

**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 uno de julio de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 355/2021, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *****, contra *****, radicado en la Segunda Secretaría y;

R E S U L T A N D O

1. Presentación de la demanda. Por escrito recibido el veintidós de octubre de dos mil veintiuno, 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 *****, las siguientes pretensiones:

- “1.- El otorgamiento de escritura pública a que se refiere el contrato de compraventa con reserva de dominio.*
- 2.- Y como consecuencia que lo accesorio sigue a lo principal, el cumplimiento del contrato de compraventa con reserva de dominio del uno de abril de dos mil tres, del terreno y/o bien inmueble identificado como *****.*
- 3.- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me siga causando con motivo de la falta de otorgamiento de escritura que ha incurrido ilícitamente los vendedores.*
- 4.- El pago de los gastos y costas que se causen con motivo del 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. Prevención. Por auto de veinticinco de octubre

de dos mil veintiuno, se previno la demanda para el efecto que la actora exhibiera el certificado de libertad o gravamen actualizado, así como aclarara, corrigiera o modificara su prestación señalada con el número dos, para lo cual se le concedió el plazo de tres días hábiles con el apercibimiento que en caso de no hacerlo la demanda sería desechada.

3. Segunda prevención. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este juzgado en fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, la parte actora pretendió subsanar la prevención, y aclaró respecto de la pretensión marcada con el número dos del escrito inicial de demanda, y aclaró que la misma no se reclama. Asimismo, se concedió prórroga para exhibir el certificado de libertad o de gravamen.

4.- Admisión de demanda.- Mediante escrito de diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, la parte actora, subsana la prevención del escrito inicial de demanda, y por auto de veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió la misma y se ordenó emplazar al demandado.

5. Emplazamiento. Con fecha veintidós de febrero de dos mil veintidós, se emplazó a juicio a la parte demandada *****.

6. Preclusión. Por auto de cuatro de marzo de dos mil veintidós, en virtud que la parte demandada *****, no había dado contestación a la demanda, se le tuvo por perdido el derecho que tuvo para hacerlo y se ordenó que las posteriores notificaciones, aún las personales se le



PODER JUDICIAL

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

realizaran por medio de la publicación en el boletín judicial.

7. Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio en la que se hizo constar que no fue posible proceder a una conciliación entre las partes, por lo que, 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.

8.- Pruebas. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció las siguientes pruebas: la confesional, a cargo de *****, la documental privada marcada con el número I consistente en contrato de compraventa con reserva de dominio así como la documental pública marcada con el número VI y VII, consistente en recibos expedidos por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, por concepto de pago de impuesto predial y servicios municipales, la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana.

9. Audiencia de prueba y alegatos. Con fecha diecisiete de junio 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. Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal 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, cuya omisión constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada la incompetencia, 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. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

“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



PODER JUDICIAL

improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

Señalado lo anterior, se precisa que la competencia es una porción de la jurisdicción concedida como facultad para determinados órganos jurisdiccionales de acuerdo a la materia, grado, cuantía, territorio o fuero; es decir, a través de la competencia se distribuye la jurisdicción otorgando a ciertos Jueces el conocimiento de un tipo de asunto. Así, mientras la jurisdicción implica la posibilidad de someter a juicio al gobernado, la segunda se refiere a que, de acuerdo al tipo de controversia o juicio que se instaure, corresponderá a un Juez o a otro, el conocimiento y resolución de ese juicio ante la potestad legal conferida por la jurisdicción.

Así, la competencia de los Jueces y tribunales está dada conforme a varios criterios, en ese tenor, el artículo 23 del Código Procesal Civil del Estado establece las bases para el estudio y fijación de la competencia del órgano jurisdiccional, siendo éstos: la materia, la cuantía, el grado y el territorio. 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.

Finalmente, 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, y, a falta de este el artículo 34 de la misma Codificación establece las bases para fijar la competencia por razón del territorio.

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, 25, 29, 30 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 compete a esta autoridad, 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



PODER JUDICIAL

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

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.

Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues del contrato basal, se advierte que en la cláusula novena, las partes, se sometieron expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de Jiutepec, Morelos, renunciando expresamente al fuero del domicilio, por tanto se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 25 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.

II. Estudio de la 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 la actora 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 el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, 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 del demandado, 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:

**PODER JUDICIAL**

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

“...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 en 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 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 en base a 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 reserva de dominio con el demandado *****, respecto del bien inmueble identificado como *****, y registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real número *****. Con las siguientes medidas y colindancias: NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular. SUROESTE en diez metros, con propiedad particular. SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta

y siete centímetros con servicio de paso. NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción "B" del predio que se divide. Con una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados. 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 el demandado 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, aunado que de autos se encuentra agregado el contrato de compraventa de uno de abril de dos mil tres, así como el certificado de libertad o de gravamen de ocho de

**PODER JUDICIAL**

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

noviembre de dos mil veintiuno, del que se desprende que el propietario del inmueble materia del juicio es el citado demandado, 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 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



PODER JUDICIAL

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

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 pro-forma, 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 pro-forma, 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 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 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 reserva de dominio con el

**PODER JUDICIAL**

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

demandado ***** , respecto del inmueble identificado como ***** , y registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real número ***** . Con las siguientes medidas y colindancias: NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular. SUROESTE en diez metros, con propiedad particular. SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta y siete centímetros con servicio de paso. NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción “B” del predio que se divide. Con una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, 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 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 uno de abril de dos mil tres, la parte actora compro al demandado mediante un contrato de compraventa con reserva de dominio, el bien inmueble identificado como ***** , y registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real número ***** . Con las siguientes medidas y colindancias: NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular. SUROESTE en diez metros, con propiedad particular. SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta y siete centímetros con servicio de paso. NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción "B" del predio que se divide. Con una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, y que desde la firma del citado contrato, siempre ha estado en posesión física y real de la actora, toda vez que cuando adquirió dicho bien, lo ha limpiado y se ha dedicado a realizar reparaciones y/o modificaciones tanto de la fachada como del interior del inmueble, y realiza los pagos de predial, agua, servicios municipales, servicios de mantenimiento dentro del fraccionamiento. Y que el precio pactado de la venta fue de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), pago que refiere se hizo conforme a lo pactado, y al momento de la suscripción este fue realizado sirviéndole como debido recibo el propio

**PODER JUDICIAL**

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

instrumento en el que se actuó, es decir, en el contrato de compraventa con reserva de dominio. Compraventa que se encontraba sujeta a la condición, de no enajenar, traspasar ni vender por ningún motivo ni circunstancia y/o razón el terreno en mención, sino hasta después de diez años iniciando desde la firma del contrato basal. Por lo que, pasados diez años de la firma del mismo, el día uno de abril de dos mil trece aproximadamente a las doce horas se presentó en el domicilio ubicado en *****, a efecto de requerir al demandado lo acompañara a la Notaria Uno de Jiutepec, Morelos, a firmar la escritura correspondiente de la transmisión de la propiedad que le realizara mediante el contrato antes citado, sobre el bien materia del litigio, para lo cual, el demandado le refirió que no le iba a firmar la escritura ni a acompañar a ningún lugar y que hiciera como quisiera. Por lo que, no obstante de múltiples gestiones efectuadas por la actora, el demandado se ha negado rotundamente a otorgar la escritura correspondiente, asimismo, que el cuatro de junio de dos mil catorce, a las once horas con cero minutos, se constituyó de nueva cuenta en el domicilio del demandado, y le atendió el mismo, y le dijo que no le podía firmar nada de escritura, que la casa era de ella y no le interesaba otra cosa y que no quería saber nada de él; por lo que, después de haber transcurrido siete años, después, es decir el veinte de mayo de dos mil veintiuno, el ahora demandado sigue reusando a la firma y la escrituración de su propiedad. 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 así como la temporalidad en la que se comprometió la parte actora respecto a la condición de no enajenar, traspasar, ni vender el inmueble materia del presente litigio, toda vez que de la fecha del contrato, esto es, el del uno de abril de dos mil tres a la presentación de la demanda, el veintidós de octubre de dos mil veintiuno, transcurrieron dieciocho años seis meses y veintiún días aproximadamente, aunado que del certificado de libertad o de gravamen de fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno, con folio real *****, sigue apareciendo como propietario el demandado *****, por lo cual, dicha condición quedó cumplida de acuerdo al acervo procesal que obra en autos y el hecho que la parte actora refiere tiene en posesión dicho inmueble, únicamente, no se ha realizado la protocolización de la escritura a su favor del bien inmueble, ante la negativa del demandado.

Ahora bien, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con las confesiones fictas que realizó la parte demandada en la prueba confesional que ofreció la actora; en efecto, de autos se advierte que con fecha diecisiete de junio 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 conoce a *****, y conoce el

**PODER JUDICIAL**

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

terreno y/o bien inmueble identificado como ***** , y que tiene una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, que reconoce que el bien inmueble antes descrito, cuenta con las siguientes medidas y colindancias: NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular; SURESTE en diez metros, con propiedad particular; SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta y siete centímetros con servicio de paso; NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción "B" del predio que se divide. Y pacto con la actora ***** un contrato de compraventa con reserva de dominio, suscrito el primero de abril de dos mil tres, siendo el objeto del mismo el terreno y/o bien inmueble identificado como ***** el cual, se encuentra registrado ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico número ***** . Por lo que, el primero de abril de dos mil tres consintió el documento basal, y efectuó con la parte actora el documento basal, que en dicha data lo firmó con la actora, y se pactó como precio de la operación la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N). Asimismo, reconoce lo pactado en la cláusula cuarta del contrato basal; y que la parte actora ha cumplido a cabalidad lo pactado en la misma; que por su parte, -el demandado- reconoce que ha incumplido lo pactado en el contrato documento base de la acción, suscrito con la parte actora, omitiendo otorgar y comparece ante el Notario Público la correspondiente escritura pública respecto del bien objeto de la compraventa con reserva de dominio de uno de abril de dos mil tres, y que se encuentra obligado en términos del citado contrato a otorgar la

escritura pública correspondiente.

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 con reserva de dominio, 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.

Por cuanto hace a las documentales marcadas con el número VI y VII consistente en veintinueve recibos expedidos por la Tesorería municipal del H. Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, por concepto de impuesto predial y pago de servicios municipales, ofertadas por la parte actora, no se les confiere valor probatorio, en virtud, que de los mismos se advierte son de diverso domicilio al inmueble materia del presente litigio.

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 con reserva de dominio base de la acción a cargo de la compradora hoy actora. Así, de dicho contrato, se advierte específicamente de la cláusula segunda que el

**PODER JUDICIAL**

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

precio pactado por los contratantes por virtud de la compraventa fue de \$700,000.00 (SETECIENTOS 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 \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que por concepto de la compraventa del inmueble identificado como *****, y registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real número *****. Con las siguientes medidas y colindancias: NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular. SUROESTE en diez metros, con propiedad particular. SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta y siete centímetros con servicio de paso. NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción "B" del predio que se divide. Con una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados; que se pactó por los contratantes, lo anterior por los siguientes elementos: 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 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 \$700,000.00 (SETECIENTOS 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 con reserva de dominio (el cual fue anexado al escrito de demanda), pues en específico de la cláusula segunda, se estableció que la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS 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.

**PODER JUDICIAL**

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

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 \$700,000.00 (SETECIENTOS 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; aunado a que también reconoció que se dio cumplimiento a lo pactado en la cláusula cuarta del documento base de la acción en el sentido de que la compradora no podía enajenar, traspasar, ni vender el inmueble objeto del mismo en un periodo de diez años, 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. 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 *****, 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 identificado como *****, y registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real número *****. Con las siguientes medidas y colindancias: NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular. SUROESTE en diez metros, con propiedad particular. SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta y siete centímetros con servicio de paso. NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción “B” del predio que se divide. Con una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, y que cumplió con sus obligaciones impuestas en dicho pacto contractual, en específico, que no enajeno, traspaso, ni vendió el inmueble materia del presente juicio, además de haber cubierto 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 al demandado *****, al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble identificado como *****, y registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real número *****. Con las siguientes medidas y colindancias:

**PODER JUDICIAL**

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

NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular. SUROESTE en diez metros, con propiedad particular. SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta y siete centímetros con servicio de paso. NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción "B" del predio que se divide. Con una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, 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.

Asimismo, por cuanto hace a la pretensión marcada con el número tres consistente en el pago de los **daños y perjuicios**, que se hayan ocasionado y se le sigan causando con motivo de la falta de otorgamiento de escritura que ha incurrido el vendedor.

Esta autoridad considera que es improcedente al no haberse acreditado durante la secuela procesal dichos conceptos.

Se explica, conforme a lo dispuesto por el artículo 1514 del Código Civil en vigor del Estado, daño es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación, y perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, por ello, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la

falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

En ese tenor, si bien las partes en la cláusula quinta del contrato basal, pactaron como pena convencional por daños y perjuicios ocasionados lo que resulte del valor comercial del predio objeto del terreno, por cuanto a los daños, se evidencia la improcedencia de la misma ya que de autos no se advierte que haya probado la existencia de ninguna pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por el incumplimiento de formalizar el contrato de compraventa ante notario, esto es, ni de la prueba confesional de la demandada, ni de las documentales, ni la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, se demuestra que la parte actora ***** , hubiera sufrido alguna pérdida o menoscabo en su patrimonio en virtud, de la negativa de protocolizar la escritura.

En el mismo sentido debe decirse que tampoco son procedentes los perjuicios reclamados por la parte actora, tal y como se abundará enseguida; toda vez que no acreditó fehacientemente dichos perjuicios; para demostrar la afirmación anterior, es necesario realizar las siguientes precisiones. Como se dijo, el artículo 1514 del Código Civil en vigor del Estado establece que el perjuicio supone la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación y que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

**PODER JUDICIAL**

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

No pasa desapercibido el contenido de los artículos 350 fracciones V y VIII, 386 y 391 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que señalan:

“ARTICULO 350.- Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:

V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite; (...) VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,

“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”

“ARTICULO 391.- Necesidad de relacionar los medios de prueba con los puntos controvertidos. Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa con los puntos controvertidos, serán desechadas. El ofrecimiento se hará cumpliendo con los requisitos que este Código señala en especial respecto de cada uno de los distintos medios de prueba. Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan”

De los preceptos legales transcritos, se desprende que la actora en su demanda tiene la carga procesal de especificar en qué consisten las prestaciones reclamadas (ya sean principales o accesorias); exponer los hechos relevantes en que funda su demanda, así como ofrecer las pruebas con las que acredite sus pretensiones y probar los hechos constitutivos de su acción.

En ese tenor, se evidencia plenamente la improcedencia del reclamo de los perjuicios pues primeramente, la parte actora, en su escrito de demanda, solo hizo el reclamo genérico de los daños y perjuicios en la

pretensión señalada con el número tres, pero no expuso hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privada.

Además, como también se adelantó, la pretensión de perjuicios no puede prosperar ya que la parte actora no probó la existencia de los citados perjuicios que dice se le ocasionaron pues si bien de autos, se aprecia que ofreció durante la secuela procesal de este asunto diversas pruebas, sin embargo son insuficientes para tal efecto pues en lo que respecta a la prueba confesional y documentales, ni de la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, no aportan ningún elemento que acredite que el actor tuvo una privación de una ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

En lo que se refiere a su pretensión marcada con el número cuatro, consistente en el pago de gastos y costas, 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 en el presente juicio, debiendo cada una, en su caso, erogar las que se le hubiesen causado en la tramitación de este asunto.

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:

**PODER JUDICIAL**

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

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 no compareció a juicio y como consecuencia;

TERCERO.- Se condena al demandado, al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente al inmueble identificado como *****, con folio real número *****. Con las siguientes medidas y colindancias: NOROESTE en veintitrés metros con ochenta centímetros, con propiedad particular. SUROESTE en diez metros, con propiedad particular. SUROESTE en veintinueve metros con cincuenta y siete centímetros con servicio de paso. NOROESTE en diez metros con veintidós centímetros, con fracción "B" del predio que se divide. Con una superficie total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, 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 cuanto a las pretensión señalada en el número tres consistente en el pago de daños y perjuicios, tomando en consideración lo expuesto en este

fallo, se declara improcedente absolviéndose al demandado de la misma, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

QUINTO.- 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 **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, ciudadana Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, quien da fe.