

**PODER JUDICIAL**

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

Jiutepec, Morelos a diecinueve de agosto de dos mil veintidós.

**V I S T O S**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 112/2022, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por\*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* **quien también es conocida como \*\*\*\*\***, radicado en la Primer Secretaría y:

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

**1.- Presentación de la demanda.** Por escrito recibido el diez de mayo de dos mil veintidós, en la oficialía de partes común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció\*\*\*\*\* para demandar en la vía sumaria civil de \*\*\*\*\* quien también acostumbra usar el nombre de \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

*“1.- El cumplimiento de la cláusula segunda del contrato privado de compraventa celebrado por las partes con fecha dieciséis de julio del año dos mil dos, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*.*

*2.- Como consecuencia de lo anterior, la declaración judicial que decrete el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA por parte de la C. \*\*\*\*\* , derivado de lo establecido en el contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de julio del año dos mil dos, celebrado por el suscrito como comprador y la demandada como vendedora.*

*3.- En caso que la demanda C. \*\*\*\*\* , continúe negándose a firmar la escritura pública o en su rebeldía, pido a su señoría tenga a bien a firmar la escritura correspondiente.*

*4.- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio”.*

Aduciendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente

reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, acompañó los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a la acción promovida.

**2. Admisión de la demanda.** Por auto de fecha doce de mayo de dos mil veintidós, se admitió la demanda en la vía propuesta, procediéndose al registro de esta con el número de expediente 112/2022, asimismo, se ordenó emplazar a la demandada para que en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

**3. Emplazamiento.** Con fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, fue emplazada a juicio la demandada.

**4.- Rebeldía.** En auto de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, en virtud que la demandada \*\*\*\*\* quien también acostumbra a usar el nombre de \*\*\*\*\* , no había dado contestación a la demanda, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las personales, le surtieran efectos por medio de la publicación en el boletín judicial.

**5.- Audiencia de conciliación y depuración.** Con fecha trece de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio en la cual se hizo constar que no fue posible proceder a una conciliación entre las partes, por lo que,



## PODER JUDICIAL

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

se procedió a la depuración del juicio y posteriormente, al haberse acreditado la legitimación de las partes, se procedió a abrir el mismo a prueba por el plazo de cinco días.

**6.- Pruebas.** Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció las siguientes pruebas: confesional de la parte demandada, testimonial a cargo de la ateste \*\*\*\*\* , documentales consistentes en contrato privado de compraventa de dieciséis de julio de dos mil dos y certificado de liberad o de gravamen de dieciocho de enero de dos mil veintidós, presuncional y legal y humana así como la instrumental de actuaciones.

**7.- Audiencia de prueba y alegatos.** Con fecha quince de julio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en la cual fueron desahogadas las pruebas ofrecidas por la parte actora; enseguida, se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar, pasándose al periodo de alegatos, finalmente, en atención al estado procesal del presente asunto, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva lo que en derecho correspondiera, resolución que se procede a emitir en los siguientes términos:

### CONSIDERANDOS:

**I.- Competencia.** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código

Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

*“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, 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, respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29 de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia establece en el artículo 30, en lo que interesa que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley señala en el artículo 75 la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios en donde se discutan derechos reales. También, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio, el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establece en su artículo 24 respecto del sometimiento expreso de las partes.



## PODER JUDICIAL

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

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción “proforma”, esto es, de otorgamiento y firma de escritura pública, es decir, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento corresponde a esta autoridad, al ser un Juzgado especializado en dicha materia, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción sobre otorgamiento y firma de escritura pública cuya naturaleza si bien incumbe o atañe a un derecho personal, empero, sus efectos inciden en derechos reales de propiedad, al ordenarse tirar la escritura pública de compraventa, cuyo conocimiento, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia.

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se

encuentra en primera instancia, jerarquía a la cual pertenece esta autoridad. Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues el domicilio en donde fue emplazada a juicio la demandada está ubicado en la ciudad de Jiutepec, Morelos, donde este Juzgado tiene competencia por razón de territorio, por tanto se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 34 fracción I del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Amén de lo anterior, debe decirse también que ninguna de las partes impugnó la competencia de este juzgado. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época*

*Registro: 168719*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tesis Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*XXVIII, Octubre de 2008*

*Materia(s): Común*

*Tesis: II.T.38 K*

*Página: 2320*

**COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.**

*La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.*



## PODER JUDICIAL

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

**II.- Vía.** Antes de proceder al análisis de la acción, es necesario realizar el estudio oficioso sobre la procedencia de la vía sumaria civil en que fue substanciado este asunto, ello a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional; así, debe recordarse que en el presente asunto se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y firma de una escritura pública de compraventa, en razón de lo anterior, tenemos que la **vía sumaria civil elegida por el actor es la correcta**, pues el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: “Se ventilaran 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...”; encuadrando por ello el presente asunto en dicha hipótesis normativa.

**III.- Legitimación.** Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente señalar que dicho tipo de legitimación se refiere a una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del

derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y la demandada contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona de la demandada, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y de la demandada, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

*“...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...”*

Además con base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

***“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.***

*Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión*





## PODER JUDICIAL

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

*litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva”.*

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior con base en la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con la demandada \*\*\*\*\* quien también acostumbra usar el nombre \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública, en ese tenor, se acredita la legitimación en virtud de estar debidamente probada la relación jurídica contractual (compraventa) existente entre las partes pues en primer lugar no fue negada por la demandada y por el contrario, existe presunción legal de lo expuesto en la demanda, pues no obstante que la demandada fue emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados por la actora en el referido opúsculo.

Finalmente, porque de autos se advierte el citado contrato de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se les otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y la demandada celebraron dicho acto jurídico, se colige que le asiste el derecho y la legitimación a la parte

actora para hacer valer las pretensiones que reclama, al igual que a la parte demandada por haber celebrado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

#### **IV. Análisis de la acción ejercitada.**

Habiéndose hecho el estudio de la legitimación en la causa en el presente asunto, enseguida se procede al estudio de la acción planteada; así, en el presente asunto se determinará si es procedente ordenar el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, derivada de la compraventa que refiere la parte actora celebró con la demandada, para ello, se desarrollarán los siguientes temas: 1. Se precisará el marco jurídico aplicable. 2. Se señalarán los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción 3. Se determinará la procedencia de la acción ejercitada con base en las pruebas y elementos procesales que obran en actuaciones.

#### **Marco jurídico aplicable.**

Así, deben realizarse una serie de puntualizaciones muy particulares respecto de la acción de otorgamiento de escritura, sobre el particular, conviene señalar que la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la transmisión de la propiedad, ya que existe

**PODER JUDICIAL**

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

un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación. En el caso, el artículo 35 del Código Civil para el Estado, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil, señala que se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación; y, si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y, en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Las referidas exigencias de forma, se actualizan en el caso de la compraventa de inmuebles, ya que los artículos 1804 a 1808 del Código Civil para el Estado, establecen la forma en que debe constar la compraventa de los inmuebles en atención al valor de la operación, a la calidad del enajenante, o al procedimiento bajo el cual se adquirió el inmueble. De ese modo, cuando la compraventa de inmuebles se realiza sin observar las

formalidades establecidas en los preceptos legales citados con anterioridad, pero la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente; entonces, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente.

Así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma. Consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible.

Por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, tiene como materia un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

### **Requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.**

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son: 1) **La celebración del contrato**



## PODER JUDICIAL

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

informal de compraventa, y 2) El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades, así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

### Procedencia de la acción.

Analizadas que fueron las constancias que integran el presente juicio se determina que la acción ejercitada de otorgamiento de escritura es procedente atendiendo a que se acreditan los elementos necesarios y que anteriormente fueron señalados.

**Requisito 1.** En efecto, por cuanto al primer elemento de procedencia de la acción, esto es la celebración del contrato informal de compraventa, se considera plenamente acreditado por cuatro aspectos esenciales, a saber: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la confesión esgrimidas por la parte demandada en la prueba confesional correspondiente y d) Con las pruebas testimoniales ofrecidas por la parte actora.

Efectivamente, debe tomarse en consideración que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con la demandada demandada \*\*\*\*\* quien también acostumbra usar el nombre \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública.

En ese sentido y como se adelantó, la celebración del contrato informal de compraventa aludido, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y la demandada celebraron dicho acto jurídico, se colige la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes.

En el mismo tenor, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con base en la **presunción legal** constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la

**PODER JUDICIAL**

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

demanda, específicamente y en lo que interesa, respecto a los hechos de dicho escrito, en donde la actora de manera categórica afirma que con fecha dieciséis de julio del año dos mil dos, celebró contrato privado de compraventa respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , pero que a la fecha no se ha realizado la escrituración, hechos que, como se dijo, fueron confesados de forma ficta por la parte demandada y que por tanto demuestran la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes, al haber celebrado el contrato de compraventa aludido, pero no haberlo formalizado, todavía, mediante la escritura pública correspondiente.

Ahora bien, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con la cofesional ficta que realizó la parte demandada en la prueba confesional que ofreció la actora; en efecto, de autos se advierte que con fecha quince de julio de dos mil veintidós, fue desahogada la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto y en la cual, entre otras cuestiones, se declaró confesa a la demandada de las posiciones calificadas de legales en la prueba confesional a su cargo, ello dada su incomparecencia injustificada; por lo anterior, se sigue que, de forma ficta, la demanda confesó en lo que interesa, lo siguiente: Que el dieciséis de julio de dos mil dos, celebró contrato privado de compraventa con\*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*; identificándose en el contrato como \*\*\*\*\* y que también acostumbra usar el nombre \*\*\*\*\* . Y el objeto de la compraventa es el inmueble

identificado como \*\*\*\*\*, con superficie de seis mil quinientos sesenta y ocho metros cincuenta centímetros cuadrados. Asimismo, que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, estuvieron presentes firmando como testigos del contrato privado de compraventa de dieciséis de julio de dos mil dos, y con anterioridad al contrato ante citado recibió de\*\*\*\*\*, la cantidad de novecientos cincuenta mil pesos en moneda nacional, como pago del bien inmueble referido con antelación, y este cumplió cabalmente con lo pactado en el contrato privado de compraventa de dieciséis de julio de dos mil dos. Siendo las medidas y colindancias del inmueble: \*\*\*\*\*, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*, al \*\*\*\*\*. Y en la cláusula segunda del contrato de compraventa se compromete a acudir a legalizar y firmar la escritura definitiva en la notaría pública el día y hora que le señale en el caso el actor, y que aún y cuando recibió la cantidad antes citada, como pago del bien inmueble motivo del contrato basal, se ha rehusado a firmar la escritura ante notario público a favor de\*\*\*\*\*. Asimismo, en el \*\*\*\*\* , el inmueble identificado como \*\*\*\*\*, aparece como propietaria del mismo y reconoce al actor\*\*\*\*\* , como propietario de dicho bien inmueble; confesiones que corroboran y acreditan lo expuesto por la actora en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, la celebración del contrato informal de compraventa, pues así lo reconoció la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del



**PODER JUDICIAL**

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

Estado de Morelos, pues dicha confesión aun cuando es ficta, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

En otra arista, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con base en el resultado de la prueba **testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* y que se desahogó en audiencia de la misma data, lo anterior dado que dicha ateste conoce por sí misma y no por inducción, ni referencia de otras personas, los hechos sobre los que declaró, ya que la misma estuvo presente al momento de la firma del contrato, lo cual, justifica plenamente la verosimilitud y el valor probatorio de dicha prueba.

Para justificar lo anterior, se precisa que dicha ateste en esencia declaró que conoce a la parte actora\*\*\*\*\*, desde que nació ya que es su hermano y es más chico que ella, asimismo, que conoce a la parte demandada, que la conoció hace veinte años cuando su hermano y ella hicieron una compraventa de un terreno, respecto del predio urbano \*\*\*\*\*, el mismo lo firmaron el dieciséis de julio de dos mil dos, y ella estuvo presente porque fue testigo,

Probanza a la cual, como se adelantó, se les confiere valor probatorio pleno en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dicha ateste conoce de manera directa los hechos, en virtud que la misma fue testigo de la celebración del contrato privado de compraventa, motivo del presente juicio, mismo que se encuentra exhibido en autos y del que efectivamente se desprende su nombre y

el carácter de testigo, documento que tal y como fue detallado no fue impugnado por la parte demandada, lo cual, a criterio de esta autoridad, justifica plenamente su verosimilitud, más aun cuando la narrativa que hacen los atestes en su declaración coincide plenamente con la narración de los hechos que se realiza en la demanda.

**Requisito 2.** Respecto al segundo requisito de procedencia, esto es, el cumplimiento de las obligaciones impuestas a la actora en el propio acuerdo de voluntades, se considera plenamente acreditado.

Para justificar lo anterior, conviene señalar en primer lugar las obligaciones derivadas del contrato de compraventa base de la acción a cargo de la compradora hoy actora. Así, de dicho contrato, se advierte específicamente de la cláusula segunda que el precio pactado por los contratantes por virtud de la compraventa fue de \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N) cantidad que la parte actora debió acreditar haber pagado a la parte demandada para la procedencia de su acción.

Ahora bien, con base en las constancias procesales que obran en autos y como se adelantó, esta autoridad considera debidamente acreditado el pago realizado por la actora a favor de la demandada de la cantidad de \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), que por concepto de la compraventa del inmueble \*\*\*\*\*, se pactó por las contratantes, lo anterior por los siguientes elementos: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido

**PODER JUDICIAL**

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

conjuntamente con el escrito de demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la prueba confesional ofrecida por la actora a cargo de la demandada.

En efecto, debe tomarse en consideración que del contrato privado de compraventa base de la acción, se advierte que el precio pactado por virtud de la compraventa que celebraron las partes, es por la cantidad de \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N). En ese sentido y como se adelantó, el pago de la cantidad por concepto de la compraventa, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito de demanda), pues en específico de la cláusula segunda, se estableció que la cantidad de \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), que por concepto de la compraventa se acordó por los celebrantes, se recibió por el vendedor en ese acto y a su entera satisfacción, constituyendo el propio pacto contractual, el recibo correspondiente; documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora pagó a la parte demandada el precio pactado por concepto de la compraventa.

En el mismo sentido, el pago del precio de la compraventa también se acredita con base en la

**presunción legal** constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda.

Ahora bien, el pago por concepto de la compraventa también se acredita con base en el resultado de la prueba **confesional** ofrecida por la parte actora a cargo de la demanda y que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos, declarándose confeso al absolvente de las posiciones calificadas de legales dada su incomparecencia injustificada; por lo anterior, se sigue que, de forma ficta, la demandada confesó en lo que interesa que recibió la cantidad de \$950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), por la compraventa del inmueble, confesión que corrobora y acredita lo expuesto por la actora en su demanda y específicamente en lo que a este punto atañe, el pago del precio pactado por la compraventa, pues así lo reconoció la parte demandada, por ende, a dicha probanza se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, pues dicha confesión aun cuando es ficta, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

## **V. Decisión.**

**PODER JUDICIAL**

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

En corolario, tomando en consideración que se han acreditado los requisitos de procedencia de la acción ejercitada y al no existir defensas ni excepciones que en su contra se hayan opuesto, se declara **procedente** la acción que en la vía sumaria civil promovió\*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* quien también acostumbra usar el nombre \*\*\*\*\* , a quien debe condenársele al cumplimiento de las prestaciones reclamadas por la parte actora y que se detallarán en esta resolución, ello al demostrarse fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebraron las partes respecto del inmueble ubicado en predio urbano sin número y construcciones con frente al \*\*\*\*\* , y que **cumplió con sus obligaciones impuestas en dicho pacto contractual**, en específico, que cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por dicho bien inmueble y, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en vigor, la demandada se encuentra obligada a otorgarle los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada.

Por ello, se condena a la demandada \*\*\*\*\* quien también acostumbra usar el nombre \*\*\*\*\* , al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble: predio urbano sin número y construcciones con frente al \*\*\*\*\* , a favor de la parte actora, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de

designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

Finalmente, respecto de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, no se hace condena en gastos y costas para ninguna de las partes.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 102, 104, 105, 106 y 640 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio y también la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

**SEGUNDO.-** Por las razones expuestas en esta sentencia, se declara que la parte actora\*\*\*\*\*, acreditó la acción que en la sumaria civil ejercitó contra \*\*\*\*\*quien también acostumbra usar el nombre \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio y como consecuencia

**TERCERO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*quien también acostumbra usar el nombre \*\*\*\*\*, al otorgamiento y firma de 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

correspondiente respecto del inmueble ubicado en: predio urbano sin número y construcciones con frente al \*\*\*\*\* , a favor de la parte actora, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

**CUARTO.-** Por los razonamientos vertidos por esta autoridad, no se hace condena en gastos y costas originados en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada en Derecho **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos, ciudadana Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, quien da fe.