



PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica ciudad de Cuautla, Morelos;
veintinueve de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos para resolver en definitiva el
juicio SUMARIO CIVIL sobre OTORGAMIENTO Y FIRMA
DE ESCRITURA promovido por *****
***** ***** contra la SUCESIÓN A
BIENES DE *****
***** representada por su albacea
*****;
radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Primero
Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del
Estado de Morelos, identificado con el número de expediente
459/2020; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes
Común del Sexto Distrito Judicial el dieciséis de octubre de dos
mil veinte, que por turno correspondió conocer a este
Juzgado, *****
***** promovió en la vía sumaria civil, juicio
contra la SUCESIÓN A BIENES DE *****
***** representada por su
albacea *****
*****, de quien reclama el cumplimiento de las
siguientes pretensiones:

*A. Otorgamiento y firma de la escritura definitiva respecto a
mis dos contratos privados de compraventa de fecha
***** con la siguientes colindancias: al
norte mide*****
***** y colinda con*

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



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 459/2020-3
Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

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

3.- El ***** en referencia, la actuario de la adscripción **emplazó** a la parte demandada en el domicilio proporcionado para ello por el actor.

4.- En acuerdo dictado el veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se declaró la **rebeldía** en que incurrió la parte demandada al no haber contestado en el plazo que le fue concedido, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal.

5.- El ***** de la anualidad en mención, tuvo verificativo la **audiencia de conciliación y depuración** en la que no fue posible procurar una arreglo conciliatorio entre las partes en virtud de su incomparecencia, por lo que analizada que fue la legitimación y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró depurado el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba.

6.- El ***** se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y se admitieron las siguientes: la **confesional y declaración de parte** a cargo de la demandada por conducto de su representante legal. La parte enjuiciada no ofreció ningún medio de prueba al no haber comparecido a juicio.

7.- Una vez desahogadas las pruebas admitidas, en la la audiencia celebrada el ***** en curso, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con el de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora mientras que a la demandada se le tuvo por precluido su

derecho para tal fin; enseguida, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor siguiente;

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.

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, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 29, 30, 34 fracción IV** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que al tratarse de una acción de carácter personal, la competencia por razón de **territorio** se determina atendiendo al domicilio del demandado, que en el caso fue ubicado por el actor en el escrito inicial en el municipio de ******, que corresponde a la jurisdicción territorial de este Juzgado; asimismo, este Juzgado es competente porque la acción es de carácter civil, **materia** sobre la cual conocía éste órgano **al momento de la presentación de la demanda**, y por **grado**, al encontrarse en primera instancia.

Asimismo, la vía en que se substanció el presente juicio es la correcta acorde con lo previsto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece la procedencia de la **vía sumaria** para las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura.

II.- LEGITIMACIÓN.

Enseguida se analiza la legitimación de quienes intervienen en el presente asunto, al tenor de lo dispuesto por el artículo **191** de la ley adjetiva civil en el sentido de que habrá



PODER JUDICIAL

Expediente Número: **459/2020-3**
Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

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

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, y en este sentido, la legitimación de las partes se deriva de los contratos de compraventa que se adjuntaron al escrito inicial, que aparecen celebrados el *****, por ***** como vendedor y ***** como comprador, el primero respecto de una fracción de ***** y el segundo de una con superficie de *****, del predio rústico denominado ***** en el municipio de *****; documentales a las que se les concede eficacia probatoria para efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, resultan eficaces para acreditar la legitimación de la sucesión actora para deducir la acción planteada y la legitimación de la parte demandada.

En este punto resalta que ante el fallecimiento del vendedor, la acción se ejercitó contra su sucesión representada por la albacea ***** por conducto de quien fue emplazada, advirtiéndose de autos que tal representación se encuentra evidenciada con el informe rendido por el Encargado de Despacho del Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial, el cual refiere que en el expediente número 85/2016-3 relativo Al JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIA A BIENES DE ***** se dictó interlocutoria



PODER JUDICIAL

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

*****y colinda con *****

*****; y el segundo de una fracción con superficie de *****

***** , con las siguientes colindancias, al norte mide: ***** y colinda con calle***** , al sur mide ***** y colinda con ***** , al oriente mide ***** y colinda con ***** y al poniente mide ***** y colinda con ***** ; ambas del predio rústico denominado ***** ubicado en la ***** ; específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse dicho acto jurídico.

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

ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

ARTÍCULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. 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.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las

partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

ARTÍCULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. *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 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.*

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

ARTÍCULO 1736.-MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. *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. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.*

ARTÍCULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. *El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.*

ARTÍCULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. *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.



PODER JUDICIAL

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

ARTÍCULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA. *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:

EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURÍDICOS. *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. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

De los referidos preceptos legales se colige que el contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones; que se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley; que, tratándose de la compraventa, entendiéndose ésta como el contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero, la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo 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, y que para su validez, no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor exceda de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado

de Morelos en el momento de la operación, caso en el cual deberá realizarse la venta en escritura pública. Por último, dispone la ley sustantiva que 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.

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone en el artículo **384** que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; en el numeral **386**, que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, en el precepto **368** del mismo ordenamiento legal, se señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se declaró la rebeldía de la parte demandada, por lo que opera la presunción prevista en éste último dispositivo.

Sin embargo, la acción ejercitada en el presente juicio es para exigir el cumplimiento de una obligación inherente al contrato privado de compraventa de un predio (formalidad del acto jurídico), y toda vez que en términos de lo dispuesto por el artículo **1381** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la facultad de resolver sobre las obligaciones se



PODER JUDICIAL

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

entiende implícita en las recíprocas, de modo que para exigir el cumplimiento de una obligación primero se debe acreditar haber hecho lo propio respecto de las obligaciones contraídas en el mismo acto; la parte actora tiene la carga probatoria de acreditar la celebración del acto jurídico y que dio cumplimiento a sus respectivas obligaciones, esto es, el pago de la cosa objeto de la compraventa, para de ese modo estar en posibilidades de exigir el cumplimiento de la parte demandada de la formalidad del contrato.

En este sentido, a fin de acreditar lo anterior, la parte actora ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en el contrato privado de compraventa que aparece celebrado el veintitrés de agosto de dos mil diez, por *****
***** en su carácter de vendedor y *****
***** como comprador, respecto de una fracción de *****
***** con la siguientes colindancias: **al norte mide**

***** y colinda con calle privada, **al sur mide**

y colinda con *****
***** , **al oriente mide** *****
***** y colinda con

y **al poniente mide** *****
***** y colinda con *****
***** , del predio rústico



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 459/2020-3
Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

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

como si hubiesen sido reconocidas expresamente, razones por las que se consideran eficaces para acreditar la celebración del acuerdo de voluntades de las partes respecto de la compraventa de los predios detallados en cada contrato y los términos en que se pactaron tales actos jurídico, máxime que adquirieron **fecha cierta** a partir de su registro en la dependencia catastral municipal realizado el once de septiembre del dos mil trece y veinte de enero de dos mil quince, respectivamente, como al efecto se ha establecido en la **jurisprudencia** de la Sexta Época, Registro: 818042, emitida por la entonces Tercera Sala del Máximo Tribunal, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXVI, Cuarta Parte, Materia: Civil, Página 63, de rubro y texto:

DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS. La certeza de fecha de un documento privado, depende de su presentación a un registro público, o ante un funcionario público en razón de su oficio, o de la muerte de cualquiera de los firmantes.

Además, en los referidos contratos se advierte que por la venta de los inmuebles se pactó un precio de *****
*****respecto de la fracción objeto del contrato celebrado en primer lugar y de *****
***** ***** respecto de la fracción objeto del segundo contrato, que fue cubierto en ambos casos en su totalidad por el comprador al momento de la celebración del contrato, tal y como se precisó en la cláusula **SEGUNDA** de cada contrato que textual y respectivamente dicen:

*SEGUNDA.- El precio convenido de esta operación del contrato privado de COMPRA-VENTA, es la cantidad de ******

***** que en este momento y en presencia de los testigos instrumentales, el vendedor recibe de manos del comprador en dinero en efectivo y a su entera satisfacción en el cual presentan los contratantes que no existe error, lesión o mala fe renunciando para ello en las disposiciones de los artículos 42, 43, 45 y 46 del Código Civil vigente en el Estado.

SEGUNDA.- El precio convenido de esta operación del contrato privado de COMPRA-VENTA, es la cantidad de *****
***** que en este momento y en presencia de los testigos instrumentales, el vendedor recibe de manos del comprador el dinero en efectivo y a su entera satisfacción en el cual presentan los contratantes que no existe error, lesión o mala fe renunciando para ello en las disposiciones de los artículos 42, 43, 45 y 46 del Código Civil vigente en el Estado.

Aunado a lo anterior, la parte actora también ofreció como prueba las **documentales públicas** consistentes en **1)** Oficio de fecha *****
*****;
2) Oficio de fecha *****
*****,
del predio con clave catastral *****
superficie de terreno de *****; **3)** Oficio de *****
***** suscrito por la Encargada de *****
***** en el cual se informa sobre los documentos que integran el expediente de la cuenta catastral ***** a nombre de *****
*****;
4) Oficio de fecha *****
***** emitido por la



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 459/2020-3
Juicio Sumario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

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

*****,
 a nombre de

 respecto a la clave catastral *****
 predio con una superficie de terreno de
 *****;
 5) Comprobante de pago de
 levantamiento catastral, de fecha *****
 a nombre de *****

 respecto del predio con clave catastral
 *****;
 6) Copias simples de plano y avalúo
 catastral a nombre de *****

 respecto del predio con
 clave catastral *****
 ambos de fecha
 *****;
 7) Ocho recibos de pago de
 impuestos realizados ante la *****
 respecto de la cuenta catastral *****
 a nombre de *****

 probanzas que tienes valor probatorio
 pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491
 de la ley adjetiva civil, con las cuales se evidencia que los
 predios que fueron objeto de los contratos base de la acción se
 encuentran registrados ante la autoridad municipal a nombre
 del actor *****

 al menos desde el año
 *****.

Adminiculada con las anteriores probanzas, consta la
 confesional ofrecida como prueba pro el actor a cargo de la
 demandada **SUCESIÓN A BIENES DE *******

 representada por su
 albacea *****

*****), desahogada en diligencia del veintitrés de junio de dos mil veintiuno, en la cual la enjuiciada fue declarada confesa ante su incomparecencia injustificada, por lo que admitió fictamente que conoce al actor; que lo conoce porque son ***** dentro de un mismo inmueble ubicado en *****, sin número, *****; que la relación de vecindad se originó por la compra venta que el de cujus ***** realizó con el actor; que en su carácter de albacea de la sucesión demandada reconoce al actor como propietario de las fracciones descritas en los contratos de compraventa base del presente juicio; que es el actor quien se encuentra en posesión de las fracciones que fueron objeto de los contratos; que el actor le ha solicitado la escrituración de los contrato de compraventa celebrado con el autor de la sucesión que representa; probanza que goza de valor probatorio en virtud de que la absolvente admitió hechos que favorecen los intereses del actor referentes a la celebración de los contratos base de la acción ejercitada en el presente juicio, esto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 427 y 490 del ordenamiento procesal civil.

Bajo las apuntadas consideraciones, del análisis y justipreciación de los elementos de prueba ofrecidos por la parte actora, analizados de manera particular y en su conjunto, en atención al sistema valorativo de la sana crítica, en observancia a las normas de la lógica y la experiencia como lo impone el ordinal 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y además, considerando que la parte enjuiciada no ofreció medio de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo tales premisas, se



PODER JUDICIAL

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

concluye que el actor *****
 ***** acreditó la pretensión
 deducida en el presente juicio sobre el otorgamiento y firma de
 la escritura pública de los contratos privados de compraventa
 celebrados el *****, por

 como vendedor y *****
 ***** como comprador, el primero respecto de
 una fracción de *****
 ***** con la siguientes colindancias: **al norte mide**

 y colinda con calle privada, **al sur mide**

 y colinda con *****
 ***** , **al oriente mide** *****
 ***** y colinda con

 y **al poniente mide** *****
 ***** y colinda con *****
 *****; y el segundo de una
 fracción con superficie de *****
 ***** , con las siguientes
 colindancias, **al norte mide:** ***** y colinda
 con calle ***** , **al sur mide**
 ***** y colinda con
 ***** ,
al oriente mide *****
 ***** y colinda con *****
 ***** y **al poniente mide**

*****y colinda con *****
*****; ambas del predio rústico
denominado *****
***** ubicado en la *****
*****; pues ambas partes
cumplieron con lo pactado en los contratos privados de
compraventa, que es el pago de un precio cierto y en dinero
por parte del comprador y la transmisión de la posesión y
dominio de la cosa por parte del vendedor, así que los
contratantes cumplieron con las obligaciones del contrato
bilateral, de conformidad con lo que estatuye el artículo 1729
del Código Civil del Estado.

En tal virtud, toda vez que la compraventa de bienes
inmuebles debe sujetarse a las formalidades que establece el
artículo 1805 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos,
se declara **fundada la acción** de otorgamiento y firma que
ejercitó *****
***** contra la **SUCESIÓN A BIENES DE**

representada por su albacea *****
*****, quien no compareció a
juicio, continuándose el mismo en su rebeldía.

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en la
siguiente jurisprudencia y tesis aislada, que aun cuando se
refieren a ordenamientos legales de diversas entidades
federativas, resultan aplicables por su contenido análogo con
nuestra legislación:

Época: Novena Época
Registro: 191273
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia



PODER JUDICIAL

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

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XII, Septiembre de 2000*

Materia(s): Civil

Tesis: III.2o.C. J/8

Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO [LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO]. Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

Época: Novena Época

Registro: 184239

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XVII, Junio de 2003*

Materia(s): Civil

Tesis: II.2o.C.411 C

Página: 906

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.

No pasa desapercibido para la que resuelve, que el actor exhibió la **documental pública** consiste en el **certificado de libertad o de gravamen** expedido el *****, por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que consta que el predio rústico denominado ***** y ***** y ***** ******, con una superficie total de ***** se encuentra registrado ante esa dependencia a nombre del demandado ***** y otros, en el que además constan cuatro anotaciones referentes una a la venta de distintos porcentajes de derechos de copropiedad; documental pública que en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil, tiene valor probatorio pleno y evidencia que el predio del que se desprenden las fracciones que fueron el objeto de las compraventas realizadas por el actor y el demandado, se encuentra inscrito en tal dependencia en copropiedad de varias personas además del demandado (ahora su sucesión); sin embargo, tal situación no es impeditiva para que se declare la procedencia de la acción ejercitada, en tanto que su efecto, por la propia naturaleza de la acción pro forma, no priva de derecho de propiedad alguno, pues su única finalidad es lograr que se obligue al demandado a otorgar un contrato que, aunque existente, adolece del vicio de falta de la forma exigida por la ley, sin prejuzgar sobre el derecho de propiedad del vendedor o de algún tercero.

Lo expuesto, es congruente con el criterio que sostiene la tesis de emanada de los Tribunales Colegiados de Circuito,

*****y el segundo de una fracción con superficie

de *****

*****, ambas del predio rústico denominado

*****ubicado en la *****

*****; para lo cual se le

concede un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que

ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el

Notario Público que en su momento designe la actora y firme

la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso

de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía,

siempre y cuando se den las condiciones necesarias para el acto

traslativo dominio.

IV.- GASTOS Y COSTAS.

Por otra parte, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se **absuelve** a la demandada 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 anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía en la que se substanció el procedimiento, es la correcta.



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO.- La parte actora *****
***** acreditó la acción
deducida contra la **SUCESIÓN A BIENES DE**

representada por su albacea *****
*****, quien no compareció a
juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la **SUCESIÓN A BIENES DE**

representada por su albacea *****
*****, a otorgar la firma y
escritura pública de los contratos privados de compraventa
celebrados el *****, con

como comprador, el primero respecto de una fracción de

y el segundo de una fracción con superficie de

*****; ambas del predio rústico denominado

ubicado en la *****
*****.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada un plazo
de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución
cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que
en su momento designe la actora y firme la escritura
correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no
hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía,

siempre y cuando se den las condiciones necesarias para el acto traslativo dominio.

QUINTO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de los gastos y costas originados en el presente juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva lo resuelve y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MARTHA CAMACHO CANTERA**, con quien 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**

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 205193

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.5o.C.I C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995, página 349

Tipo: Aislada

COMPRAVENTA. OFERTA SIN SUJECION A PLAZO ENTRE PRESENTES. EL CONTRATO SE CONSTITUYE EN EL MOMENTO EN EL QUE LAS PRESUNTAS ACEPTANTES SUSCRIBEN EL DOCUMENTO QUE CONTIENE DICHA POLICITACION.

Tomando en cuenta que las proponentes no fijaron plazo alguno para que las destinatarias que se encontraban presentes aceptaran la oferta de compraventa, su aceptación se produjo conforme a los términos en que fue hecha la oferta, en el preciso momento en que dichas destinatarias firmaron el documento que la contenía, pues esa suscripción constituye su aceptación; en tal virtud, el caso se rige por la regla contenida en el artículo 1805 del Código Civil para el Distrito Federal, de cuya interpretación literal se desprende que el consentimiento entre personas presentes se forma en el momento en que el aceptante expresa su conformidad con la oferta, aceptación que debe ser lisa y llana, pues si implica modificación a la oferta, el proponente queda desligado y entonces el destinatario de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1810 del código en cita, se convierte en ofertante en cuanto a la modificación propuesta, y el proponente se transforma en posible aceptante respecto a esa modificación. Consecuentemente, es inaplicable en la especie el numeral 1807 del ordenamiento citado que invocan las oferentes quejasas, el cual dispone que el contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta cuando fija un plazo para aceptar, así como en el evento en que la oferta la hace sin fijación de plazo, a una persona no presente.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 765/95. María Teresa Lazos y otras. 2 de marzo de 1995. Unanimidad de votos.
Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

se dan los elementos del contrato al existir el consenso de voluntades de vender y de aceptar la oferta, precisada la cosa y determinado el precio,