

**PODER JUDICIAL**

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

Cuernavaca, Morelos; a veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **456/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ********* contra *********, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el tres de octubre de dos mil diecinueve, *********, promovió en la vía **Sumaria Civil** juicio contra *********, de quien reclama el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A) El otorgamiento y firma de la demandada, ante Notario Público de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado respecto del inmueble ubicado como *********, lo anterior en cumplimiento de la cláusula tercera del contrato privado de compraventa celebrado entre las partes de fecha *********.

B).- La declaración judicial de validez y existencia del contrato de compraventa celebrado por las partes respecto del inmueble ubicado como *********, de fecha *********.

C).- El pago de los Gastos y Costas que se originen de este juicio”.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Con fecha **treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve**, previo subsanar la prevención y cumplir con el requerimiento ordenados mediante autos de fechas nueve y diecisiete ambos de octubre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la demandada *********, en el domicilio señalado para tal efecto, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le tendría por perdido su derecho para tal efecto; asimismo, se ordenó requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, **apercibida** que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal. Asimismo, se ordenó girar atento oficio al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE PUEBLA, para efecto de que realizara la anotación marginal en relación al inmueble materia del juicio y se inscribiera que el mismo se encuentra en litigio para que se conociera de esta circunstancia y perjudicara a cualquier tercero adquirente; de igual forma se ordenó requerir a la demandada para que se abstuviera de transmitir la propiedad y posesión por cualquier medio, apercibiéndole que en caso de no dar cumplimiento a lo ordenado, se haría acreedora a cualquiera de las medidas de apremio que establece la Ley; y toda vez que dicho Instituto se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento

**PODER JUDICIAL**

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

exhorto al Juez Civil competente de la Ciudad de Puebla, Estado de Puebla, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, ordenara el oficio antes citado.

3.- Por auto de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio IRCEP-DRPP-PUEBLA-2525/2019, signado por el Registrador Público de la Propiedad de la Circunscripción Territorial de Puebla, informando que se encuentra imposibilitado para dar cumplimiento a lo ordenado en el oficio **4707** de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, toda vez que omitió exhibir el pago de derechos de los derechos de inscripción de la anotación margina, por las razones expuestas en el mismo; por diverso auto de doce de marzo de dos mil veinte, se tuvo a la Jueza de exhortos de la Zona Metropolitana de Puebla, dando contestación al oficio 585 de fecha diez de enero de dos mil veinte, remitiendo el oficio número IRCEP-DRPP-PUEBLA-2524/2019, del Registro Público de la Propiedad de la Circunscripción Territorial de Puebla, en el cual manifiesta la imposibilidad para dar cumplimiento a lo solicitado.

4. Con fecha cinco de noviembre de dos mil veinte, atendiendo a los razonamiento de falta de emplazamiento por la Actuaría adscrita a la parte demandada, se ordenó girar oficios al Instituto Nacional Electoral(INE), Instituto Mexicano del Seguro Social(IMSS), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado(ISSSTE), Teléfonos de México(TELMEX); Cablemás Telecomunicaciones, S.A. de C.V., Suministrador de Servicios Básicos(CFE), Sistema de

Agua Potable y Alcantarillado de Cuernavaca (**SAPAC**), Secretaría de **Movilidad** y Transporte de Morelos y **Comisión** Estatal de Seguridad Pública, a efecto de que informaran dentro del plazo de **cinco días**, domicilio de la demandada ********* en caso de encontrarse registrado en sus archivos; de las cuales únicamente la Comisión Estatal de Seguridad Pública, así como el Registro Federal de Electores, reportaron registro localizado, con lo que se ordenó dar vista a la parte actora, por el plazo de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Por auto de ocho de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por en tiempo y forma a la parte actora, desahogando la vista que antecede en el resultando que antecede, y ordenó girar **atento exhorto** al Juez Civil del Estado de Puebla, Puebla, para efectos de emplazar a la demandada en el domicilio citado por la parte actora, en términos de lo ordenado por auto de treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve.

6.- El día doce de marzo de dos mil veintiuno, previo citatorio, el Diligenciaro Ejecutor adscrito al Juzgado de Exhortos Zona Metropolitana de Puebla, emplazó en sus términos a la demandada *********.

7.- Mediante auto de ocho de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho a la parte demandada para contestar la demanda entablada en su contra, teniéndosele por contestada en sentido negativo, y se le ordenaron que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le

**PODER JUDICIAL**

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

harían y surtirían efectos por medio del **Boletín Judicial** que se edita en este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; y por así permitirlo el estado procesal que guardaba el presente juicio, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN**.

8.- El ocho de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración**, a la cual ante la incomparecencia de las partes, no obstante de encontrarse debidamente notificados, no fue posible exhortar a las misma a una posible conciliación, por lo que una vez depurado el procedimiento, se procedió a abrir el juicio a prueba por el plazo de **cinco días** para ambas partes.

9.- Por proveído dictado el veintidós de julio de dos mil veintiuno, se tuvo a la actora en tiempo y forma **ofreciendo** las pruebas que a su parte correspondieron, por lo que, se señaló día y hora para el desahogo de la **Audiencia de Pruebas y Alegatos** prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte **actora** en el escrito de cuenta **5276**, admitiéndose las **documentales pública y privadas** marcadas con los número **1 y 2** exhibidas en su escrito inicial de demanda; la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**; la **testimonial** a cargo de ******* y *******; la **confesional y declaración de parte** a cargo de la demandada *********.

10.- El día nueve de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **audiencia de pruebas y alegatos**, a la que compareció la parte actora así como sus testigos, no así la demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificada mediante Boletín Judicial número **7780** publicado el **veintitrés de julio del año en curso**, audiencia en la cual se desahogaron las pruebas debidamente preparadas y ofrecidas por la parte actora, siendo la **confesional** a cargo de la parte demandada, a quien dada la incomparecencia injustificada se **declaró confesa** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, teniéndose por desistida a la parte actora a su más entero perjuicio de la **declaración de parte** a cargo de la demandada, asimismo, se procedió al desahogo de la prueba **Testimonial** a cargo de ******* y *******, procediendo a pasar a la **etapa de alegatos** de los cuales se tuvieron por formulados los correspondientes a la parte actora y por perdido el derecho a la parte demandada en virtud de su incomparecencia; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, **se ordenó citar a las partes para oír la sentencia que en derecho proceda**, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- Este juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por los artículos **18** y **34** fracción **IV** del Código Procesal Civil vigente en el Estado

**PODER JUDICIAL**

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

de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal; y la vía elegida es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo **604** fracción **II** del mismo ordenamiento legal; el cual establece que se tramitaran en la vía sumara las demandas que tengan por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, tal y como acontece en el juicio que nos ocupa.

II.- LEGITIMACIÓN.- Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser su estudio aun officioso una obligación del Juzgador, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

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

"...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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley..."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Mayo de 1993

**PODER JUDICIAL**

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En este orden de ideas, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, quedó debidamente acreditada con el **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** celebrado el *********, por una parte la hoy actora *********, como LA COMPRADORA, y por la otra parte *********, como LA VENDEDORA, respecto del bien inmueble ubicado en: *********; en el cual en la cláusula **SEGUNDA** las partes convinieron como precio de la compraventa, la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que se abonaría en tres pagos de la siguiente forma: “A)- AL

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

FIRMAR EL PRESENTE CONTRATO SE HACE LA ENTREGA DE LA CANTIDAD DE **TRESCIENTOS MIL PESOS EN MONEDA NACIONAL, (\$300,000.00/M.N)**, EL DÍA CATORCE DE FEBRERO DEL AÑO EN CURSO CANTIDAD QUE DE CONFORMIDAD A **“LA VENDEDORA”** ENTREGADA EN EFECTIVO, COMO SEÑAL Y PARTE DE PAGO QUE **“LA COMPRADORA”** ENTREGA EN ESTE ACTO Y QUE **“LA VENDEDORA”** RECIBEN EN CONFORMIDAD. **B)-** POSTERIORMENTE Y DERIVADO DE LA CANTIDAD YA ANTES ABONADA, EL EQUIVALENTE A LA CANTIDAD DE DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200,000.00/M.N) SE ABONARÁ EN EFECTIVO POR **“LA COMPRADORA”** A FAVOR DE **“LA VENDEDORA”**, EL DÍA TREINTA DE ABRIL DEL AÑO EN CURSO, QUEDANDO UN SALDO PENDIENTE DE DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200,000.00/M.N). **C)-** POR ULTIMO LA CANTIDAD RESTANTE DE DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200,000.00/M.N) SERÁ LIQUIDADADA POR **“LA COMPRADORA”** A FAVOR DE **“LA VENDEDORA”**, EL DÍA VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO EN CURSO, FINALIZANDO CON ELLO EL PAGO TOTAL DEL BIEN INMUEBLE.”; documental a la cual se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnada por la parte contraria, y de la que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Enseguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente y toda vez

**PODER JUDICIAL**

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

que la demandada *********, no opuso defensas o excepciones al no haber comparecido a juicio, se procede al estudio de la acción principal planteada por *********, quien en la **vía Sumaria Civil** demandó de *********, textualmente las siguientes prestaciones:

“A) El otorgamiento y firma de la demandada, ante Notario Público de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado respecto del inmueble ubicado como *********, lo anterior en cumplimiento de la cláusula tercera del contrato privado de compraventa celebrado entre las partes de fecha *********.

B).- La declaración judicial de validez y existencia del contrato de compraventa celebrado por las partes respecto del inmueble ubicado como *********, de fecha *********.

Al respecto, cabe señalar que el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

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

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

ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio,

perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

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

ARTICULO 1736.-MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

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

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.

ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.

**PODER JUDICIAL**

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

Así mismo, el artículo **35** del ordenamiento en cita refiere:

ARTICULO 35.- EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS. Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero, que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

En la especie tenemos que la actora *********, en su escrito de demanda manifestó esencialmente que con fecha

***** , celebró con ***** , un **Contrato privado de compraventa** a través del cual bajo protesta de decir verdad refiere le fue transferida la propiedad y posesión del bien inmueble ubicado en la ***** ; respecto del cual la parte actora, mediante escrito de cuenta **9643**, aclaró que el domicilio correcto y completo del inmueble lo es; ***** **a nombre de *******; que dicho contrato fue celebrado con consentimiento y voluntad de las partes, sin dolo y de buena fe; asimismo, expone que en cumplimiento a la cláusula segunda del Contrato Privado de Compraventa celebrado por las partes en fecha ***** , la propia actora realizó el pago total del valor de la compraventa que fue de setecientos mil pesos en moneda nacional (\$700,000.00), en los términos establecidos en el citado contrato de compraventa, precisando que el primer pago por la cantidad de trescientos mil pesos 00/100 m.n. (\$300,000.00) se realizó a la firma del contrato privado de compraventa, en presencia de los Ciudadanos ***** y ***** , quienes aduce actuaron como testigos en el contrato de mérito; que por cuanto a los dos últimos pagos, cada uno por doscientos mil pesos 00/100 m.n. (\$200,000.00), aludiendo que los mismos se realizaron en el domicilio de la vendedora ubicado en ***** , y que por cada uno de los pagos realizados por la propia compradora a la vendedora; que en cumplimiento al Contrato Privado de Compraventa la **Ciudadana *******, expidió a la propia actora tres recibos de fechas catorce de febrero, treinta de abril y veinticuatro de junio, todos de dos mil ocho, y que anexa en original a la demanda; asimismo, que después de los treinta días

**PODER JUDICIAL**

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

acordados en términos de la cláusula tercera del contrato privado de compraventa mencionado, le fueron proporcionadas las llaves para el ingreso al inmueble objeto de la compraventa y que en ese momento solicitó acudir para comparecer ante el Fedatario Público para formalizar el acto jurídico llevado a cabo, pero que a pesar de múltiples solicitudes que le ha realizado a la demandada vía telefónica y de manera personal, no ha recibido respuesta favorable; de igual forma refiere que a título de dueña legítima, ha tenido la posesión **pacífica** del bien inmueble antes descrito, ya que aduce no medió violencia para su adquisición, mucho menos para el uso y goce del inmueble aludido y que a la fecha no ha habido nadie que cuestione su legitimidad mediante la interposición de acción legal en su contra o le haya ocasionado molestias, mencionando que fue puesta en posesión del multicitado inmueble.

Por otro lado, tenemos que la demandada *********, una vez emplazada, no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, tal y como se aprecia del auto de **ocho de junio de dos mil veintiuno**, por lo tanto, en términos del artículo **368** del Código Procesal Civil, los hechos se presumen contestados en sentido negativo.

Y con el objeto de acreditar su acción, la parte actora exhibió los siguientes medios de convicción:

Las **documentales pública y privadas** consistentes en:

- **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** celebrado el *********, por una parte la hoy actora *********, como COMPRADORA, y por la otra parte *********, como VENDEDORA, respecto del bien inmueble consistente en *********.
- **Tres recibos originales** de pago expedidos por la demandada *********, en su carácter de vendedora ahora parte demandada, en favor de la parte actora, uno por la cantidad de **\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y dos por la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, con fechas catorce de febrero, treinta de abril y veinticuatro de junio, todos de dos mil ocho.

Documentales a las cuales en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnada por la contraria, y de las que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla con Folio Real Electrónico número *********; pues atendiendo a lo previsto por el artículo **1729** del Código Civil para el Estado de Morelos, habrá compraventa cuando alguien se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y otro a su vez se compromete a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, elementos que se encuentran reunidos en el referido acto jurídico; por un lado con el contrato de compraventa mediante el cual se transfiere el inmueble citado en líneas que anteceden y por el otro, el pago de la compraventa que quedó establecido en la cláusula **SEGUNDA**, el cual fue fijado por la cantidad la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y que fue pagado en efectivo con las cantidades de por un lado de

**PODER JUDICIAL**

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

\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), dos pagos por las cantidades de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.),** los días treinta de abril y veinticuatro de junio ambos de dos mil ocho, recibos de pago que se encuentran glosados debidamente en autos a fojas once, doce y trece del presente sumario.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **Confesional** a cargo de la demandada *********, desahogada en diligencia del nueve de septiembre de dos mil veintiuno, en la cual **se declaró confesa** a la absolvente ante su incomparecencia injustificada, quien admitió fictamente: que con fecha *********, celebró con ********* Contrato Privado respecto al bien inmueble ubicado *********; que el objeto del Contrato Privado de Compraventa celebrado el día *********, lo fue la transmisión de la propiedad y posesión del bien inmueble antes descrito, en favor de su articulante; que el bien inmueble materia del contrato privado de compraventa celebrado con su articulante, tiene una extensión superficial de *********; que el bien materia del contrato privado de compraventa celebrado con su articulante, fue adquirido por la absolvente mediante **Escritura Pública Número *******, bien inmueble del que se transmitió la propiedad a su articulante a través de la celebración del contrato de compraventa; que en la Cláusula Segunda del Contrato Privado de Compraventa de fecha *********, celebrado con su articulante, pactaron como precio de la operación de compraventa la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL**

PESOS 00/100 M.N.) en efectivo; que en el inciso **A)** de la Cláusula Segunda del Contrato Privado de Compraventa de fecha *****, celebrado con su articulante, pactaron que a la firma del contrato de compraventa su articulante entregaría a la absolvente la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo; que en el inciso **B)** de la Cláusula Segunda del Contrato Privado de Compraventa de fecha *****, celebrado con su articulante, pactaron que el día treinta de abril de dos mil ocho, su articulante le haría entrega de la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo; que el día treinta de abril de dos mil ocho, recibió de su articulante la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo; que en el inciso **C)** de la Cláusula Segunda del Contrato Privado de Compraventa de fecha *****, celebrado con su articulante, pactaron que el día veinticuatro de junio del dos mil ocho, su articulante le haría entrega de la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo; que el día veinticuatro de junio de dos mil ocho, recibió de su articulante la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo; que derivado de los tres pagos realizados por su articulante, respecto al Contrato Privado de Compraventa respecto del bien inmueble ubicado *****, el absolvente expidió en su favor tres recibos de pago de fechas catorce de febrero, treinta de abril y veinticuatro de junio, todos del año dos mil ocho; que en la **Cláusula Tercera** del Contrato Privado de Compraventa de fecha *****, celebrado por su articulante, pactaron que

**PODER JUDICIAL**

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

la absolvente se obligaba a que, dentro de los treinta días siguientes a la realización del pago total, se otorgaría a su articulante la escritura pública de compraventa; que a la fecha no ha otorgado la escritura pública a su articulante, pactada en la **Cláusula Tercera** del Contrato Privado de Compraventa de fecha *****; que en fecha *****, realizó la entrega material legal del bien inmueble materia del contrato de compraventa a favor de su articulante; que en fecha ***** realizó la entrega a su articulante de las llaves para el ingreso y/o acceso del bien inmueble materia de contrato de compraventa; que derivado de la celebración del Contrato Privado de Compraventa, su articulante ejerce la posesión cierta del bien inmueble materia del Contrato de Compraventa celebrado; que derivado de la celebración del Contrato Privado de Compraventa, su articulante ejerce la posesión continua del bien inmueble materia del Contrato de Compraventa celebrado; que derivado de la celebración del Contrato Privado de Compraventa, su articulante tiene más de once años viviendo y utilizando el bien inmueble materia del Contrato de Compraventa celebrado; Prueba confesional a la que se le **concede valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, ya que el absolvente admitió hechos que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora, y particularmente se acredita la celebración del contrato privado de compraventa base de la presente acción, así como el pago total pactado para la compraventa, realizado por la parte actora a la aquí demandada.

Por otra parte, la parte actora ofreció la prueba **Testimonial** a cargo de ***** y *****, quienes depusieron al tenor del interrogatorio que se les formuló en la audiencia de **nueve de septiembre de dos mil veintiuno**, y de su testimonio se aprecia que fueron uniformes y contestes, y que conocen los hechos por los cuales fue ofrecido su testimonio; desprendiéndose de sus declaraciones que saben y les consta que conocen a la señora *****, **el primero** desde hace mucho tiempo, por convivencia de que un vecino que la presentó, y se dio una buena amistad y que siguen siendo amigos, desde hace más de treinta años, y **el segundo** porque es una amiga, desde hace aproximadamente veinte años; que conocen a la señora *****, **el primero** porque refiere se la presentó la señora *****, cuando se hizo la firma del contrato de compraventa, y por haber sido su testigo, que fue ahí cuando tuvo relación con la señora *****, desde dos mil ocho a la fecha, y **el segundo** porque en su momento se la presentó la señora *****, desde el año dos mil ocho; que saben que con fecha catorce de febrero de dos mil ocho, su presentante y la señora ***** celebraron un Contrato Privado de Compraventa respecto al bien inmueble ubicado *****, por ser las medidas que estaban plasmadas en el contrato de compraventa, y estipulado en el contrato; que la cantidad pactada por la operación de compraventa fue de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo, porque así estaba pactado en el contrato; que su presentante a la firma del contrato de Compraventa respecto

**PODER JUDICIAL**

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

del bien inmueble ubicado como ***** , entregó a la Señora ***** , la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), en efectivo, como primer pago del Contrato celebrado, porque estuvieron presentes cuando se firmó dicho contrato y le entregó tal cantidad; que su presentante realizó en favor de la señora ***** dos pagos más por la cantidad restante de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo, que el primero acompañó a la señora ***** a dejar el dinero a la señora ***** , que fue el treinta de abril de dos mil ocho y el segundo pago fue el veinticuatro de junio de dos mil ocho, y la segunda refiere que fue la cantidad para liquidar o saldar la deuda; que los dos pagos antes mencionados se realizaron en el domicilio de la vendedora Señora ***** ubicado en ***** , refiriendo ambos haber acompañado a la señora ***** a dejar el dinero; que derivado de los tres pagos realizados por su presentante respecto al Contrato Privado de Compraventa, la señora ***** expidió en su favor tres recibos de pago de fechas catorce de febrero, treinta de abril y veinticuatro de junio, todos del año dos mil ocho; que saben que en fecha ***** , su presentante recibió de la señora ***** las llaves de acceso y/o ingreso del inmueble materia del contrato de compraventa referido, por haber estado presentes; que en fecha ***** , la señora ***** recibió y ocupó material y legalmente el bien inmueble materia del contrato de compraventa referido; que su presentante derivado de la celebración del Contrato Privado de Compraventa, ejerce la posesión pacífica del bien inmueble ubicado

*****; que saben que derivado de la celebración del contrato de compraventa, tiene más de once años ejerciendo la posesión cierta, pública y continua del bien inmueble antes mencionado, desde hace más de once años. **Fundando la razón de su dicho, el primero:** *“...Porque yo estuve presente en la firma del contrato de compraventa y vi cuando la señora ***** le entregó a la señora ***** las llaves de la casa, cuando ***** le dio el primer pago de trescientos mil pesos y cuando ***** le dio el primer pago de trescientos mil pesos y aparte acompañé a la señora ***** cuando dio los siguientes pagos restantes que fueron por la cantidad de doscientos mil pesos cada uno, para a completar los setecientos mil pesos acordados por la compraventa del inmueble, siendo todo lo que tengo que manifestar.”*; en tanto que **el segundo** manifestó al respecto: *“...Porque fui testigo en el contrato que firmó la señora ***** ya que le compró un inmueble a la señora ***** y me di cuenta de todo lo que pasó y todo lo que se realizó, siendo todo lo que tengo que manifestar.”*.

Las anteriores declaraciones coinciden con los hechos plasmados por la actora en su escrito inicial, y son claros y precisos, pues los testigos refieren que les constan los hechos porque presenciaron el acuerdo de voluntades, ya que fueron testigos del contrato suscrito por las partes en el presente juicio, mismo que es base de la acción, y además no se advierte mendacidad en su dicho; por lo que a la citada probanza **se le concede valor y eficacia probatoria** en

**PODER JUDICIAL**

términos de lo dispuesto por los artículos **471 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, el suscrito Juzgador arriba a la conclusión que la parte actora *********, sí acredita la pretensión que deduce contra *********, **sobre el otorgamiento y firma** ante Notario Público de la escritura pública del **Contrato de compraventa** celebrado el *********, por una parte la hoy actora ********* en su carácter de “LA COMPRADORA” y por la otra ********* en su carácter de “LA VENDEDORA”, respecto del bien inmueble ubicado en la *********; y mediante escrito de cuenta **9643**, la parte actora aclaró que el domicilio correcto y completo del inmueble es; ******* a nombre de *******; en el cual las partes pactaron como precio de la operación de compraventa, la cantidad de **\$700,000.00 (Setecientos mil pesos 00/100 M.N.)** la cual fue entregada por la compradora en efectivo, en términos de lo pactado en la Cláusula **Segunda** del contrato privado de compraventa base de acción; por lo que **al encontrarse debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago** pactada en el contrato, aspecto que debe ser estudiado por el Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción, aunado al hecho de que la demandada no ofreció medio de prueba alguno para desvirtuar la acción, se arriba a la conclusión que es procedente la acción ejercitada en el presente juicio.

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

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en los siguientes criterios jurisprudenciales:

Época: Novena Época
 Registro: 191273
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XII, Septiembre de 2000
 Materia(s): Civil
 Tesis: III.2o.C. J/8
 Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.”

**“Época: Novena Época
 Registro: 184239
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XVII, Junio de 2003
 Materia(s): Civil
 Tesis: II.2o.C.411 C
 Página: 906**

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.

De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene

**PODER JUDICIAL**

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

el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.”

En tal virtud, se condena a la demandada ***** a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado el *****, respecto del bien inmueble ubicado en la *****; y mediante escrito de cuenta **9643**, la parte actora aclaró que el domicilio correcto y completo del inmueble lo es: ***** a nombre de *****.

Para lo anterior, se concede a la demandada ***** , un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firmen la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso

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

IV. GASTOS Y COSTAS.

Por otra parte, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se absuelve** a la demandada *********, del pago de los **gastos y costas**, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el citado dispositivo legal.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.

SEGUNDO.- Se declara fundada la acción ejercitada por la parte actora *********, contra *********, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la parte demandada ********* a otorgar la firma y escritura del contrato privado de

**PODER JUDICIAL**

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

compraventa celebrado el ***** , respecto del bien inmueble ubicado en *****; respecto del cual la parte actora, mediante escrito de cuenta **9643**, aclaró que el domicilio correcto y completo del inmueble lo es: ***** a nombre de ***** .

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

QUINTO.- Se **absuelve** a la parte demandada ***** del pago de los **gastos y costas**, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en la ley.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.