

**S E N T E N C I A**

**Cuernavaca, Morelos, veintiuno de septiembre de dos mil veinte.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **67/2020**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma de escritura, promovido por **XXXXXXXXXX** por su propio derecho contra **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, radicado en la Segunda Secretaría de este juzgado; y,

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

**1.** Mediante escrito presentado el **trece de febrero de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, el cual por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció **XXXXXXXXXX**, quien demandó, en la vía sumaria civil, de **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, las prestaciones siguientes:

*"A) El cumplimiento del contrato de XXXXXXXXXXXX celebrado con fecha XXXXXXXXXXXX, celebrado por el suscrito XXXXXXXXXXXX, en mi calidad de comprador, y los señores XXXXXXXXXXXX, en su carácter de vendedor y la señora XXXXXXXXXXXX en su carácter de esposa, quien otorgó su consentimiento en dicho acto jurídico con relación al bien inmueble identificado como XXXXXXXXXXXX; inmueble inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico número XXXXXXXXXXXX, y con cuenta catastral número XXXXXXXXXXXX.*

*Inmuebles que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORTE.- XXXXXXXXXXXX;*

*AL SUR.- XXXXXXXXXXXX;*

*AL ORIENTE.- XXXXXXXXXXXX*

*AL PONIENTE.- XXXXXXXXXXXX*

*Formando una superficie de XXXXXXXXXXXX*

*B) Como consecuencia de la prestación anterior el otorgamiento y firma de la escritura pública relativa al contrato de XXXXXXXXXXXX de fecha XXXXXXXXXXXX, celebrado por el suscrito XXXXXXXXXXXX, en mi calidad de comprador, y el señor XXXXXXXXXXXX, en su carácter de vendedor y la señora XXXXXXXXXXXX en su carácter de esposa, con relación al bien inmueble identificado como XXXXXXXXXXXX, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el folio electrónico número XXXXXXXXXXXX, con cuenta catastral número XXXXXXXXXXXX, con una superficie de XXXXXXXXXXXX, y en caso de continuar con la oposición al otorgamiento de la escritura correspondiente, sea el titular de este Juzgado quien en su rebeldía firme la escritura correspondiente.*

*C) El pago de la cantidad que resulte por concepto de gastos, costas, impuestos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de los contratos definitivos hasta su inscripción en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos.*

*D) El pago de las costas consistentes en la cantidad resultante del veinte por ciento del valor de los inmuebles materia del presente y gastos que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio; los cuales serán liquidados en ejecución de sentencia”.*

El actor manifestó como hechos fundatorios de su acción, los que se desprenden de su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren, en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo, invocó los preceptos legales que creyó aplicables al caso y exhibió los documentos que se desprenden de la constancia de la Oficialía de Partes referida.

**2.** Por auto de **diecisiete de febrero de dos mil veinte**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, respecto de las pretensiones del actor, ordenando formar y registrar el expediente bajo el número que le correspondiera, por lo que se ordenó el emplazamiento a los demandados en los domicilios citados, concediéndoles el plazo de cinco días para contestar las demandas instauradas en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia territorial de este Juzgado.

**3.-** Por cédulas de notificación personal realizadas el **veintisiete de febrero de dos mil veinte**, los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, quedaron debidamente emplazados a juicio.

**4.-** En auto de **ocho de septiembre de dos mil veinte**, previa certificación del término, se declaró la rebeldía en la que incurrieron los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, al no dar contestación a las demandas entabladas, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto diecisiete de febrero del citado año y se les declaró por perdido su derecho para realizarlo, y por contestadas las demandas en sentido negativo, de igual modo se ordenó que las subsecuentes notificaciones, a un las personales se realizaran por medio de boletín judicial; al permitirlo el estado procesal de los autos se señaló fecha y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación y Depuración, la cual se notificó en términos de lo ordenado por el artículo 371 del Código Procesal Civil.

**5.- El veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno,** se llevó a cabo la Audiencia de **Conciliación y Depuración** prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, ni de persona que las asista; acto seguido se procedió a depurar el procedimiento en la que al no encontrar excepciones de previo y especial pronunciamiento, se analizó la legitimación de las partes; debido a la incomparecencia de las partes fue imposible realizar una conciliación; por lo que se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días para ambas partes.

**6.-** Por auto de **quince de junio de dos mil veintiuno,** se señaló fecha y hora para el desahogo de las pruebas aportadas por las partes, admitiendo para el actor, las pruebas supervenientes consistentes en las documentales privadas marcadas con los números 2, 3, 4 y 7 del escrito de cuenta 4171, con las que se dio vista a los demandados por el término de tres días.

**7.-** Por auto de **doce de agosto de dos mil veintiuno,** se admitieron al actor, las pruebas supervenientes consistentes en la documental pública, consistente en la Escritura Pública número **XXXXXXXXXXXX** otorgada por el Notario Público número dos de la primera demarcación notarial en el estado, con las que se dio vista a los demandados por el término de tres días.

**8.-** El **diez de septiembre de dos mil veintiuno,** se celebró la Audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que compareció el abogado patrono del actor; se hizo constar la incomparecencia del actor **XXXXXXXXXXXX** y los demandados **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** ni

de persona que los asista; se certificó que no existían pruebas pendientes por desahogar, se procedió a abrir la etapa de alegatos en la que el abogado patrono del actor los dictó en el acto, a los demandados se les declaró precluido su derecho para formularlos; al final se ordenó turnar las actuaciones para resolver en definitiva, lo que se hace al tenor del siguiente:

### **CONSIDERANDO:**

**I.** Este juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 26, 34** fracción **II**, del Código Procesal Civil aplicable, que disponen:

**"ARTÍCULO 18. DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE.** *Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".*

**"ARTÍCULO 23. CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA.** *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".*

**"ARTÍCULO 34. COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO.** *Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa..."*

Lo anterior, en razón de que el domicilio de los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, se ubica en calle **XXXXXXXXXX**.

**II.** Por cuanto a la **vía** sumaria elegida por el actor, el dispositivo **604** fracción **II** del ordenamiento legal antes citado, que dice:

*"ARTÍCULO 604. CUÁNDO PROCEDE EL JUICIO SUMARIO. Se ventilarán en juicio sumario: ...*

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

En esta tesitura, del **proemio** de su demanda, se aprecia que el actor reclamó el otorgamiento y firma de la Escritura Pública y de la **pretensión** señalada en el inciso **a)**, el reclamo del cumplimiento del contrato privados de **XXXXXXXXXX** celebrado el **XXXXXXXXXX**

Al respecto, el citado dispositivo es claro en establecer las hipótesis de la vía sumaria, de las que se destaca, su procedencia cuando tengan por objeto la **firma de las escrituras de los contratos ante la falta de forma establecida en la ley**, lo que es distinto del **cumplimiento del contrato**, el cual se tramita a través del **juicio ordinario civil**.

Bajo la citada consideración, de una interpretación armónica de los hechos de la demanda, se advierte que lo pretendido por el actor es el otorgamiento y firma de escritura respecto del contrato de **XXXXXXXXXX** celebrado el **XXXXXXXXXX**, tal como se advierte de la cláusula **XXXXXXXXXX**. Lo cual resulta procedente en términos del artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil, que prevé la

procedencia de la vía sumaria en los asuntos relativos que tengan por objeto la firma de una escritura.

Lo que se sustenta con el criterio emitido en jurisprudencia por la Suprema Corte de Justicia que se cita:

**"DERECHO FUNDAMENTAL DE ACCESO A LA JURISDICCIÓN. SU CONTENIDO ESPECÍFICO COMO PARTE DEL DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA Y SU COMPATIBILIDAD CON LA EXISTENCIA DE REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE UNA ACCIÓN.** De la tesis de jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1a./J. 42/2007, (1) de rubro: "GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES.", deriva que el acceso a la tutela jurisdiccional comprende tres etapas, a las que corresponden tres derechos que lo integran: 1) una previa al juicio, a la que atañe el derecho de acceso a la jurisdicción; 2) otra judicial, a la que corresponden las garantías del debido proceso; y, 3) una posterior al juicio, que se identifica con la eficacia de las resoluciones emitidas con motivo de aquél. En estos términos, el derecho fundamental de acceso a la jurisdicción debe entenderse como una especie del diverso de petición, que se actualiza cuando ésta se dirige a las autoridades jurisdiccionales, motivando su pronunciamiento. Su fundamento se encuentra en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme al cual corresponde al Estado mexicano impartir justicia a través de las instituciones y procedimientos previstos para tal efecto. Así, es perfectamente compatible con el artículo constitucional referido, que el órgano legislativo establezca condiciones para el acceso a los tribunales y regule distintas vías y procedimientos, cada uno de los cuales tendrá diferentes requisitos de procedencia que deberán cumplirse para justificar el accionar del aparato jurisdiccional, dentro de los cuales pueden establecerse, por ejemplo, aquellos que regulen: i) la admisibilidad de un escrito; ii) la legitimación activa y pasiva de las partes; iii) la representación; iv) la oportunidad en la interposición de la acción, excepción o defensa, recurso o incidente; v) la competencia del órgano ante el cual se promueve; vi) la exhibición de ciertos documentos de los cuales depende la existencia de la acción; y, vii) la procedencia de la vía. En resumen, los requisitos de procedencia, a falta de los cuales se actualiza la improcedencia de una acción, varían dependiendo de la vía que se ejerza y, en esencia, consisten en los elementos mínimos necesarios previstos en las leyes adjetivas que deben satisfacerse para la realización de la jurisdicción, es decir, para que el juzgador se encuentre en aptitud de conocer la cuestión de fondo planteada en el caso sometido a su potestad y pueda resolverla, determinando los efectos de dicha resolución. Lo importante en cada caso será que para poder concluir que existe un verdadero acceso a la jurisdicción o a los tribunales, es necesario que se verifique la inexistencia de impedimentos jurídicos o fácticos que resulten carentes de racionalidad, proporcionalidad o que resulten discriminatorios".

*Época: Décima Época. Registro: 2015595. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 48, Noviembre de 2017, Tomo I. Materia(s): Constitucional. Tesis: 1a./J. 90/2017 (10a.). Página: 213.*

**III.** Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable, establece:

**"ARTÍCULO 191. LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.**  
*Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley..."*

En este caso, el actor exhibió como documento base de su acción el contrato privado de **XXXXXXXXXXXX** celebrado por **XXXXXXXXXXXX** en su calidad de comprador y **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** como vendedores, realizado el **XXXXXXXXXXXX**, respecto del bien inmueble identificado como **XXXXXXXXXXXX**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo el número de folio electrónico **XXXXXXXXXXXX**, cuenta catastral número **XXXXXXXXXXXX**, con una superficie total de **XXXXXXXXXXXX**.

Con base en el cual demandó el otorgamiento y firma de escritura respecto del bien inmueble descrito; documental con la que se acredita la legitimación activa del actor y la pasiva de los demandados, quienes fueron debidamente emplazados a juicio, como



se aprecia de las cédulas de notificación de **veintisiete de febrero de dos mil veinte**, sin embargo no se presentaron a juicio; sin que lo anterior, implique la procedencia de la acción que habrá de analizarse en esta misma sentencia.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época, del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM"**. *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la*

*Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."*

**IV.** En este orden de ideas, al no existir cuestión incidental pendiente de resolver, se procede al análisis de la acción principal ejercitada por el actor **XXXXXXXXXXXX**, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

*"A) El cumplimiento del contrato de XXXXXXXXXXXX celebrado con fecha XXXXXXXXXXXX, celebrado por el suscrito XXXXXXXXXXXX, en mi calidad de comprador, y los señores XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX en su carácter de esposa, quien otorgó su consentimiento en dicho acto jurídico con relación al bien inmueble identificado como XXXXXXXXXXXX; inmueble inscrito en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos bajo el folio electrónico número XXXXXXXXXXXX, y con cuenta catastral número XXXXXXXXXXXX.*

*Inmuebles que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORTE.- XXXXXXXXXXXX*

*AL SUR.-*

*AL ORIENTE.- XXXXXXXXXXXX,*

*AL PONIENTE.- XXXXXXXXXXXX.*

*Formando una superficie de XXXXXXXXXXXX.*

*B) Como consecuencia de la prestación anterior el otorgamiento y firma de la escritura pública relativa al contrato de XXXXXXXXXXXX privado de fecha XXXXXXXXXXXX, celebrado por el suscrito XXXXXXXXXXXX, en mi calidad de comprador, y el señor XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX, con relación al bien inmueble identificado como XXXXXXXXXXXX, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el folio electrónico número XXXXXXXXXXXX, con*

*cuenta catastral número XXXXXXXXXXXX, con una superficie de XXXXXXXXXXXX, y en caso de continuar con la oposición al otorgamiento de la escritura correspondiente, sea el titular de este Juzgado quien en su rebeldía firme la escritura correspondiente.*

*C) El pago de la cantidad que resulte por concepto de gastos, costas, impuestos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de los contratos definitivos hasta su inscripción en el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos.*

*D) El pago de las costas consistentes en la cantidad resultante del veinte por ciento del valor de los inmuebles materia del presente y gastos que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio; los cuales serán liquidados en ejecución de sentencia”.*

### **Argumentó como hechos:**

*"1.- Como lo acredito con el original del contrato de compra venta (sic) que se acompaña a la presente demanda con fecha XXXXXXXXXXXX el suscrito XXXXXXXXXXXXcelebré en mi carácter de comprador con el XXXXXXXXXXXX en su carácter de vendedor, el contrato de XXXXXXXXXXXX con relación al bien inmueble identificado como XXXXXXXXXXXX, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el folio electrónico número XXXXXXXXXXXX; con cuenta catastral número XXXXXXXXXXXX con una superficie de XXXXXXXXXXXX; pactándose un precio de \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 m.n.).*

*2.- En cumplimiento a dicho contrato las partes pactamos como precio de dicha operación de compra venta (sic) la cantidad de \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 m.n.), mismos que el suscrito me obligué a pagar en los siguientes términos:*

*A) A la firma del contrato de XXXXXXXXXXXX me comprometí a realizar las mejoras necesarias al inmueble materia del contrato para hacerlo funcional, ya que el mismo se encontraba desahitado desde hace varios años.*

*B) Asimismo a la firma del contrato de XXXXXXXXXXXX me comprometí a realizar abonos mensuales por la cantidad de \$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 m.n.) en la cuenta XXXXXXXXXXXX, de XXXXXXXXXXXXa nombre de XXXXXXXXXXXX, hijo del vendedor, a más tardar el día último de cada mes, hasta el día XXXXXXXXXXXX en el que se cubrirá la cantidad total restante, ya que se podrán realizar pagos mayores sin que exista penalización y en el entendido de que el importe del precio no generará interés alguno.*

3.- bajo las circunstancias desde el día veintiocho de febrero del año dos mil nueve aboné la cantidad de \$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 m.n.) de forma mensual, hasta llegar al mes de abril del año dos mil diecinueve, fecha en la cual llevaba abonada la cantidad de \$232,000.00 (doscientos treinta y dos mil pesos 00/100 M.N.) y como se acredita con el recibo-finiquito, con fecha 1 de mayo del dos mil diecinueve pagué la cantidad de \$468,000.00 (cuatrocientos sesenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.), cantidad con la cual se cumplirá la obligación de pagar el inmueble.

Bajo esas condiciones y en cumplimiento a la cláusula C XXXXXXXXXXXX del contrato, el vendedor se obligó a presentarse ante el Notario Público número dos de Cuernavaca, Morelos, el día cinco de noviembre del año dos mil diecinueve, a firmar la escritura pública de la compra venta, sin embargo ello no ocurrió y no obstante la insistencia del suscrito en que acuda a dicha notaría a entregar el antecedente de la escritura, así como a realizar los trámites inherentes a al operación y al contrato base de la acción, ambos demandados se han opuesto expresamente a acudir a otorgar el instrumento público.

4.- Debido al incumplimiento por parte de los demandados XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX presentarse ante el Notario Público número dos de Cuernavaca, Morelos de manera puntual a firmar la escritura pública de XXXXXXXXXXXX del bien inmueble identificado como lote y casa especificados en el contrato, me veo en la necesidad de demandar el otorgamiento y firma del contrato, así como las demás pretensiones derivadas del contrato de XXXXXXXXXXXX del bien inmueble identificado como XXXXXXXXXXXX, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el folio electrónico número XXXXXXXXXXXX, con cuenta catastral número XXXXXXXXXXXX, con una superficie de XXXXXXXXXXXX con los linderos y dimensiones siguientes: al norte, XXXXXXXXXXXX; al sur, XXXXXXXXXXXX; al Oriente, XXXXXXXXXXXX, y al poniente, XXXXXXXXXXXX."

Bajo la relatada consideración, resultan aplicables al presente asunto, los artículos **1669, 1671 1672, 1729 y 1730** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establecen:

**"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 1672.- VALIDEZ CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS.** *La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".*

**"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 determinado".*

**"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..."*

Asimismo son aplicables los artículos **384** y **386** del Código Procesal Civil vigente que dicen:

**"ARTICULO 384.- SÓLO LOS HECHOS SON OBJETO DE LA PRUEBA.** *Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano."*

**"ARTICULO 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 casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.*

En ese tenor, para acreditar la procedencia de su pretensión, el actor **XXXXXXXXXX**, exhibió como elementos de convicción el documento base de la acción, consiste en la **DOCUMENTAL**

**PRIVADA** que contiene el contrato privado de **XXXXXXXXXXXX** celebrado el **XXXXXXXXXXXX**, celebrado entre **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de comprador, y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de vendedor, con el consentimiento de su esposa **XXXXXXXXXXXX**, respecto inmueble identificado como inmueble identificado como **XXXXXXXXXXXX**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el folio electrónico número **XXXXXXXXXXXX**, con cuenta catastral número **XXXXXXXXXXXX**, con una superficie de **XXXXXXXXXXXX**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- **XXXXXXXXXXXX**

AL SUR.- **XXXXXXXXXXXX**;

AL ORIENTE.- **XXXXXXXXXXXX**, y

AL PONIENTE.- **XXXXXXXXXXXX**.

Así como el recibo Finiquito, expedido el uno de mayo de dos mil diecinueve, que contiene el pago y liquidación total del contrato de compraventa descrito, otorgado por **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** en favor de **XXXXXXXXXXXX**.

Documentales que no fueron objetadas por los demandados, por lo que se les otorga eficacia probatoria plena en términos del considerando III y de acuerdo con los artículos **442**, **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, desprendiéndose del contrato de compraventa base de la acción y Recibo Finiquito, los elementos necesarios de la **XXXXXXXXXXXX**, dado que se encuentra establecido el precio, el objeto lícito, nombre y capacidad de los

contratantes, luego entonces se considera un contrato perfecto de compraventa; asimismo de la **cláusula XXXXXXXXXXXX** del contrato de **XXXXXXXXXXXX** base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como la forma de pago de dicha cantidad, misma que fue cubierta por el actor **XXXXXXXXXXXX**, tal como se advierte en el recibo Finiquito otorgado por los demandados en favor del actor; asimismo en la **cláusula XXXXXXXXXXXX** de dicho contrato de **XXXXXXXXXXXX** se desprende que le fue otorgada la posesión al demandado desde el **XXXXXXXXXXXX**; finalmente en la **cláusula XXXXXXXXXXXX** los demandados se comprometieron a formalizar dicha compraventa ante el Notario Público número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, el cinco de noviembre de dos mil diecinueve.

Documentales que se encuentran adminiculadas con las siguientes documentales:

Certificado de libertad de gravamen, con folio electrónico número **XXXXXXXXXXXX**, emitido **XXXXXXXXXXXX**, del que se advierte que el inmueble consistente en **XXXXXXXXXXXX**, se encuentra inscrito en favor del demandado **XXXXXXXXXXXX**, sin que se advierta ninguna anotación marginal de gravamen; prueba a la que resulta procedente otorgarle valor probatorio de documental pública en términos de lo previsto por los artículos 437 fracción I en relación con el 490 del Código Procesal Civil, dado que fue emitida por una autoridad facultada para ello y con la que se demuestra el antecedente de

propiedad del inmueble sin que exista gravamen alguno, lo que implica la libre disposición del bien.

Alta de operaciones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emitida el uno de octubre de dos mil doce, trece recibos de pago por el servicio de telefonía, catorce facturas **XXXXXXXXXX** expedidas en favor de **XXXXXXXXXX**, y cuatro recibos de honorarios; pruebas a las que resulta concederles valor probatorio de documentales privadas en términos de lo ordenado por el artículo 445 del Código Procesal Civil, siendo eficaces para demostrar que la ubicación del inmueble base de esta acción, es el ubicado en **XXXXXXXXXX**.

Copia certificada de la Escritura Pública número **XXXXXXXXXX** otorgada el **XXXXXXXXXX**, por el Notario Público número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, que contiene la protocolización de las actuaciones judiciales relativas al expediente **XXXXXXXXXX**, radicado en el Juzgado **XXXXXXXXXX** de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, relativas al Juicio Sumario Civil sobre **XXXXXXXXXX**, reclamado por **XXXXXXXXXX**, y como demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, respecto del bien inmueble **XXXXXXXXXX**, en la que se dictó sentencia definitiva el **XXXXXXXXXX**, y se condenó a los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX** al otorgamiento y firma de la escritura pública relativa al contrato de **XXXXXXXXXX** celebrado el **XXXXXXXXXX**, con relación al inmueble descrito; resolución que causó ejecutoria en auto **XXXXXXXXXX**; prueba a la que resulta procedente otorgarle valor



probatorio de documental pública en términos de lo previsto por los artículos 437 fracción I en relación con el 490 del Código Procesal Civil, dado que fue emitida por una autoridad facultada para ello y con la que se demuestra el antecedente del predio base de esta acción, lo que genera certeza y convicción en la resolutora respecto de la existencia del contrato de compraventa celebrado por el actor el **XXXXXXXXXX**, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el folio electrónico número **XXXXXXXXXX**, con cuenta catastral número **XXXXXXXXXX**, con una superficie de **XXXXXXXXXX** metros cuadrados.

Por su parte los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, no comparecieron a juicio para hacer valer defensa alguna a su favor, siguiéndose en su **rebeldía**, no obstante de que se encontraron debidamente emplazados por conducto de la actuario adscrita, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo **131** de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, sin que ofrecieran prueba para desvirtuar los hechos reclamados en su contra.

Pruebas las anteriores que valoradas en lo individual como en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, de acuerdo a la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, acorde con lo previsto en los artículos **426 Fracción I, 437, 442, 444, 449, 472, 473, 490, 491, 493 y 499**, permiten arribar a

la firme conclusión que el actor **XXXXXXXXXXXX**, acreditó su pretensión que dedujo contra de los demandados **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos que el **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, las citadas partes celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, fijando una cantidad por el precio de la compraventa, misma que fue debidamente liquidada, motivo por el que los demandados se comprometió con el actor a firmarle la escritura pública correspondiente el cinco de diciembre de dos mil diecinueve, sin que los demandados dieran cabal cumplimiento sin que exista razón o motivo alguno para ello; cumpliendo con la naturaleza de dicha acción denominada también "**proforma**", que tiene como materia un derecho personal que faculta al comprador a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso en su rebeldía, ya que tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, **y tiene como objetivo principal transmitir el dominio de las cosas o derechos, y que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, esto es, darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio.**

En consecuencia, se condena a los demandados **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** a otorgar al actor **XXXXXXXXXXXX** la firma de la escritura pública que lo acredite como nuevo propietario del inmueble ubicado e identificado como **XXXXXXXXXXXX**, actualmente **XXXXXXXXXXXX**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del

Estado bajo el folio electrónico número **XXXXXXXXXXXX**, con cuenta catastral número **XXXXXXXXXXXX**, con una superficie de **XXXXXXXXXXXX**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE **XXXXXXXXXXXX**;

AL SUR.- **XXXXXXXXXXXX**;

AL ORIENTE.- **XXXXXXXXXXXX**, y

AL PONIENTE.- **XXXXXXXXXXXX**.

Concediéndoles a los demandados para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles para que den cumplimiento voluntario al presente fallo, **apercibidos** que en caso de no dar cumplimiento en la forma y términos ordenados, la Juzgadora firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

**V.-** Al ser adverso el presente fallo a la parte demandada se le **condena** al pago de gastos y costas de la presente instancia, **sin ser el caso condenar en el porcentaje resultante del veinte por ciento reclamado por el actor**, en razón de que deberán ser liquidados en ejecución de sentencia, siguiendo las reglas establecidas por los artículos **158 y 159** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 34, 104, 105, 106, 179, 350, 604, 605 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.-** El actor **XXXXXXXXXXXX** probó su acción que dedujo contra de los demandados **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena a los demandados **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXZ** a otorgar al actor **XXXXXXXXXXXX** la firma de la escrita pública que lo acredite como nuevo propietario del inmueble ubicado e identificado como **XXXXXXXXXXXX**, actualmente **XXXXXXXXXXXX**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el folio electrónico número **XXXXXXXXXXXX**, con cuenta catastral número **XXXXXXXXXXXX**, con una superficie de **XXXXXXXXXXXX**, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- **XXXXXXXXXXXX**;

AL SUR.- **XXXXXXXXXXXX**;

AL ORIENTE.- **XXXXXXXXXXXX**, y

AL PONIENTE.- **XXXXXXXXXXXX**.

**CUARTO.-** Se concede a los demandados **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles para el cumplimiento voluntario del presente fallo, **apercibidos** que en caso

de no dar cumplimiento en la forma y términos ordenados, la Juzgadora firmara en su rebeldía la escritura pública correspondiente.

**QUINTO.-** Al ser adverso el presente fallo a la parte demandada se le **condena** al pago de gastos y costas de la presente instancia, **sin ser el caso condenar en el porcentaje resultante del veinte por ciento reclamado por el actor**, en razón de que deberán ser liquidados en ejecución de sentencia, siguiendo las reglas establecidas por los artículos **158 y 159** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** a la parte actora y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, a los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX** al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo 592 del Código Procesal civil vigente.

Así, lo resolvió y firma la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **YUNUEN PAOLA SAN VICENTE IRLAS**, que certifica y da fe.