



PODER JUDICIAL

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

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos” / o. a. m.

**SENTENCIA DEFINITIVA**

**Yautepec, Morelos, a siete de septiembre del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **100/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

**R E S U L T A N D O S :**

**1.- PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **veintitrés de junio del dos mil veinte**, ante la Oficialía de partes de Sexto Distrito Judicial con residencia en **Cuautla, Morelos**; compareció \*\*\*\*\* , demando en la vía Sumaria Civil de \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

**A).- Que por Ordenamiento Judicial se efectuó; El otorgamiento a favor del suscrito o de quien mis derechos represente; hoy parte actora el C. \*\*\*\*\* , el otorgamiento y firma de escritura por parte de la C. \*\*\*\*\* , de la escritura correspondiente, relativo y emanado del contrato de compraventa celebrado \*\*\*\*\***

*Toda vez que en contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* la hoy demandada fungió como vendedora la C. \*\*\*\*\* , obligándose y comprometiéndose a comparecer ante el Fedatario público que la parte compradora hoy actor eligiera para el efecto de que se le otorgue la firma de la correspondiente escritura pública a favor del hoy actor, tal y como se observa en la cláusula quinta del contrato en comento y que sirve de base de la presente acción.*

**b).-El pago de los daños y perjuicios ocasionados a la hoy suscrita por el incumplimiento injustificado de la demandada a su disposición.**

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

Exponiendo como hechos los que plasmó en su escrito inicial de demanda los cuales se tiene aquí por reproducidos como si se insertasen en obvio de repeticiones, invocando el derecho que creyó aplicable, anexando la documental base de su acción.

**2. ADMISIÓN DE DEMANDA.** Por auto de **tres de agosto de dos mil veinte**, se tuvo por admitida la demanda en la vía Sumaria Civil, ordenando emplazar a la parte demandada, concediéndole el término legal de cinco días para contestar la demanda entablada en su contra.

**3. EMPLAZAMIENTO.** – Previo citatorio, en diligencia del día **dieciocho de septiembre del dos mil veinte**, fue emplazada a juicio \*\*\*\*\* .

**4.- ANOTACION MARGINAL.-** Por proveído de fecha **veintiuno de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por recibido el oficio número **ISRyC/DJ/1713/2020**, suscrito y signado por la Licenciada \*\*\*\*\* , en su carácter de Directora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; quien informo a este juzgado, respecto de la anotación marginal realizada, al predio sujeto a litigio bajo el \*\*\*\*\*.

**5.-CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.** - Por auto de fecha **treinta de septiembre del dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo a **\*\*\*\*\***, dando contestación a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el día veinticuatro de septiembre de dos mil veinte; oponiendo sus defensas y excepciones que a su parte correspondió.

Asimismo se dio vista a la parte actora por el termino de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera, y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

Por otra parte, atendiendo que la demandada hizo valer dentro de la contestación **la excepción por incompetencia por declinatoria**, por lo que, se ordenó la substanciación de la misma, sin suspensión del proceso.

**6.- FALLO DE LA EXCEPCIÓN POR INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA.**- Mediante resolución de fecha **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**, la **\*\*\*\*\***, resolvió, lo siguiente:

***PRIMERO:** Es **FUNDADA** LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA que hizo valer la demandada **\*\*\*\*\***, dentro del juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura, promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de la persona ya referida.*

***SEGUNDO.-** En consecuencia, se declara que **\*\*\*\*\***, es **incompetente** para conocer del negocio, por lo que, deberá remitir los autos, incluyendo el testimonio de la presente resolución, al Juzgado Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, que por turno resulte competente, **declarándose nulo todo lo actuado**, ante el juzgado incompetente, con la salvedad de que deberá tener por presentada la demandada y la contestación ante el Juzgado que ya ha sido declarado competente.*

**7.- ACEPTACIÓN DE COMPETENCIA.** - Por auto de fecha **ocho de abril del dos mil veintiuno**, se tuvo a este Órgano Jurisdiccional aceptando la competencia en cumplimiento a la ejecutoria del **diecisiete de marzo de dos de mil veintiuno**, dictada por **\*\*\*\*\*** en consecuencia de ello este juzgado se avoco al conocimiento del presente asunto y se ordenó se realizara la anotación en el libro de Gobierno de demandas con el número que le correspondió, asimismo se le hizo del conocimiento a las partes la llegada de los presentes autos para los efectos legales procedentes.

**8.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.** - En diligencia de fecha **veintiuno de mayo del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en donde no compareció la parte actora y solamente la parte demandada y su abogado patrono, por tanto, se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **CINCO DÍAS**, común para ambas partes.

**9.- ADMISIÓN DE PRUEBA DE LA ACTORA.** - Por auto del día **veintiocho de mayo dos mil veintiuno**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas por la actora y demandada, siendo las siguientes:

**PARTE ACTORA**

**Confesional y Declaración de parte** a cargo de **\*\*\*\*\***.

**Testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\***, (desahogada en términos de ley).



PODER JUDICIAL

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

Se admitió la prueba **pericial** en materia de **grafoscopia, documentoscopia y caligrafia** que ofreció a cargo del perito \*\*\*\*\*.

Asimismo, este Órgano Jurisdiccional, designo como perito de este Juzgado, al licenciado \*\*\*\*\* , experto en materia de la materia de en materia de grafoscopia, documentoscopia y caligrafia.

**Contrato privado de compraventa** de fecha **dieciocho de agosto del año dos catorce**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; respecto del bien Inmueble ubicado e identificado \*\*\*\*\* CON EL \*\*\*\*\*.

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

### PARTE DEMANDADA

**Confesional y Declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*.

**Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* , (desahogada en términos de ley).

Se admitió la prueba **pericial** en materia de **grafoscopia, documentoscopia y caligrafia** que ofreció a cargo del perito \*\*\*\*\*.

**Informe a cargo de la \*\*\*\*\***, el cual deberá rendir de conformidad con los puntos ofertados por el oferente de la prueba.

Veinte fotografías a color.

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

**10.- EXHIBICIÓN DE DICTAMEN DEL PERITO DEL JUZGADO .-** Por auto de **fecha ocho de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo al licenciado \*\*\*\*\* , (designado por este Juzgado) rindiendo su dictamen en materia de **grafoscopia, documentoscopia y caligrafia**.

**11.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.** El día **veintiséis de julio del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por **las partes**.

**12.- SE EXHIBE DICTAMEN DEL ACTOR.** - Por auto de fecha **veintiséis de julio del dos mil veintiuno** se tuvo al perito \*\*\*\*\* , (designado por la actora) rindiendo su dictamen en materia de **grafoscopia, documentoscopia y caligrafia**.

**13.- SE EXHIBE DICTAMEN DE LA DEMANDADA.** - Por auto de fecha **veintiséis de julio del dos mil veintiuno** se tuvo al perito \*\*\*\*\* , (designado por la demandada) rindiendo su dictamen en materia de **grafoscopia, documentoscopia y caligrafia**.

**14.- INTERPOSICION DEL RECURSO DE REVOCACION.-** Por auto de fecha **dos de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo a la demandada \*\*\*\*\* , interponiendo el recurso de revocación en contra del auto de fecha veintiséis de junio de la presente anualidad, el cual fue debidamente substanciando; el cual fue resuelto

**15.-RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE REVOCACIÓN-** Mediante interlocutoria de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, a través del recurso de revocación, se declaro **DESIERTO EL INFORME DEL SAT**, que ante el incumplimiento de la preparación del **Informe a cargo de \*\*\*\*\***, carga procesal que tenía que cumplir el demandado.

**16.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.** El día **veintisiete de agostos del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual al no existir prueba pendiente para desahogar, y dado que las partes no solicitaron cuestionar y/o formar pregunta alguna a los peritos designados por las partes, así como al designado por este Juzgado, se pasó a la etapa de alegatos, y acto seguido, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:**

---

**I. COMPETENCIA.** En primer término, es competente este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a la resolución de fecha **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**, la Sala del Tercer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

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, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

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

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en 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, el cual a la letra dice:

*"..Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*

*La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.*

*Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.*

Por lo tocante 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.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio



PODER JUDICIAL

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

de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23 y 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, precepto último que señala el Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, el cual se desprende de autos es el ubicado en: \*\*\*\*\* , está dentro de la competencia de este juzgado.

**II. LA VÍA.** A continuación, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **604** fracción **II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

*“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...”*

De lo anterior se desprende, que la pretensión principal intentada por el actor tiene señalada tramitación especial; esto es, se encuentra dentro de las hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario, concretamente en su fracción II al tratarse de un **otorgamiento y firma de escritura**, acción que está determinada con certeza por la Ley Adjetiva Civil, existiendo además disposición jurídica que señala su tramitación en la vía sumaria; resultando procedente la vía elegida por los actores, tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia.

**III. LEGITIMACIÓN.** Conforme a la sistemática jurídica que establecen los preceptos legales **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente Juicio**, misma que debe ser analizada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.

En la especie, la parte actora, \*\*\*\*\* para acreditar la legitimación activa exhibió como documento base de su acción el siguiente:

**Contrato privado de compraventa** de fecha **dieciocho de agosto del año dos catorce**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; respecto del bien Inmueble ubicado e identificado \*\*\*\*\* Y EL CUAL SE IDENTIFICA CON EL \*\*\*\*\*.

Documento al cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos **436, 444 y 490** del Código Procesal Civil

Vigente en el Estado de Morelos, mismas que se valoran en su conjunto atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y que sujetan su eficacia probatoria para acreditar que \*\*\*\*\* , tiene legitimación para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, así también, con dicha documental se acredita la legitimación pasiva de \*\*\*\*\*A, al haber sido suscrito por el actor y demandado y derivado de la relación contractual que une a las partes, se advierte que son las personas obligadas por ley para satisfacer el derecho que dice tener los accionante respecto del otorgamiento y firma de la escritura por la venta del inmueble ubicado \*\*\*\*\*.

Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

**IV.- INCIDENTE DE TACHAS.-** Atento al orden establecido, se procede en primer término al estudio y resolución del **incidente de tachas** que hizo valer **la parte actora** a través de su abogado patrono en relación a los testigos \*\*\*\*\* , propuestos por el demandado, en los términos precisados en la diligencia de **veintiséis de julio de dos mil veintiuno**, en que tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos.

En relación a ambos atestes de mérito, expuso fundamentalmente que; sus declaraciones están afectadas de credibilidad; que son testigos de oídas; que sus declaraciones fueron hechas en forma falsa, dolosa y temeraria ante este Juzgado.

Al respecto, tenemos que se entiende por tachas las condiciones personales de los testigos o de los peritos y de las circunstancias de sus declaraciones o de las diligencias respectivas, que restan valor probatorio a la prueba testimonial.

Se puede tachar a los testigos por ser parientes, amigos íntimos, enemigos, socios, empleados, compadres, etcétera, de las partes. Las tachas son clasificadas por los juristas en tres grupos: Las relativas a la persona del testigo; las concernientes al contenido de sus declaraciones; y las que dimanar del examen que se hace de la calidad del testigo al ser interrogado por las partes y el Juez para determinar su veracidad.

Asimismo, la juzgadora queda sujeto a examinar los conceptos que alude la parte demandada al atacar el dicho de los atestes para determinar si queda afectada su credibilidad, por parcialidad, defectos o causas de inverosimilitud que produzcan la invalidación o desvirtúen la fuerza de sus declaraciones.

Precisado lo anterior y vistos los motivos por los cuales se tachas los testigos de mérito, se advierte que las incidencias de tachas, promovidas por el abogado patrono de la actora en lo principal, **resultan improcedente**, debido a que las razones en que se sustentaron derivan de las propias declaraciones de los testigos en los términos anteriormente ya precisados, cuando quedó precisado previamente, que las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes, que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente corresponda a la prueba de que se trata, porque el contenido de las declaraciones deben ser considerado por la juzgadora, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación especificados en las



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”

\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
SUMARIO CIVIL  
EXPEDIENTE: 100/2021-2

normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico.

En este sentido, es claro que la sola justificación de la tacha de testigos basada en que los testigos no les constan directamente los hechos, y que sus declaraciones fueron hechas en forma falsa, dolosa y temeraria ante este Juzgado; son cuestiones propias de la valoración de la prueba que corresponde a la juzgadora determinar, de conformidad con el artículo **472, 473 y 490 del Código Procesal Civil**, según la jurisprudencia, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo y la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración; en esas condiciones, los argumentos hechos valer por el abogado patrono de la demandada en lo principal al formular el incidente de tachas que nos ocupa, por sí solas no invalidan su declaración, y la suscrita Juzgadora puede libremente, haciendo uso de su arbitrio, atribuir o restar valor probatorio a sus declaraciones, expresando las razones en que apoye su proceder, situación que deberá hacerse al entrar al estudio de la acción y excepción que las partes hicieron valer; en tal virtud **se declara improcedente el incidente de tachas.**

Apoyan los anteriores razonamientos los criterios federales que citan, con Registro digital: 241041, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 109-114, Cuarta Parte, página 164, Tipo: Aislada.

**TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.-** Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurrir los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.

De igual forma es aplicable la tesis aislada, con Registro digital: 201551, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C.58 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, septiembre de 1996, página 759, cuyo rubro dice:

**TESTIMONIAL. ANALISIS Y VALORACION DE LA PRUEBA.**- Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración.

**V.-ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** - Ahora bien por cuestión de método, se procede al estudio de **las defensas y excepciones** que opone la demandada \*\*\*\*\* , consistentes en:

**1.- Excepciones de incompetencia por declinatoria.**

La misma quedo debidamente acreditada mediante resolución de fecha **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**, la Sala del \*\*\*\*\*.

**2.-La excepción de nulidad por vicios del acto.**

**a).-** La excepcionaste soporta sus defensas en los asertos de que, no firmo el documento base de la acción, por lo que, no existe voluntad de su parte en el acto jurídico que se le atribuye, en términos de lo previsto por los numerales 36, 37 y 38 del Código Civil para el Estado de Morelos.

Los argumentos de la excepcionaste son improcedentes, cuando asegura que no existe voluntad de su parte en el acto jurídico, lo anterior se estima así, **porque**, los actos inexistentes debe entenderse, aquellos que **adolecen de un elemento esencial, ya sea el consentimiento o el objeto**, y que no reúnen los elementos de hecho que suponen su naturaleza o su finalidad, y en ausencia de los cuales, lógicamente es imposible concebir su existencia; es decir, es necesario que estos elementos se presenten ya que de lo contrario los contratos serán inexistentes, no nacerán a la vida jurídica y por ende no producirán efectos legales

La inexistencia se presenta por la falta de un elemento esencial en el acto jurídico, consistente en la manifestación de voluntad o en el objeto posible;

**El consentimiento puede ser expreso o tácito.** Las partes pueden manifestar su voluntad de celebrar el contrato de forma expresa esto es, de forma verbal, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, por cualquier tecnología o por signos inequívocos.

O bien la expresión de la voluntad de las partes puede realizarse de forma tácita, es decir mediante hechos o actos que presupongan el consentimiento.

**Consentimiento.**

Es el elemento volitivo, el querer interno, la voluntad que, manifestada bajo el consentimiento, produce efectos en derecho. La perfección del contrato exige que el consentimiento sea prestado libremente por todas las partes intervinientes. La voluntad se exterioriza por la concurrencia sucesiva de la **oferta** y de la aceptación, en relación a la cosa y la causa que han de constituir el





PODER JUDICIAL

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

contrato. Será nulo el consentimiento viciado, por haber sido prestado por error, con violencia o intimidación, o dolo.

**El objeto.**

En los contratos es la cosa que el obligado debe dar, o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer. En el contrato de compraventa de un bien inmueble **el objeto es el bien raíz**, que el propietario vendedor debe dar al comprador.

Es el objeto visto desde el elemento de existencia, se refiere a que esté presente materialmente, físicamente, es decir, que pudiere ser tangible y que las partes convenientes puedan actualizarlo para transferirlo, modificarlo o extinguirlo.

Ahora bien, el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos dispone.

*“Artículo 386.- Carga de la prueba. - 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, para acreditar la excepción opuesta, la parte demandada ofertó y se desahogó entre otras pruebas, la confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*.

En concepto de esta Juez primaria, la **prueba confesional y declaración de parte** a cargo del actor \*\*\*\*\* , es insuficiente para tener por demostrado el extremo de que al momento de plasmar su firma, \*\*\*\*\* , en el contrato de compraventa, hubo ausencia de voluntad sana con el objetivo de falsear, adulterar, anular dicha voluntad, mismas que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; probanzas a las cuales es dable únicamente concederles valor probatorio en razón de haber sido desahogadas en términos de ley, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos **402, 414, 415, 432, 433, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente, **mas no es dable concederle eficacia probatoria**, en virtud de que en nada beneficia a los intereses de la parte demandada, dado que con las mismas la demandada \*\*\*\*\* , **NO ACREDITO** que el contrato de compraventa de fecha **dieciocho de agosto del año dos catorce**, entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; adolecía del **consentimiento de \*\*\*\*\* o el objeto**, pues por el contrario **el bien raíz**, del cual era propietaria \*\*\*\*\* , estaba obligada dárselo al demandado, máxime, que el objeto existe en la naturaleza, es determinado, en cuanto a su especie y estar en el comercio.

Sin que escape a la óptica de esta juzgadora que si bien es cierto en las posiciones marcadas con la número **7, 12 y 29**, las cuales están encaminadas a demostrar que el actor tiene en su poder diversas hojas firmadas en blanco por parte de la demandada; que el contrato de compraventa firmado con fecha \*\*\*\*\* , se firmó con persona distinta a la demandada; que la demandada jamás ha celebrado contrato de compraventa ni de ningún otro contrato con el actor; posiciones de las cuales fueron contestadas en forma negativa, por tanto no contribuyen o no abonan a los intereses de la demandada, aunado a que no se

encuentran administradas las formulaciones de las citadas posiciones con otros medios de prueba.

En el mismo orden, la parte demandada ofertó la testimonial a cargo de \*\*\*\*\*; prueba que merece la siguiente consideración.

Las preguntas número del uno (01) a la diecinueve (19), se refiere a que, si el actor y la demandada vivieron juntos; que si celebraron algún tipo de contrato; el último domicilio que compartieron juntos el actor y la demandada; quién es el propietario del bien inmueble materia de litis; que si la demandada ha recibido alguna cantidad de dinero por parte del actor y quién es la persona que habita en el inmueble material de la litis; cuál es el motivo por el cual la demandada no habita en el domicilio en el inmueble materia de la litis y quién tiene las llaves del domicilio del bien inmueble materia de la litis; y si bien la pregunta marcada con el número 27 que está encaminada a demostrar el ejercicio de una violencia en contra de la hoy demandada, lo cierto es que, de la respuesta que dio la ateste \*\*\*\*\* , quién dijo ser hija de la parte demandada; los hechos que narra, que se suscitaron y en el \*\*\*\*\* , sucesos que obedecen según sus argumentos a una violencia familiar,

Empero dichas preguntas son omisas, en cuanto a demostrar que, el contrato de compraventa de fecha **dieciocho de agosto del año dos catorce**, entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; adolecía del **consentimiento de \*\*\*\*\* o el objeto; lo que les resta valor y eficacia probatoria**, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente, con independencia de que las preguntas contenidas en él hayan sido calificadas de legales en su oportunidad.

Omisiones que no pueden soslayarse, so pena de transgredir los principios de legalidad y certeza jurídicas contenidos en los artículos 14 y 16 constitucionales; y que diluyen el peso de la prueba en comentario porque son precisamente las defensas de los hechos constitutivos que opone los que coadyuvan a la procedencia de la excepción.

Siendo aplicable al caso concreto el siguiente criterio jurisprudencial: Época: Octava Época, Registro: 220973, Instancia Tercer Tribunal Colegiado Del Sexto Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Diciembre de 1991, Materia(s): Civil, Tesis: VI. 3o. J/25, Página, 128; cuyo rubro establece que:

**PRUEBA TESTIMONIAL. LA CALIFICACION DE LEGALIDAD DEL INTERROGATORIO, NO TRAE IMPLICITO QUE SE CONCEDA VALOR A LA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).**- El artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, dispone que el juez debe calificar el interrogatorio al que se sujetará la prueba testimonial, pero esta facultad sólo tiene el alcance de establecer el requisito de procedencia de las preguntas materia de la prueba, sin que implique la aceptación de que éstas y sus respuestas merecen valor probatorio para demostrar los hechos que las contiene, porque de aceptar esta postura, resultaría inútil la valoración que debe hacer el juzgador al pronunciar la sentencia, valoración que en todo caso se ajustará a lo dispuesto por el artículo 437 del mismo ordenamiento.

Cabe puntualizar que, si la parte demandada \*\*\*\*\* niega haber firmado el contrato de compraventa de fecha **dieciocho de agosto del año dos catorce**, entre la demandada en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; porque no corresponde a su puño y letra, es a ella a



PODER JUDICIAL

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

quien corresponde la carga probatoria para destruir dicha presunción legal, acorde al principio de la carga de la prueba previsto en el ordinal **386** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, conforme al cual, por regla general, el que afirma está obligado a probar; de esa manera, a la parte actora le corresponde la carga de demostrar los hechos constitutivos de sus excepciones y es la parte contraria quien debe demostrar sus pretensiones.

Para ello, la parte demandada \*\*\*\*\* , cuenta con los diversos medios de prueba previstos en la Legislación Civil.

En primer términos la parte demandada \*\*\*\*\* , ofreció la prueba pericial en materia de **grafoscopia, caligrafía y documentoscopia** a cargo del perito \*\*\*\*\* , (designado por la demandada) rindiendo su dictamen en materia de **grafoscopia, documentoscopia y caligrafía**, a quien se le tuvo por emitió su dictamen en el cual formuló la conclusión, del tenor siguiente:

**PRIMERA.** - Las firmas cuestionadas que se observan en el contrato privado de compraventa de fecha dieciocho de agosto del dos mil catorce, no fueron elaboradas por el puño y letra de la C. \*\*\*\*\*.

**SEGUNDA.** - Las firmas cuestionadas que se observan en el contrato privado de compraventa de fecha dieciocho de agosto del dos mil catorce, no corresponden por su ejecución al gesto gráfico de la C. \*\*\*\*\*

Por lo tocante a la pericial de la parte actora, \*\*\*\*\* , a cargo del perito \*\*\*\*\* , formuló la conclusión, del tenor siguiente:

**PRIMERA.-** DESPUÉS DE HABER REALIZADO UN ESTUDIO MINUCIOSO Y ESCRUPULOSA SE DETERMINA QUE EXISTEN NOTORIAS Y SUFICIENTES SIMILITUDES ENTRE LA FIRMA CUESTIONADA Y LAS FIRMAS INDUBITABLES SEÑALADAS CON BASE DEL OBJETO, POR LO QUE SE LLEGA A LA CONCLUSIÓN QUE LA FIRMA PLASMADA EN EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA DIECIOCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL CATORCE, EL CUAL CONTIENE UNA FIRMA ATRIBUIDA EN SU EJECUCIÓN A LA C. \*\*\*\*\* , CONTIENE UNA FIRMA AUTÉNTICA QUE SÍ PROCEDE DEL PUÑO Y LETRA DE LA C. \*\*\*\*\*.

**SEGUNDA.-** DESPUÉS DE MOSTRAR O DESCRIBIR EL DOCUMENTO CUESTIONADO EN CUANTO A SU FORMA Y CARACTERÍSTICAS GENERALES A CONSIDERANDO EL SUSCRITO PUDE DETERMINAR QUE NO PRESENTA ALTERACIÓN MATERIAL Y/O FALSIFICACIÓN...”

A su vez, la prueba pericial en materia de **caligrafía, grafoscopia, y documentoscopia**, por el perito designado por este juzgado, Licenciado \*\*\*\*\* , determino:

**PRIMERA.-** Las firmas que aparecen en el documento cuestionado, específicamente en el apartado de “VENDEDORA” del contrato privado de compraventa de fecha 18 de agosto del 2014, exhibido como base de la acción, si fueron puestas del puño y letra de la C. \*\*\*\*\*

**SEGUNDA.-** Las firmas que aparecen en el documento cuestionario, específicamente en el apartado de “VENDEDORA” del contrato privado de compraventa de fecha 18 de agosto del 2014, exhibido como base de la acción, **Si** tiene el mismo gesto gráfico de las firmas que se tomaron como indubitables y que fueron plasmadas del puño y letra de la C. \*\*\*\*\*

**TERCERA.-** Las firmas que aparecen en el contrato privado de compraventa de fecha 18 de agosto del 2014, específicamente en apartado de “VENDEDORA” a nombre de la C. \*\*\*\*\* , fueron estampadas con posterioridad a la impresión del documento cuestionado es decir **NO HUBO ABUSO DE FIRMA EN BLANCO**

**CUARTA.** - Las firmas que aparece en el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , específicamente en el apartado de

vendedoras# a nombre de la C. \*\*\*\*\* se encuentran estampadas sobre la impresión literal del documento antes mencionado, es decir, **NO HUBO ABUSO DE FIRMA EN BLANCO**

**QUINTA.** - El tipo de impresión que se utilizó para elaborar el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* se realizó con impresora con sistema de inyección de tinta

**SEXTA.** - **No existe variación en el tipo de impresión en la totalidad de las hojas que conforman el documento** cuestionado identificamos como contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*

**SEPTIMA** - El documento cuestionado identificado como contrato de privado de compraventa de fecha 18 de agosto de 2014, **ES AUTÉNTICO**

(...)

**DECIMA.** - Las firmas dubitadas e indubitadas tienen un mismo origen gráfico, y ese origen gráfico es el puño y letra de la C. \*\*\*\*\* , por lo tanto el documento que se cuestiona **ES AUTÉNTICO**

(...)

**DECIMA TERCERA.** - El documento cuestionado consistente en el contrato privado de compraventa de fecha dieciocho de agosto del dos mil catorce, no presenta ningún signo de **ALTERACIÓN Y/O FALSIFICACIÓN**

Los dictámenes se aprecian emitidos por expertos con experiencia probada y reconocida, hecho que se invoca por notorio, apreciando que **los tres expertos** realizaron el estudio minucioso del caso, quienes en forma uniforme estudiaron y analizaron las características de la firma; las particularidades morfológicas y/o gestos gráficos de las firmas; estudio en documentoscopia; y de cual, especialmente destaca **el dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado y la parte actora al ser uniformes en su conclusiones** circunstancias que se observan en el dictamen, con las ilustraciones claras e idóneas, que verdaderamente orientan en la materia de caligrafía y grafoscopia a esta Juzgadora en el caso controvertido, por lo anterior, con base en las reglas de la lógica y máximas de la experiencia, esto, en términos de los artículos 458 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, **esta juzgadora considera que el dictamen del perito designado por el Juzgado es confiable y merece pleno valor probatorio**, atendiendo que arrojo como elementos que la firma dubitada que se encuentra plasmada en el documento base de la acción presenta una serie de inconsistencias y grafoscópicas y estructurales así como también documentoscópicamente; el cual se reitera la concordancia con la que se allegó con el perito de la parte actora

Lo anterior se estimó así, porque **el perito designado por este Juzgado, al concluir su dictamen determino que,** la firma si fue puesta del puño y letra de la C. \*\*\*\*\* , misma que se encuentran estampadas sobre la impresión literal del documento antes mencionado, es decir, NO HUBO ABUSO DE FIRMA EN BLANCO y **NO** existió variación en el tipo de impresión en la totalidad de las hojas que conforman el documento, por lo tanto ,el documento que se cuestiona ES AUTÉNTICO

Consideraciones que fueron acordes con lo que expuso el perito \*\*\*\*\* , quien adujo que; el contenido del documento base de la acción, se observa que presenta entrecruzamiento de trazos, observándose la brillante de la tinta de bolígrafo sobre el texto impreso determinando así que en un primer momento fue impreso y procedimiento plasmado las firmas, **por lo que, no corresponde el abuso de firma en blanco**

El cuerpo del texto presenta alineación horizontal y vertical en un mismo plano de impresión es decir en un solo momento y/o inserción, por lo cual, **EL MISMO SI ES UN DOCUMENTO AUTENTICO**



PODER JUDICIAL

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

En ese panorama, pericial emitida por la demandada \*\*\*\*\* | **no se le otorga ni valor ni eficacia probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, lo anterior se estima porque, la circunstancia de que se haya determinado que, las firmas cuestionadas que se observan en el contrato privado de compraventa de fecha dieciocho de agosto del dos mil catorce, no corresponden por su ejecución al gesto gráfico de \*\*\*\*\* , dicha conclusión a la que llega el experto no es prueba suficiente para considerar que efectivamente el documento fundatorio es falso, pues dichas afirmaciones no se encuentra administradas con pruebas diversas que así lo acrediten.

Frente a ese panorama, obran elementos técnicos que sirve de soporte a esta juzgadora para determinar que **Contrato privado de compraventa** de fecha **dieciocho de agosto del año dos catorce**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; respecto del bien inmueble ubicado e identificado \*\*\*\*\* , Y EL CUAL SE IDENTIFICA CON EL \*\*\*\*\* , NO adolece de los elementos del **consentimiento** y **el objeto**.

Lo anterior se sustenta con la tesis aislada 1a. CII/2011, consultable en la página 174 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXIII, Junio de 2011, que a continuación se transcribe:

**“PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN.** El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Ahora bien, precisamente porque el juzgador carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del mismo, sobre todo si dos o más peritos, respecto de la misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso contradictorias. En estos casos, resulta útil analizar el método y la fundamentación científica, artística o técnica que respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración de dicha probanza. Este método de valoración probatoria es además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver”.

En el mismo sentido la jurisprudencia VI.2o. J/91, consultable en la página 725 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, marzo de 1997, con registro **191990** del siguiente rubro y contenido:

**“PRUEBA PERICIAL, VALORACION DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).** Resulta legal la valoración que el juzgador haga de la prueba pericial, en atención a que los tribunales tienen facultades amplias para apreciar los dictámenes periciales, y si además se razonaron las causas por las cuales merecen eficacia probatoria y no se violaron los principios de la lógica, es indudable que la autoridad de ninguna manera infringió las normas de apreciación de dicha prueba”.

Orienta también la tesis aislada I.8o.C.28 K, visible en la página 780 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo X, Agosto de 1999, con registro **193509**, que reza:

**"PERITOS. EL JUEZ GOZA DE LA MÁS AMPLIA LIBERTAD PARA CALIFICAR EL VALOR PROBATORIO DE LOS DICTÁMENES EMITIDOS POR AQUÉLLOS.-** *El titular del órgano jurisdiccional es quien tiene a su cargo la valoración de todas y cada una de las pruebas que obran en autos y por ende goza de la más amplia libertad para calificar la fuerza probatoria de los dictámenes periciales y puede concederles el valor de prueba plena o negarles eficacia probatoria, por considerar que están en desacuerdo con una interpretación lógica o porque existan en autos otros elementos de convicción que unidos entre sí conduzcan al juzgador a desestimar las opiniones emitidas en los dictámenes periciales".*

Así, también se estima que cobra aplicación al caso, la jurisprudencia III.2o.C. J/17, en cita en la página 1269 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, con registro **186011**, Tomo XVI, Septiembre de 2002, que dicta:

**"FIRMA, PARA DETERMINAR SU AUTENTICIDAD SE REQUIERE PRUEBA PERICIAL GRAFOSCÓPICA.** *Para determinar en un procedimiento judicial si la firma impugnada de falsa es o no original de una persona (autógrafo), no basta la simple comparación con otra atribuida a la misma mano que realice el juzgador, sino que es necesario llevar a cabo la verificación de su falsedad o autenticidad mediante prueba pericial grafoscópica que se aporte al sumario, ya que aunque la diferencia en la forma pudiera resaltarse con una mera observación superficial, mediante la prueba señalada se puede determinar si fue estampada por la persona a quien se considera autora, o bien, por otra distinta".*

Sin que escape a la óptica de esta juzgado, que los dictámenes rendidos por los tres peritos intervinientes, fueron puestos a la vista de las partes, sin embargo, ninguna de ellas, solicitaron la realizar cuestionamientos a los peritos acerca de sus dictámenes, no obstante que comparecieron a diversas audiencias de pruebas.

Con la anterior prueba, **NO** queda demostrada la excepción opuesta por la parte demandada.

**b).-** La excepcionaste, asegura que dicho inmueble corresponde al hogar en común en que vivían el actor y la demandada.

Es importante destacar que, no existe ninguna justificación constitucional ni convencional para considerar que una situación de hecho como el concubinato, no permite generar actos jurídicos y que por el sólo hecho de vivir en concubinato no tiene como consecuencia la existencia de una sociedad o comunidad entre los concubinos, sin perjuicio de que los concubinos.

Ante tales consideraciones y siendo la acción **PRO FORMA** una acción que otorga la ley a quien realice un contrato, su finalidad jurídica **es exigir de manera judicial la firma del contrato en la forma establecida por la ley**, a través del Juicio de **Otorgamiento y Firma de Escritura**, la cual se analiza en el presente juicio y no así cuestión alguna que devenga de orden familiar.

En otras palabras, la acción pro forma de un acto jurídico, consiste en el otorgamiento y firma de la escritura, como es de explorado derecho, es el carácter personal, esto es que, el objeto material del contrato informal, implica su exigibilidad para formalización del contrato ante el Fedatario Público, para su debida inscripción en el Registro Público; por tanto, las defensa que invoca son improcedentes.

**VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** En atención que, no existen cuestiones incidentales que resolver, se procede a resolver la acción



PODER JUDICIAL

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

principal, presentada por \*\*\*\*\* , las pretensiones que se encuentran en el preámbulo del presente fallo, mismas que en este apartado se tienen como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

Previo a emprender, el análisis de las pruebas aportadas, es menester señalar que, el Código Civil vigente del Estado de Morelos, respecto al contrato, en sus ordinales 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, 1715 y 1718, establece lo siguiente:

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

*“Artículo 1670.- Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.*

*A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.*

*Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.”*

*“Artículo 1671.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”*

*“Artículo 1672.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”*

*“Artículo 1673.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente [...]”.*

*“Artículo 1687.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”*

*“Artículo 1688.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.-*

*“Artículo 1715.- 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.”*

De igual forma en sus numerales 1729 y 1730 del Código Civil en vigor, es establece lo siguiente:

*“Artículo 1729.-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 1739.-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”.*

Por otra parte el diccionario Español Jurídico, entiende por contrato de compraventa, como aquel:

*“contrato por el que uno de los contratantes, el **vendedor**, se obliga a entregar una **cosa** determinada a otro, el **comprador**, que a su vez se obliga a pagar por ella un **precio** cierto, en dinero o valor que lo represente”.*

Pueden por lo tanto, identificarse dos **elementos personales** (vendedor y comprador)

Dos **elementos reales** (la cosa y el precio), cuando existe concurrencia de ambos tipos de elementos, estando ante el **perfeccionamiento de la venta.**

En cuanto a los **caracteres** o rasgos principales del contrato de compraventa cabe destacar que se trata de un contrato consensual, oneroso, bilateral y traslativo de dominio:

Se trata de un **contrato consensual.** Cuando se perfecciona por el solo consentimiento, estableciendo al respecto que la venta, se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado; estos **se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.**

**(el realce es propio de la que resuelve)**

Tiene carácter oneroso, pues cada una de las partes aspira a procurarse una ventaja mediante un equivalente o compensación (Diccionario del Español Jurídico).

Se configura como un contrato bilateral o recíproco, ya que del mismo surgen obligaciones recíprocas entre las partes.

El contrato de compraventa es considerado como traslativo de dominio, puesto que sirve de título para la transmisión de la propiedad.

En ese panorama, el documento base de la acción, consistente en:

**Contrato privado de compraventa** de fecha **dieciocho de agosto del año dos catorce**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; respecto del bien Inmueble ubicado e identificado \*\*\*\*\* Y EL CUAL SE IDENTIFICA CON EL \*\*\*\*\*.

Documental que no fue objetada, por lo tanto, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 445 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, y resulta eficaz para acreditar que, en la **cláusula tercera y quinta** del contrato de compraventa, se pactó que,

*"... Tercera. - La posición tanto física como jurídica del inmueble se entrega al momento de la firma del presente contrato,*

*Quinta.- Se acuerda que la parte vendedora, se obliga a acudir ante Notario Público elegido, por la parte compradora, a firmar la escritura pública definitiva de compraventa en la fecha en que la parte compradora se lo notifique..."*

Asertos de los se aprecian hechos y actos consentidos por el accionante y la demandada, lo cual implica una concordancia de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato formal de compraventa.

En esa línea de pensamiento, los contratantes convinieron en la celebración de una venta como así se pactó y tanto la vendedora como el comprador, estuvieron de acuerdo en el objeto y precio de la cosa, resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, existiendo así, como





PODER JUDICIAL

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

ya se dijo, una anuencia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, previstos en el artículo **1730 de la Ley Sustantiva Civil vigente**; de ahí que si se estableció precio y objeto se trata de una compraventa perfecta.

De tal guisa, que de acuerdo con lo que previene el artículo **1671 del Código Civil para el Estado de Morelos, citado en líneas que anteceden**, se reitera los contratos se perfeccionan por el solo 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 sucesivo.

En tal virtud, se acredita la validez y existencia legal del contrato privado de compraventa, en términos de lo dispuesto por el artículo **1730 de la Ley Sustantiva Civil**; dado que se pactó el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

Pero además, el accionante del pleito incorporó al sumario como medios de prueba para justificar la procedencia de su acción, la testimonial a cargo de \*\*\*\*\*, los cuales comparecieron ante este Órgano Jurisdiccional el día **veintiséis de julio de la presente anualidad**, donde los atestes a las preguntas marcas con los números **5, 6 y 7**; y de los cuales se advierte que ciertamente que el impetrante de otorgamiento de escritura, acredito que, los ateste fueron uniforme en contestar que estuvieron presente al momento de firmar el contrato de compraventa que efectuaron los señores \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador; el día **dieciocho de agosto del año dos catorce**, en la cantidad de \*\*\*\*\*, que fue la demandada \*\*\*\*\*, quien le pidió que fuera testigo de firmar el contrato de compraventa dónde escucho que la demandada \*\*\*\*\* , decía que ya estaba liquidada el total de la operación de la deuda de la casa; y que el Ciudadano \*\*\*\*\* , tomo posesión, del bien el día que firmaron el contrato de compraventa.

Testigos que expresaron por qué medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, desprendiéndose además que ambos estuvieron presente en la firma del contrato de mérito, lo anterior se puede apreciar así toda vez que sus nombres y firmas aparecen estampadas en tal documental, ergo, dichos atestes han creado convicción, para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro, y preciso, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de alguna de las

partes, situación que nos lleva a considerar que la testificación rendida por los atestes de referencia, produce la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales depusieron; por lo tanto y toda vez, que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con el documento base de la acción, valorada en líneas que anteceden, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el arábigo 490 del multicitado Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Por otra parte, no pasa por desapercibido para la suscrita Juez que la parte actora \*\*\*\*\* con fecha **veintiséis de julio de la presente anualidad**, se desahogó **la prueba confesional a cargo de la demandada** \*\*\*\*\*; medios de convicción que **no abonan a los intereses de la parte actora**, toda vez que la absolvente negó todas las posiciones y preguntas que le pudieron causar perjuicio, siendo que este tipo de probanzas se valoran por cuanto a lo que perjudica al absolvente y no por cuanto a lo que le beneficia, **lo que les resta valor y eficacia probatorios, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente**, siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio: Novena Época, Registro: 188012, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Enero de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/216, Página: 1146, la cual refiere:

**CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**- *Aun cuando existe el criterio de la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de que la confesión es indivisible y, por tanto, ha de tomarse tal como se produce, el sistema adoptado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en el de que la confesión es divisible, pues sólo surte efectos en lo que perjudica al que la hace y no en lo que le favorece, según lo dispone categóricamente el artículo 422 del ordenamiento legal mencionado, de manera que la modificación o circunstancia que se agrega no se tiene por cierta si el confesante no la prueba.*

Bajo ese contexto tomando en cuenta que el contrato de compraventa, reúne los requisitos a que se refieren los artículos 1669, 1670 y 1671 del Código Civil; por lo tanto la venta es perfecta al haber expresado las partes su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico, además estuvieron de acuerdo en el precio y en la cosa de conformidad con lo previsto por los numerales 1673 y 1730 de la Ley antes mencionada y habiendo cumplido con el pago del precio de la cosa vendida, tal como quedó acreditado en la \*\*\*\*\* del contrato base de la acción del presente juicio; en consecuencia, debe condenarse a \*\*\*\*\* , al otorgamiento y firma de la escritura respectiva.

En esa virtud y conforme a lo dispuesto por el artículo **1764** fracción **VII** de la misma ley en comento, le asiste el derecho a la actora para exigir al demandado cumplir con el otorgamiento de la escritura respectiva por haber pagado lo convenido en el documento fundatorio de la acción ejercitada.

Por tanto, al quedar justificada la celebración del acto jurídico, esto es, el contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado e identificado como \*\*\*\*\* **Y EL CUAL SE IDENTIFICA CON EL** \*\*\*\*\* , existe el derecho de propiedad derivado de una compraventa, luego entonces, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente, derecho que se considera accesorio por ser potestativo.



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”

\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
SUMARIO CIVIL  
EXPEDIENTE: 100/2021-2

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis Aislada de la Novena Época, con Registro: 184239, localizada en los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Junio de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.C.411 C, Página: 906, la cual dice:

**“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.

De igual forma es aplicable la siguiente Tesis aislada de la Sexta Época con Registro: 269191, localizada en la Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXIV, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 28, la cual reza

**COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA.-** El artículo 1159 del Código Civil establece que fuera de los casos de excepción, se necesitará el lapso de diez años contados desde que una obligación pueda exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. En su generalidad absoluta, el contenido de la disposición legal invocada podría comprender la prescripción negativa de todos los derechos, por su no ejercicio, durante el plazo de diez años. No obstante, el derecho de exigir el otorgamiento de la escritura de compraventa de un inmueble es imprescriptible, porque en tanto exista el derecho de propiedad derivado de esa compraventa, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente. Este derecho, específicamente accesorio, es de los llamados facultativos y es característica de ellos que normalmente se extinguen con el derecho principal del cual emanan; sin embargo, la acción sobre el otorgamiento de escritura es imprescriptible en tanto que el derecho de propiedad lo es, el cual puede perderse, más no como consecuencia de su falta de ejercicio. La doctrina jurídica más generalizada declara que la propiedad puede desplazarse para efecto de la prescripción positiva, pero que no puede perderse pura y simplemente, ya que a diferencia de otros derechos reales, no se pierde por el no uso. Por ello, la Suprema Corte ha sostenido la tesis en el sentido de que la acción sobre el otorgamiento de escritura no prescribe, porque implica un derecho potestativo que el comprador puede hacer valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad. Es importante observar que existen muchos derechos a los cuales la ley no se refiere expresamente como imprescriptibles; no obstante, lo son, por ejemplo, la acción de división de un predio, la declarativa de prescripción, etcétera. Por tanto, la ausencia de disposición legal en el sentido de que la acción sobre otorgamiento de escritura es imprescriptible, no constituye obstáculo serio para adoptar esta resolución.

Por lo tanto, **SE CONDENA** a \*\*\*\*\* , a otorgar y firmar la escritura respecto del bien inmueble e identificado como \*\*\*\*\* **Y EL CUAL SE IDENTIFICA CON EL \*\*\*\*\*** , ante el Notario Público que designe la parte actora.

**Se le concede** para dicho efecto, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibiéndolo que de no hacerlo la Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía, en términos de la fracción **V** del artículo **698** de la Ley Procesal Civil.

Por lo que una vez, que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora, para la protocolización correspondiente.

**VII.- GASTOS Y COSTAS.** - En virtud de ser adversa a la parte demandada la presente resolución, **queda a su cargo los gastos y costas originado en la presente instancia**, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos.

En lo concerniente a la prestación solicitada en el inciso **B)** del escrito inicial de demanda, relativa al **pago de daños y perjuicios, SE ABSUELVE** a la demandada **\*\*\*\*\***, del pago de los mismos, toda vez que en el juicio que nos ocupa no se encuentran acreditados los elementos que permitan comprobar la existencia de una merma patrimonial o privación en las ganancias del demandante.

Al efecto, es oportuno citar la tesis aislada localizable con el número de registro 165294, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, febrero de 2010, Novena Época, página 2820, que a continuación se transcribe:

***"DAÑOS Y PERJUICIOS. ETAPA EN QUE DEBEN PROBARSE.**- La acción de pago de daños y perjuicios tiene como elemento sine qua non la comprobación de la existencia de una merma patrimonial o la privación de ganancias del demandante originada por el incumplimiento de obligaciones, de manera que **necesariamente debe probarse durante la instrucción del procedimiento de conocimiento, y de no ser así, el Juez debe emitir fallo absolutorio sobre el mérito del asunto.** Empero, aunque la cuantificación económica que importan los daños y perjuicios causados no es un elemento indispensable para acoger la pretensión, el legislador consideró altamente conveniente que la demandante allegara de una vez el material probatorio para que se fijara dicha cuantía desde la sentencia definitiva, y se decretara condena en cantidad líquida, que ahorrara el incidente de liquidación en el proceso de ejecución, pero dispuso, a la vez, que si se prueban los daños y perjuicios, pero no su cuantía, procede la condena genérica, e impuso al Juez la obligación de fijar las mayores y mejores bases posibles, para hacer liquidación en ejecución de sentencia, como prevé el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal."*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 158, 247, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.**-Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio en términos del considerando **I** del presente fallo.

**SEGUNDO.**- Es **procedente** la acción ejercitada en el presente asunto por la parte actora **\*\*\*\*\***, consistente en el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del bien inmueble ubicado e identificado como **\*\*\*\*\* Y EL CUAL SE IDENTIFICA CON EL \*\*\*\*\***, de fecha 05 de Junio del 2014. **EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE \*\*\*\*\***

**TERCERO.**- **SE CONDENA** a la demandada **\*\*\*\*\*** al otorgar y firmar la escritura respecto del bien inmueble materia de la presente controversia a favor de **\*\*\*\*\***, ante el Notario Público que designe la parte actora; concediéndole para dicho efecto el plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibiéndole que de no hacerlo la Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía.



PODER JUDICIAL

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

**CUARTO.**-Una vez, que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora, para la protocolización correspondiente.

**QUINTO.**- - En virtud de ser adversa a la parte demandada \*\*\*\*\* , la presente resolución, **queda a su cargo los gastos y costas originado en la presente instancia**, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos.

**SEXTO.-SE ABSUELVE** a la demandada \*\*\*\*\* , en relación al **pago de daños y perjuicios**, toda vez que en el presente juicio no se encuentra acreditados los elementos que permitan comprobar su existencia.

**SEPTIMO.** Notifíquese Personalmente.

A S Í lo resolvió y firma en **DEFINITIVA** la Maestra en Derecho \*\*\*\*\* , Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada \*\*\*\*\* , con quien actúa y da fe.