



SENTENCIA DEFINITIVA

Jojutla de Juárez, Morelos, a cinco de octubre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **121/2021-3**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** promovido por ***** contra *****y *****, radicado en la Tercera Secretaría; y,

RESULTANDOS

1. Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, con fecha **siete de mayo de dos mil veintiuno**, compareció *****demandando en la **VÍA SUMARIA CIVIL** la acción de **Otorgamiento y Firma de Escritura** contra *****y *****, reclamando las siguientes prestaciones:

“...a) El **OTORGAMIENTO Y FIRMA**, en escritura pública del contrato privado de **COMPRAVENTA** que celebré con los señores *******COMO PARTE VENDEDORA** con el consentimiento de su cónyuge el señor *****, con fecha **30 DE ABRIL DEL 2012**, respecto del bien inmueble ubicado en **CALLE *******, descrito en la escritura pública como **EL CAMPO DENOMINADO *****Y CONSTRUCCIONES EN EL EXISTENTES, CATASTRALMENTE *****QUE SE ACREDITA HABER ADQUIRIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 25,961 PASADA ANTE LA FE PÚBLICA DEL NOTARIO NÚMERO CINCO DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, AN DONDE CONSTA ANTECEDENTES ANTE EL REGISTR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, DE LA CUAL ACOMPAÑO COPIA.**

b) **LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.**

2. Admisión de demanda.- Por auto de **once de mayo de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a

los demandados *****y *****, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Emplazamiento.- Con fecha **veinte de mayo de dos mil veintiuno**, previo citatorio, se emplazó a los demandados *****y *****.

4. Rebeldía. Por acuerdo de **veintiocho de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por precluido el derecho de *****y *****, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndoseles por presuntivamente admitidos los hechos de la demanda, ordenando realizar las subsecuentes notificaciones, aun las de carácter personal, por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia.

5. Audiencia de Conciliación y Depuración.- El **once de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración a la que no comparecieron las partes intervinientes ni persona alguna que los represente, por lo que no fue posible arribar a ningún acuerdo, depurándose el procedimiento y ordenando abrir el Juicio a prueba.

6. Admisión de pruebas.- Por acuerdo de **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, se admitieron a la parte actora las siguientes pruebas;

1.- La **Confesional** a cargo de *****y *****.

2.- La **Documental Privada** consistente en el Contrato de Compraventa de **treinta de abril de dos mil doce**, respecto del inmueble urbano ubicado en **Calle *******.

3.- La **Documental Privada** consistente en diecinueve recibos de diversas cantidades, respecto de la compraventa del inmueble urbano ubicado en **Calle *******.

5.- La **Instrumental de Actuaciones y la Presuncional** en su doble aspecto, legal y humana.



PODER JUDICIAL

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

7. Audiencia de Pruebas y Alegatos y Citación para Sentencia. El cinco de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, a la que únicamente compareció la abogada patrono de la parte actora; en dicha audiencia se desahogó la **Confesional** ofrecida por la actora, en la que se declaró confesos a los demandados *******y *******, al no haber comparecido al desahogo de dicha probanza. Asimismo se hizo constar que no existían pruebas pendientes por desahogar, por lo que se continuó con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la actora; mientras que a los demandados, se les tuvo por perdido su derecho para tal efecto.

8.- Auto regulatorio. Por auto de fecha dieciséis de agosto del año dos mil veintiuno, se requirió a la parte actora, exhibiera el certificado de libertad o de gravamen, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble materia de este juicio.

9.- Se exhibe certificado de libertad y gravamen. Por auto de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora exhibiendo el certificado de libertad y gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble materia de este juicio, finalmente se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA.- En primer término se procede al estudio de la Competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales

le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”

Ahora bien, para determinar la Competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado, a la letra dice:

“Competencia por materia. *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*,

Por lo tanto, este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil.

Así mismo, por cuanto a la competencia por razón de la **Cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo, atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.; toda vez que el precio de la Compraventa materia del presente juicio, excede de 1,200 veces el valor de la medida de actualización.

Por lo que respecta a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

De igual forma tratándose de la competencia por razón del **territorio**, por regla general, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34 fracción IV** del



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la independencia”

Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;...”

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que la acción de Otorgamiento y Firma de Escritura Pública se trata de una **pretensión personal**, por lo tanto, el Juez competente es el del domicilio del demandado, el cual se encuentra dentro del territorio donde este juzgado ejerce su jurisdicción, pues se encuentra ubicado en **Calle *******

No pasa desapercibido para la suscrita que las partes intervinientes en el presente proceso, *****y *****, pactaron en la cláusula **SEXTA** del contrato basal de la causa, que para la interpretación o ejecución del mismo, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad de *****pues tal pacto constituye propiamente una sumisión expresa, permitida en la jurisdicción concurrente, conforme al artículo 25 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como lo dispuesto por el numeral 34 fracción II, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; sirve para tal efecto el siguiente criterio que al efecto se transcribe:

Registro digital: 169351 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: XIX.1o.6 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Julio de 2008, página 1686 Tipo: Aislada

COMPETENCIA CONCURRENTES EN MATERIA CIVIL. PUEDE PACTARSE EXPRESAMENTE EN UN CONTRATO O CONVENIO EL FUERO AL QUE SE SOMETERÁN LAS PARTES ANTE UNA EVENTUAL CONTROVERSIA.

La figura de la jurisdicción concurrente en materia civil, prevista en el artículo 104, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y reiterada en el numeral 53, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, consiste en que los casos ahí previstos pueden ser conocidos por tribunales federales o locales, a elección del gobernado. Ahora bien, la decisión del actor no puede interpretarse aisladamente, en el sentido de que sólo puede recaer en el sujeto que

presenta su demanda ante un órgano jurisdiccional, sino que debe entenderse en función de la voluntad de las partes. En este orden de ideas, es válido pactar expresamente en un contrato o convenio el fuero al que se someterán aquéllas ante una eventual controversia, pues tal pacto constituye propiamente una sumisión expresa, permitida en la jurisdicción concurrente, conforme a los artículos 23 y 24 del Código Federal de Procedimientos Civiles. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

II. VIA.- De igual manera, la vía elegida por la parte actora *********, es la correcta, atendiendo a lo dispuesto en artículo **604** fracción **II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

“ARTICULO *604.- *Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:*

II.- *Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;*

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la Legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independiente de la Legitimación Ad Causam o de la acción, que será objeto de estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia: Época: Novena Época. Registro: 189294, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001. Materia(s): Civil, Común, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La Legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar*



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la independencia”

sentencia en favor dla actora, debe existir Legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente, establece:

“ARTÍCULO 191.- 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...”*

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la Legitimación en el proceso y la Legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, la Legitimación activa ad procesum de la parte actora y la pasiva de los demandados quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el día **treinta de abril de dos mil doce**, entre la vendedora *********, con el **consentimiento de su cónyuge ******* y la compradora *********, respecto del inmueble ubicado en **Calle *******, con una superficie de *********; identificado como ********* y que está codificado catastralmente con la cuenta número 4109-01-039-016; inmueble inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el Folio Real *********, a nombre de *********; documental que al no haber sido impugnada por los demandados y además al no encontrarse contradicha con ninguna otra prueba, se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor

para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes.

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.- No existiendo cuestión previa que resolver se procede al estudio de la acción principal promovida por *****, quien demandó de *****y *****, el Otorgamiento y Firma de la Escritura Pública respectiva en relación al Contrato Privado de Compraventa celebrado entre los antes mencionados, respecto del bien inmueble ubicado en **Calle *******, identificado catastralmente como *****Perteneciente al Estado de Morelos, el cual tiene las siguientes medidas:

- Al **Norte** tiene *****metros. Colinda con *****
- Al **Sur** en *****metros. Colinda con *****.
- Al **Oriente** en *****metros. Colinda con *****
- Al **Poniente** en *****Colinda con *****

Al respecto cabe destacar que el artículo **1671** del Código Civil del Estado de Morelos, establece:

“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”.

Mientras que el numeral **1715** de la ley en mención, dispone:

“Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios”.

En tanto el artículo **1729** siguiente, señala:

“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,



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la independencia”

obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero”.

Asimismo, el artículo **1730** del citado cuerpo de leyes, establece:

“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...””.

Mientras que el numeral **1764** de la ley adjetiva civil, establece:

“El vendedor, está obligado: I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o lo que exijan las leyes fiscales””.

Por último el artículo **1775** del citado cuerpo de leyes, dispone:

“El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y...””.

De los numerales citados, se desprende que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el 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.

En tales consideraciones, para que proceda la acción de Otorgamiento de Escritura Pública respecto del Contrato de Compraventa celebrado por ***** con el consentimiento de su cónyuge *****, en su carácter de vendedores y *****, en su carácter de compradora, la parte actora está obligada a acreditar los siguientes elementos:

- a) La existencia del contrato de compraventa;**
- b) El pago total del precio pactado en dicho contrato;**
- c) La negativa del vendedor para otorgar la escritura pública correspondiente.**

En esa tesitura, para acreditar el **primero** de los elementos, la parte actora *****, exhibió el **Documento Privado** consistente en el **Contrato de Compraventa** que celebró con la demandada *****, **con el consentimiento de su cónyuge** *****, respecto del bien inmueble ubicado en **Calle** *****, identificado catastralmente como ***** con una superficie de *****. Documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al no haber sido objetado por la parte demandada, por lo que se tiene por admitido como si hubiere sido reconocido expresamente.

Por cuanto al **segundo** de los elementos consistente en el pago del precio; el mismo se encuentra acreditado en autos; lo anterior se concluye así, toda vez que del Contrato de Compraventa materia de la presente acción, en específico de su Cláusula **SEGUNDA**, se advierte que las partes pactaron como precio de la compraventa, la cantidad de ***** los términos siguientes:

La cantidad de ***** a la firma del contrato.

La cantidad de ***** restantes en un plazo de ocho años, que computado con la fecha de la celebración del contrato vence el día **treinta de abril de dos mil veinte**,



PODER JUDICIAL

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

quedando las mensualidades a pagar por la cantidad de *****

Así, la actora para acreditar que cumplió con el pago de precio convenido entre las partes, exhibió, distintos **Recibos de Pago**, de distintas fechas y por diversas cantidades, los cuales se visualizan en el siguiente cuadro:

RECIBO PROVISIONAL	30-abr-12	\$ 200,000.00
RECIBO PROVISIONAL	30-may-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-jun-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-jul-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ago-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-sep-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-oct-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-nov-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-dic-12	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-13	\$ 31,250.00
RECIBO PROVISIONAL	30-nov-13	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-dic-13	\$ 3,125.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-14	\$ 37,500.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-15	\$ 37,500.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-16	\$ 37,500.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-17	\$ 37,500.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-18	\$ 37,500.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-19	\$ 37,500.00
RECIBO PROVISIONAL	30-ene-20	\$ 12,500.00
TOTAL		\$ 500,000.00

De la tabla expuesta en líneas anteriores, se desprende que la accionista cumplió con el pago total del precio pactado, siendo el último recibo de pago expedido en fecha treinta de enero del año dos mil veinte, por la cantidad de *****haciendo un gran total de *****

Lo anterior se corrobora con la Confesional a cargo de la demandada ***** , quien de manera ficta confesó lo siguiente: “Que celebró un contrato de compraventa con ***** , respecto del bien inmueble ubicado en calle

*****), que el precio pactado fue de *****), que el bien inmueble anteriormente descrito está inscrito a su nombre en *****bajo el número de folio real 107141-1, que en la cláusula segunda se pactó que se le pagaría la cantidad de *****a la firma del contrato privado de compraventa, que con fecha 30 de abril de 2012, recibió la cantidad de *****), que también se pactó en la cláusula segunda del contrato privado de compraventa que la cantidad restante de *****), se pagaría en un plazo de ocho años computados de la fecha de la celebración del contrato privado al 30 de abril de 2020, que el 30 de enero de 2020, recibió el pago total de *****por concepto de los meses de enero al mes de abril del año 2020, que cubre el monto total pagado en la cláusula segunda del contrato en cita sobre la venta de la casa ubicada en calle *****), que se obligó en la cláusula tercera del contrato de compraventa antes referido a firmar la escritura pública definitiva de compraventa a favor de su articulante a más tardar en un plazo de seis meses al pago total al que refiere en la cláusula segunda del contrato en cita, que a la fecha ha transcurrido en exceso el plazo que pacto en la cláusula segunda del contrato de compraventa, para la firma definitiva de la escritura pública de compraventa."

Prueba confesional que se le valora libremente en términos de los artículos 414 y 490 del Código Procesal Civil, a la que se le otorga valor probatorio y de la que se puede advertir que en efecto *****), celebró un Contrato de Compraventa con la demandada *****y *****), (este último otorgando su consentimiento en carácter de cónyuge); que la demandada *****), recibió el pago del precio pactado de la compraventa; es decir, los *****), que refiere, sin que la demandada actualmente haya otorgado la firma y escrito del mismo, y que de ser así, en efecto la parte actora no hubiese acudido a esta instancia. Máxime que la demanda teniendo la oportunidad de contradecir lo anterior, no lo hizo, por el contrario, aun contando con el derecho de hacerlo, dejó de da



PODER JUDICIAL

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

contestación contestar la demanda entablada en su contra, presumiéndose por aceptados.

Aunado a lo anterior, cabe decir que la parte actora exhibió la prueba documental consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen, visible en la foja 101, de la que se puede advertir que el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, cuenta con la inscripción del inmueble ubicado en lote 16, de la manzana XXXIX, de la primera región catastral con una superficie de *****metros cuadrados, inmueble ubicado en CALLE *****y en dicho certificado de Libertad de Gravamen sigue apareciendo como propietaria la demandada ***** , ello relacionado directamente con el Contrato de Compraventa base de la presente acción, pues en el mismo (ya descrito en líneas que antecedente), se advierte en el Capítulo de antecedentes, que la vendedora Maestra en Pedagogía ***** , es propietaria de dos predios rusticos fusionados en uno solo ubicados en el campo denominado *****Y construcciones en el existentes, catastralmente identificado como *****con una superficie de trescientos veinticinco (325 m2), con las medidas y colindancias ya descritas en líneas anteriores.

Así las cosas, valoradas en su conjunto una a una las pruebas ofrecidas, y atendiendo a que si se reclama el otorgamiento y firma del contrato definitivo de compraventa, como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo o contrato no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice, y si bien 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, ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino solo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente la que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, no solo ha de justificarse la

celebración del acto jurídico correlativo, lo que en el presente caso se actualizó, sino debe además acreditarse que se ha pagado la totalidad del precio convenido y que es obligación del comprador lo que también se actualizó, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar, de tal suerte que solo falte la formalidad de la operación; y por consiguiente, la compraventa se encuentra perfeccionada, en términos de lo dispuesto por el artículo 1730 del Código Civil en vigor, dado que se advierte el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

V. DECISIÓN.- En esa tesitura, se considera procedente la acción ejercitada por la parte actora *****; en consecuencia, en términos de la fracción VII del artículo 1764 del Código Civil en vigor, se condena a la parte demandada *****y *****, al otorgamiento en Escritura Pública del Contrato de Compraventa objeto del presente juicio, respecto del inmueble ubicado en **CALLE *******, ubicado catastralmente como *****; con las medidas y colindancias descritas en esta sentencia, ante el Notario Público que la parte actora designe, en la inteligencia de que en caso de no hacerlo de acuerdo con lo establecido por el artículo 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor, la Juzgadora lo hará en su rebeldía; en la inteligencia que los gastos de escrituración deberán ser cubiertos por ambas partes tal como lo dispone el artículo 1784 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

En términos del artículo 691 del Código Procesal Civil en vigor, se concede a la parte demandada un plazo legal de CINCO DÍAS, a partir de que cause ejecutoria el presente fallo definitivo para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en el resolutivo que antecede, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa

VI. GASTOS Y COSTAS.- Respecto al pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, no obstante de haber sido adversa a la parte demandada *****y



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la independencia”

***** , la presente resolución, no se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, ya que si bien, la demandada no se allanó a las pretensiones conforme lo dispone el artículo 156 párrafo tercero, no debe pasar por alto, que tampoco existió oposición de la misma durante el proceso, ni tampoco se advierte que haya habido mala fe para no escriturar el contrato de compraventa, máxime que el juicio se siguió en su rebeldía, por ende se estima que no ha lugar a condenarla al pago de los gastos y cosas.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 96 fracción IV, 99, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora ***** probó la acción que ejerció contra *****y *****.

TERCERO. Se condena a la parte demandada *****y ***** , al otorgamiento en Escritura Pública del Contrato de Compraventa objeto del presente juicio, respecto del bien inmueble ubicado en **CALLE ******* , ubicado catastralmente como lote ***** , con las medidas y colindancias descritas en esta sentencia, ante el Notario Público que la parte actora designe, en la inteligencia de que en caso de no hacerlo de acuerdo con lo establecido por el artículo 698 fracción V del Código Procesal Civil en vigor, la Juzgadora lo hará en su rebeldía; por las consideraciones vertidas en el considerando VIII de la presente resolución. En la inteligencia que los gastos de escrituración deberán ser cubiertos por ambas partes tal como lo dispone el artículo 1784 del Código Civil vigente en el Estado.

CUARTO. Se concede a la parte demandada *****y ***** , un plazo legal de CINCO DÍAS, a partir

de que cause ejecutoria el presente fallo definitivo para que den cumplimiento voluntario a lo ordenado en el resolutive que antecede, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO. Se absuelve a los demandados al pago de los Gastos y Costas de conformidad con lo expuesto en el Considerando VI de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Ciudadana Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DIANA KAREN GARCÍA HIGUERA**, con quien legalmente actúa y da fe.