeros están: I.- **La declaración o manifestación de voluntad** con la finalidad de producir consecuencias de derecho; II.- **El objeto de la manifestación** o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, **siempre que**

sean física y jurídicamente posibles; y III.- **La solemnidad** en los casos regulados por la propia normatividad en comento, y respecto a los segundos se encuentran: I.- **La capacidad** en el autor o autores del acto; II.- **La ausencia de vicios** en la voluntad; III.- **La licitud** en el objeto, motivo, o fin del acto; y IV.- **La forma**, cuando la Ley así lo declare.

Además, se debe considerar que el consentimiento se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, y en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el **indirecto lo constituye la cosa y el precio.**

Con relación al último de los elementos citados en el párrafo que precede, la ley en comento contempla que **cuando se exija 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, en este precepto sustancial tiene su fundamento la acción pro forma o de otorgamiento de firma y escritura.

También debe consignarse que nuestra legislación sustantiva civil, establece que la compraventa es válida con la simple convención que tenga por objeto transferir el dominio de una cosa a cambio de un precio cierto y en dinero, acotando que en tratándose de **enajenaciones de inmuebles** cuyo valor exceda el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, deberá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas



"2021, año de la Independencia"

Expediente número: 06/2021-2
Otorgamiento y firma de escritura
Sumario Civil

PODER JUDICIAL

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

se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad; pero, si el valor del inmueble excede la cantidad de trescientos sesenta y cinco días veces el salario mínimo indicado, **su venta se hará en escritura pública**, por lo tanto, con la finalidad de perfeccionar la compraventa de una heredad y **colmar el requisito de la forma que exige la ley**, como elemento de validez del contrato, otorgándolo en la manera que se prescribe para los contratos de su clase, **es exigible por cualquiera de los contratantes**, siempre que los demás elementos estén previamente colmados, dado que la finalidad **de la acción pro forma o de otorgamiento de escritura tiene como objeto exclusivo** concluir el negocio jurídico revistiéndolo de la forma que la ley impone para que surta plenamente sus efectos tanto entre los contratantes como frente a terceros.

Además, conformidad con el numeral **23** del Código Civil en el Estado, respecto al **objeto** de la compraventa, es indefectible que nuestra legislación civil aplicable exige que aquel sea **físicamente y jurídicamente posible**, lo que acaece cuando el propio objeto sea determinable, esté dentro del comercio y ninguna norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para su realización, por lo que toca a la posibilidad física que impone el citado dispositivo la misma está superada en párrafo inmediato anterior, donde ya se esgrimió el argumento respecto a la existencia del inmueble materia del basal de la acción, además de que las partes no controvertieron sobre tal circunstancia.

Ahora en el caso concreto, la actora pretende que a través de este órgano jurisdiccional se exija a su contraparte la firma y escritura del contrato de compraventa de ***** , que tuvo por objeto la trasferencia de

dominio del **bien inmueble** ubicado en *****
 ***** ***** , y en el que se fijó como precio
 de la cosa la cantidad *****
 ***** por tanto, la ley exige que para tener como
 válido el contrato referido, además de los requisitos
 necesarios para su existencia, debe otorgarse mediante
escritura pública; documental base de su acción que es
 dable concederle **valor probatorio**, ello de conformidad
 con los ordinales **441, 444, 449** y **490** de la Ley Adjetiva Civil
 vigente en el estado, con la cual se acredita el **acuerdo de**
voluntades entre *****
 ***** y *****
 *****.

Así tenemos en la especie, que **la voluntad** de
 ***** fue
transferir el dominio del bien inmueble ubicado en
 ***** en favor de
 ***** , quien
 aceptó y pagó la cantidad de *****
 ***** ,de ello se colige por una
 parte que el **objeto del contrato** de compraventa es **claro**:
 vender una cosa determinada a un precio cierto; por otra
 parte el **objeto** materia de la compraventa, es susceptible
 de identificarse en la realidad, es decir, o físicamente es
 demostrable su existencia por los datos que lo pormenorizan
 como lo es su ubicación, medidas y colindancias insertas
 en el contrato de *****.

Hecha la anterior precisión, por cuanto al objeto
 material del contrato de compraventa, es dable mencionar
 que obra dentro de los autos la documental pública
 consiste en el comprobante fiscal digital por internet,
 expedido por el Municipio ***** , del pago por
 concepto de predial anticipado del inmueble ubicado en
 ***** documental
 a la cual se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de
 un documento autentico expedido por una dependencia



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

PODER JUDICIAL

“2021, año de la Independencia”

Expediente número: **06/2021-2**
Otorgamiento y firma de escritura
Sumario Civil

Federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil vigente.

En anotadas condiciones, siendo que al caso concreto se advierte la configuración de los elementos esenciales del acto jurídico: el acuerdo de voluntades y que el objeto sea física y jurídicamente posible, a razón de cumplimentar la solemnidad, específicamente, el otorgamiento de firma a efecto de protocolizar el acto jurídico, el accionante ofreció también los siguientes medios de prueba:

La **confesional** a cargo de la parte demandada, ***** , que fue desahogada en diligencia de ***** , con todas las formalidades de ley, posiciones que fueron calificadas de legales en su mayoría, y dada la incomparecencia de la demandada éstos fueron declarados confesos de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales; y de las que la demandada acepto fictamente que celebró con su articulante en doce de ***** un contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en ***** ***** , también conocido como ***** ***** , por la cantidad de ***** , que a la fecha del desahogo de su confesional, su articulante ha pagado el precio convenido y que sin motivo alguno el absolvente se ha negado a comparecer ante notario público a fin de otorgar la firma en escritura pública respecto del bien inmueble antes referido; prueba que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **416, 426 y 490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; en virtud de que las mismas fueron ofrecidas en términos de ley, cumpliendo con los requisitos

de los interrogatorios, anotándose en el acta correspondiente, que acorde a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia resulta eficaz para demostrar la existencia del contrato aludido, el otorgamiento y reconocimiento del mismo y que la parte vendedora no acudió a la Notaria designada por el comprador a firmar la escritura correspondiente.

La **testimonial** a cargo de *****
***** y *****
*****, desahogadas en audiencia de misma fecha, en las cuales en lo que nos interesa de manera medular se advierte que los testigos relatan, que les consta que ***** y *****
*****, celebraron un contrato de compraventa, en su carácter de comprador y vendedor, respectivamente en *****
inmueble ubicado en *****
*****, también conocido como *****
*****, por la cantidad de *****
*****, que dicha cantidad ya fue liquidada en su totalidad y que la demandada a pesar de haber sido requerida en múltiples ocasiones se ha negado a firmar la escritura correspondiente; pruebas que se les concede valor probatorio, que son valoradas conforme a la sana crítica, los principios de la lógica y las máximas de la experiencias en términos de los artículos 405, 471, 473, 477, 478 y 490 de la Ley Sustantiva civil, en virtud de que fueron ofrecidas en términos de lo que precisa la ley Adjetiva en la materia, realizándose la protesta y toma de generales correspondientes, siendo que los atestes fueron claros, aunado a la relación que une a dichos testigos con su presentante es de amigo y esposa, respectivamente, por lo que hace creíble que les consten los hechos sobre los que rindieron su testimonio; resultando eficaces dichos medios para robustecer el dicho de su presentante en cuanto a que el ***** los litigantes celebraron contrato



PODER JUDICIAL

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

de compraventa del inmueble ubicado en *****
*****, y que a pesar de que se encuentra liquidado en su totalidad por el comprador a la fecha no se ha presentado la parte vendedora ante notario público a firmar la escritura correspondiente.

Documental pública consiste en el comprobante fiscal digital *****
*****, del pago por concepto de predial anticipado del inmueble ubicado en *****
***** documental a la cual se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de un documento autentico expedido por una dependencia Federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil vigente.

En la tesitura acotada, al tenor de los numerales que se han transcrito en párrafos anteriores y de acuerdo a los elementos de convicción que han sido analizados con anterioridad, éstos permiten a la suscrita Juzgador llegar a la conclusión que en el presente juicio, la parte actora acreditó que el doce de enero de dos mil dieciocho los litigantes celebró contrato de compraventa, con *****
*****, en su carácter de comprador y vendedora, respectivamente, relativo al bien ubicado en *****
*****, también conocido como *****

*****, por la cantidad de *****
*****, que dicha cantidad ya fue liquidada en su totalidad y que la demandada a pesar de haber sido requerida en múltiples ocasiones se ha negado a firmar la escritura correspondiente.

En consecuencia, toda vez el artículo **1764** del Código Sustantivo de la materia establece que **el vendedor está obligado a transmitir el dominio del bien enajenado**, en relación a lo estipulado por los numerales ***** y ***** de la Ley Adjetiva Civil para el ***** , los cuales señalan en esencia que la formalidad de la trasmisión de dominio en el acto jurídico de la compraventa de inmuebles, se actualiza, cuando el valor del mismo supera los ***** veces el salario mínimo vigente aplicable, lo cual ocurre en el presente asunto, en la venta mediante escritura pública, circunstancia que no ha sido consumada por la parte actora; en consecuencia, **se declara procedente la acción** de otorgamiento y firma de escritura, relativa al bien ubicado en ***** , también conocido como ***** , a favor de la parte actora ***** .

En anotadas condiciones, **se condena a la demandada**, ***** , **al otorgamiento y firma de la escritura pública** del acto jurídico antes aludido, respecto del inmueble identificado como ***** , también conocido como ***** a favor de ***** .

V. Plazo de cumplimiento. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede a la demandada, ***** , un plazo de **diez días** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a efecto de realizar la firma de la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma

conocido como *****
 *****.

Cuarto.- Se concede a la demandada, ***** , un plazo de **diez días** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria para que acudan ante la Notaría Pública que en su oportunidad designe la parte actora, a efecto de realizar la firma de la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía, condicionado a la inexistencia de impedimento legal para tales efectos

Quinto.- Se condena a la demandada, ***** , del pago de gastos y costas de esta instancia.

Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada Rosa María Aquino Roblero** Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada María Guillermina Hernández Arias**, con quien legalmente actúa y da fe.