



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, ocho de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **85/2020**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, contra *********, radicado en la **Tercera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el **diecisiete de marzo de dos mil veinte**, compareció *********, demandando en la vía Sumaria Civil, el otorgamiento y firma de escritura contra *********, con base en las siguientes pretensiones:

"... A).- El otorgamiento y firma del contrato de compra-venta en la forma prevista por la Ley, ante el Notario Público de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, que oportunamente designaré en el momento procesal oportuno.

B).- El pago de gastos y costas del presente juicio...".
(sic)

Adujo como hechos los que se desprenden del libelo génesis de demanda mismos que aquí se dan por

íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; acompañó como documentos base de su acción los que obran en autos y citó los preceptos que consideró aplicables al presente caso.

2.- **Admisión demanda.** Por auto de **diecisiete de marzo de dos mil veinte**, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar al demandado *********, para que dentro del plazo legal de **cinco días** contestara la demanda interpuesta en su contra, sin embargo, no obstante a que se realizaron las actuaciones procesales para tal efecto, mediante auto de **doce de marzo de dos mil veintiuno**, se ordenó la reposición del procedimiento, ordenándose nuevamente el emplazamiento de ley al demandado de referencia, situación que tuvo lugar el **siete de julio de dos mil veintiuno**, y en el que se le concedió el plazo legal de **cinco días** para que contestara la demanda incoada en su contra.

3.- **Rebeldía demandado.** Por auto de **treinta de julio de dos mil veintiuno**, a petición de la parte actora, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *********, al no emitir contestación a la demanda entablada en su contra en el plazo que le fue concedido para tal efecto.

4.- **Audiencia conciliación y depuración.** El **dieciocho de agosto dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración del presente juicio, a la cual compareció la parte actora, no así la parte demandada; ergo, no pudo exhortarse a las partes a un arreglo



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

conciliatorio, procediendo a la depuración del procedimiento y, concediéndose una dilación probatoria por el plazo común de cinco días.

5.- **Desarrollo procesal y citación.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas, alegatos y demás actos procesales a que hubo lugar; el **doce de enero de dos mil veintidós**, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

I.- **Competencia.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

Por su parte, el artículo 18° del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala que:

"... 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...".

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006, p. 60.

El numeral 34 fracción ********* del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en la parte que interesa dice:

*“ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: [...], *****.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;...”*

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes, pactaron en el documento bastión del presente asunto, es decir, el contrato privado de compraventa de **seis de enero de dos mil dieciocho**, específicamente en su **cláusula séptima**, que en caso de presentarse alguna controversia se someterían a la jurisdicción del Primer Distrito Judicial, con residencia en Cuernavaca, Morelos, renunciando al fuero que por algún cambio de domicilio futuro pudieran tener ambas partes.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *“...Se ventilaran en juicio sumario: ... *****.- 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, como se desprende del libelo génesis de demanda la pretensión



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

fuente del impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura.

*****.- **Legitimación procesal.** A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso), y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el ordinal 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...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...".

De ese modo, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; mientras que la legitimación *ad causam* implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio.

Situación legal, que respecto de la parte actora y demandada se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, de **seis de enero de dos mil dieciocho**, celebrado por *********, comprador y *********, vendedor, respecto al bien inmueble sito en *********.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el **seis de enero de dos mil dieciocho**, el accionante *********, comprador, y *********, vendedor, celebraron un acto jurídico denominado compraventa privada, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad pecuniaria de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que fue pagada en su totalidad, tal y como se estableció en la **cláusula tercera** del contrato base de la acción.

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral y sinalagmática que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444² y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante *********, para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con el hoy demandado *********, obligándose el demandado a otorgar la escritura pública respectiva.

Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, que a continuación se realiza.

² ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

*****].- **Preludio.** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por el demandante ***** , para ver si a luz de las pruebas ofrecidas se acredita la misma, en acorde a las prestaciones reclamadas y descritas a literalidad en el resultando "1" de la presente sentencia.

Asimismo, la parte demandante ***** , arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada es necesario hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico.

Los artículos 1668, 1669, 1671 y 1729, 1764 y 1775 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señalan:

ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

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.

El artículo 1729 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte, el numeral 1764 del mismo Código señala:



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

"... Él vendedor está obligado: ...V*****.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales...".

Así también, el ordinal 1775 de la Ley de la materia, establece:

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

V. **Estudio de la cuestión planteada.** Al efecto, tomando en consideración las exposiciones de *facto*, expuestas en el opúsculo génesis de demanda por el accionante ***** , las cuales se fundan esencialmente en que el **seis de enero de dos mil dieciocho**, celebró con el demandado ***** , contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble sito en ***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: **al norte** mide: **11.0** metros y colinda con lote **4** y **5** de la misma manzana **7**; **al sur** mide: **10.0** metros y colinda con la calle; **al sureste** mide: **23.00** metros y colinda con lote **22** de la manzana **7**; **al noreste** mide: **21.00** metros y colinda con lote **6** y **7** de la misma manzana **7**, y; **al oeste** mide: **31.00** metros y colinda con lote **24** de la misma manzana; con una superficie de **565.00** metros cuadrados, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro ***** , fojas ***** , tomo ***** , volumen ***** , sección **I**, serie "**A**", con número de folio electrónico inmobiliario ***** , con clave catastral ***** .

Aduciendo el accionante *********, que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad pecuniaria de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que fue pagada en su totalidad, tal y como se estableció en la **cláusula tercera** del contrato básico de la acción; habiéndose plasmado de manera clara en el acto volitivo que dicha cantidad se cubría en el mismo acto.

Teniendo a su vez, que la parte vendedora en términos de la **cláusula quinta** del contrato bastión del presente asunto, se obligó a otorgarle al accionante los documentos necesarios traslativos de dominio que ampararan dicha operación, en la notaría pública que para ello designará la parte, situación ésta última que aduce el actor, no cumplió la parte demandada.

Bajo esas perspectivas de *facto*, se considera procedente la acción ejercitada por el demandante *********, toda vez, que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones del accionante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que 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.

Lo anterior se aprecia así, en tanto que el actor *********, ofreció la documental privada relativa al contrato



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

privado de compraventa de **seis de enero de dos mil dieciocho**, celebrado por *********, comprador y, *********, vendedor, respecto del bien inmueble que ha quedado debidamente precisado con toda claridad y certeza en *supra líneas*.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que las partes intervinientes en el presente asunto, celebraron un acto jurídico denominado compraventa privada, en relación al bien inmueble reseñado con antelación, fijándose como monto de la operación, la cantidad pecuniaria de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que fue pagada en su totalidad, tal y como se estableció en la **cláusula tercera** del contrato base de la acción.

Quedando de esta manera irrefutablemente por cierta, la relación contractual bilateral y sinalagmática que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444³ y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante *********, para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con el hoy demandado *********, obligándose el mismo a otorgar la escritura pública respectiva.

³ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

Lo anterior esgrimido jurídicamente, se encuentra también debidamente concatenado con la prueba confesional ficta a cargo del demandado *********, la cual tuvo verificativo en audiencia de **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**, (*visible a fojas 131-133 del expediente fuente*), demandado que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificado y apercibido, por auto de **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**, se le declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales.

Confesional ficta del demandado *********, que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones; se colige específicamente de las posiciones calificadas de legales, marcadas con los números **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10** del pliego de posiciones respectivo; el hecho relativo sustancialmente a que la parte contrincante en el presente juicio, celebró un contrato privado de compraventa, el **seis de enero de dos mil dieciocho**, respecto del bien inmueble con construcción sito en *********, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte mide: 11.0 metros y colinda con lote 4 y 5 de la misma manzana 7; al sur mide: 10.0 metros y colinda con la calle; al sureste mide: 23.0 metros y colinda con lote 22 de la manzana 7; al noreste mide: 21.0 metros y colinda con lote 6 y 7 de la misma manzana 7, y; al oeste mide: 31.0 metros y colinda con lote 24 de la misma manzana; con una superficie aproximada de 565.00 metros



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número de registro ***** , fojas ***** , tomo ***** , volumen ***** , sección I, serie "A", con número de folio electrónico inmobiliario ***** , con clave catastral *****-*****-*****-*****.

Desprendiéndose de igual manera, que el demandado citado, aceptó fictamente conocer la superficie del bien inmueble con construcción objeto de la controversia; que el absolvente sabe que la cantidad pagada por el lote, lo fue la cantidad de **\$600,000.00**; aceptando el absolvente de la confesional ficta que se analiza se hizo entrega del bien objeto de la compraventa; admitiendo el demandado que, se ha negado a cumplir con la obligación que contrajo para el efecto de acudir ante notario público y formalizar el multicitado contrato, así como el hecho de que ha manifestado en reiteradas ocasiones al demandante que el mismo vale más dinero y que se debían poner de acuerdo con el nuevo precio, sujetando ello a condición para realizar la firma de la escritura correspondiente.

Confesional ficta del demandado ***** , a la cual se les otorga valor probatorio por encontrarse corroborada y sustentada con otros elementos de prueba que las tornan verosímiles, en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto.

Sirve de apoyo, la siguiente Jurisprudencia contenida en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.⁴

De la misma guisa, se encuentra concatenado con los depositados de *****  ***** , quienes rindieron su testimonio ante este órgano jurisdiccional el **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**, (visible a fojas 131-133 del expediente fuente), depositados de los cuales se advierte que

⁴ Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60 Página: 949, TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio. Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza. Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Amparo directo 115/2009. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava. Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

conocen a su presentante *********, así como al demandado *********; que conocen el bien inmueble con construcción ubicado en *********, con sus medidas y colindancias y que consta de una superficie aproximada de **565.00** metros cuadrados.

Asimismo, manifestaron los declarantes que saben y les consta que el propietario del bien inmueble materia del presente asunto lo es el demandado *********, pero que la posesión del mismo la tiene actualmente su presentante *********; así como que saben que el documento que se firmó entre su presentante y el demandado lo fue un contrato privado de compraventa, así como la cantidad que se pactó como precio de la operación en el documento basal de la acción lo fue el de **\$600,000.00**; de igual forma, adujeron que saben que el demandado *********, no ha otorgado la escritura correspondiente del bien objeto de la acción a su presentante *********.

Testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, ergo, dichos atestes han creado convicción en la suscrita Jueza para determinar su veracidad, toda vez, que su testimonio es claro, y preciso, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de las partes.

Por ello, y en dado que en la especie las testimoniales en comento se encuentran apoyadas con la confesión ficta del demandado *********, previamente valorada, resulta

dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Atendiendo además, que de la prueba testimonial que se valora, se colige la certeza de la celebración del acuerdo de voluntades denominado compraventa privada, que las partes contrincantes celebraron el **seis de enero de dos mil dieciocho**, teniendo como objeto del contrato el bien inmueble con construcción previamente reseñado, habiendo pagado enteramente la parte actora el precio fijado por la operación de compraventa a la parte demandada, y que no obstante de los requerimientos que se han realizado, el demandado de referencia se ha negado a otorgar la escritura pública a la cual se obligó en el multicitado contrato bilateral.

Por otra parte, y con el objeto de robustecer el presente brocardo, es menester mencionar que obra en autos del sumario, la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen de **seis de febrero de dos mil veinte**, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, (*visible a fojas 9 del expediente principal*), respecto del bien inmueble *identificado como* bien inmueble con construcción ubicado en *********, con una superficie aproximada de **565.00** metros cuadrados.

Documental, de la cual se desprende que el demandado *********, es el propietario de dicho bien



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

inmueble materia del presente asunto. Ergo, es procedente otorgarle valor probatorio, toda vez, que de este se colige que ciertamente el demandado es el propietario de dicho bien, lo cual coincide con el hecho *fáctico* jurídico, de que el demandado en su calidad de vendedor transmitió el dominio del predio en cuestión, a través del multicitado contrato privado de compraventa de **seis de enero de dos mil dieciocho**, esto en términos de los artículos 437 fracción *********, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Así también, se pone de relieve, que en el presente asunto, obran los resultados de las pruebas periciales, en materia de topografía, de **diez de septiembre y veintiocho de septiembre, ambos de dos mil veintiuno**, emitido el primero por el Arquitecto ********* y el segundo por el Arquitecto *********, peritos designados por este juzgado y parte actora, respectivamente, de los cuales se concluyó conjuntamente la existencia del predio motivo de la presente controversia, las edificaciones que en el mismo se encuentran, así como la determinación de las medidas, colindancias y superficie del mismo, apreciándose similitud en sus conclusiones respecto del inmueble en cuestión, mismas que no fueron objetadas por la parte contraria.

Dictámenes periciales, que se consideran veraces para acreditar sustancialmente la identidad del bien inmueble de referencia, así como la superficie de **565. 00** metros cuadrados que dijo el demandante, medía el predio materia de la controversia; dado que fueron emitidos por peritos en la

materia, los cuales cuentan con la experiencia práctica en el ejercicio de su servicio con la única finalidad de prestar auxilio a la resolutora; además de que los referidos dictámenes se encuentran signados por sus emisores: Arquitecto *********, designado por este Juzgado y *********, designado por la parte actora; encontrándose además debidamente ratificados el **dos de diciembre** y **el doce de octubre, ambos de dos mil veintiuno**, respectivamente, contiendo el lugar y el día en que fueron elaborados. Por consiguiente, es factible otorgarles conjuntamente valor probatorio, en términos de los preceptos legales contenidos en los artículos 458, 465 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Pruebas las aludidas previamente, que, al no haber sido destruidas con pruebas en contrario, resultan ser aptas para sustentar las aseveraciones realizadas por el accionante *********, en su libelo génesis de demanda.

V. **Epílogo.** De esta suerte, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos de prueba que hasta aquí se han analizado, en apoyo con los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestro máximo Tribunal, y utilizados por la Juzgadora, con la finalidad de sustentar y realizar un brocardo bien redactado, y además, del razonamiento lógico-jurídico empleado por la resolutora, se determina que el demandante *********, acreditó la relación contractual bilateral celebrada con el demandado *********, demostrando que cubrió el precio total que se pactó en el



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

contrato privado de compraventa de **seis de enero de dos mil dieciocho**.

Ergo, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción V***** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, el demandado *********, vendedor, se encuentra compelido a otorgarle al accionante *********, comprador, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato privado de compraventa de **seis de enero de dos mil dieciocho**.

Sin que obste, para el presente asunto, que el contrato exhibido como documento basal de la acción sea un contrato privado, dado que precisamente se está demandado el otorgamiento de la escritura, para estar ante un contrato definitivo que conste en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato bilateral celebrado por las partes.

VI. **Decisión.** En aras del derecho que le corresponde a la parte compradora para exigir el otorgamiento de la escritura pública solicitada, se estima que el demandante *********, acreditó la acción que ejerció contra el demandado *********, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; ergo, se le condena a éste último, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado entre ambas

partes; respecto del bien inmueble con construcción sito en ***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte mide: **11.0** metros y colinda con lote **4** y **5** de la misma manzana 7; al sur mide: **10.0** metros y colinda con la calle; al sureste mide: **23.0** metros y colinda con lote **22** de la manzana **7**; al noreste mide: **21.0** metros y colinda con lote **6** y **7** de la misma manzana **7**, y; al oeste mide: 31.0 metros y colinda con lote 24 de la misma manzana; con una superficie aproximada de **565.00** metros cuadrados, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de registro ***** , fojas ***** , tomo ***** , volumen ***** , sección I, serie "A", con número de folio electrónico inmobiliario ***** , con clave catastral ***** .

VII.- **Condena otorgamiento de escritura pública.**

Escritura pública que se otorgará a favor del accionante ***** , comprador, ante la Notaría Pública que ésta designe dentro de esta jurisdicción, concediéndole para tal efecto a la parte demandada ***** , un plazo de **cinco días**, para que comparezca a la Notaria respectiva, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que, en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

VIII. **Condena de costas.** Por otra parte, de conformidad con los artículos 156⁵ y 158⁶ de la Ley Adjetiva Civil aplicable

⁵ ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

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

al presente asunto, se condena al demandado *********, al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 426 fracción I, 436, 442, 444, 449, 490, 491, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.

SEGUNDO: El actor *********, probó la acción de otorgamiento de escritura, que ejerció contra el demandado *********, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO: Se condena al demandado *********, vendedor, al otorgamiento y firma de la escritura pública del

propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

6 ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

contrato privado de compraventa de **seis de enero de dos mil dieciocho**, a favor de *********, comprador; respecto del bien inmueble sito en *********, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: **al norte** mide: **11.0** metros y colinda con lote **4** y **5** de la misma manzana **7**; al sur mide: **10.0** metros y colinda con la calle; al sureste mide: **23.00** metros y colinda con lote **22** de la manzana **7**; al noreste mide: **21.00** metros y colinda con lote **6** y **7** de la misma manzana **7**, y; **al oeste** mide: **31.00** metros y colinda con lote **24** de la misma manzana; con una superficie de **565.00** metros cuadrados, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro *********, fojas *********, tomo *********, volumen *********, sección **I**, serie **"A"**, con número de folio electrónico inmobiliario *********, con clave catastral *******-*****-*****-*******.

CUARTO: Escritura pública que se otorgará a favor del actor *********, comprador, ante la Notaría Pública que ésta designe dentro de esta jurisdicción, concediéndole para tal efecto al demandado *********, un plazo de **cinco días**, para que comparezca a la Notaria, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

QUINTO: Se condena a la parte demandada *********, al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el último considerando de la presente sentencia definitiva.

CUARTO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 85/2020-3
SUMARIO CIVIL

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA ÁVILA MORALES**, con quien actúa y da fe.

MTGD

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