



PODER JUDICIAL

Yautepec, Morelos a seis de julio de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **369/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado y:

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

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno y que por turno correspondió conocer al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ***** por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil de ***** , las siguientes pretensiones:

A).- El cumplimiento del contrato de compraventa, que sobre el predio de su propiedad se celebró y que se detalla en los puntos de hechos.

B).- El pago de daños y perjuicios, que se me han causado y los que se sigan causando mismos que se cuantificaran en sentencia.

C).- El pago de gastos y costas que se causen con esta Instancia.

D).- Al no cumplir el contrato de compraventa la firma en rebeldía y perfeccionamiento del misma por esta H. Autoridad”

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si

a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Excusa. En auto de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos se excusó del conocimiento del asunto; excusa que fue resuelta por la Sala del Segundo Circuito Judicial del Estado de Morelos, declarándola procedente y, como consecuencia, ordenó remitir los originales a la Oficialía de Partes Común del Quinto Distrito Judicial del Estado para que determinara el Juzgado que por turno le correspondiera conocer del asunto hasta sentencia definitiva y, una vez hecho lo anterior, por turno, el conocimiento del asunto correspondió a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos.

3.- Previsión. Una vez remitidos los autos originales a este Juzgado, con fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se dictó un auto que previno la demanda presentada, requiriéndose a la parte actora para que exhibiera los documentos originales que acreditaran sus pretensiones, concediéndole el plazo de tres días con el apercibimiento que, en caso de no hacerlo, la demanda sería desechada.

**PODER JUDICIAL**

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

4.- Admisión de la demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el dos de julio de dos mil veintiuno, la actora ***** subsanó la prevención recaída a su demanda, aclarando primeramente que la vía en que promovía sus pretensiones era la **sumaria civil**, además exhibió copia certificada de la escritura número *****, de fecha ***** relativa al contrato de compraventa celebrada por el ***** y *****, también escrito expedido por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial por pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles de fecha *****, un contrato privado de compraventa de fecha ***** celebrado por ***** como vendedor y ***** como compradora, formato de declaraciones para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles expedido por la Tesorería Municipal de Jojutla, Morelos y copia simples de plano expedido por la Oficina de Catastro; por ende, en auto de fecha veinte de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por subsanada la prevención y se admitió la demanda (equivocadamente en la vía ordinaria civil sobre nulidad de contrato), se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado al demandado para que dentro del plazo de diez días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

5.- Emplazamiento. Con fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, fue emplazado a juicio el demandado *****.

6.- Rebeldía. En auto de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en virtud que el demandado ***** 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.

7.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha nueve de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto en la cual se hizo constar que no fue posible llevar a cabo una conciliación por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de cinco días.

8.- Pruebas. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: la confesional a cargo de la parte demandada *****, las documentales consistentes en copia certificada de la escritura número *****, de fecha ***** relativa al contrato de compraventa celebrada por el ***** y *****, escrito expedido por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial por pago de impuesto sobre

**PODER JUDICIAL**

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

adquisición de bienes inmuebles de fecha ***** , un contrato privado de compraventa de fecha ***** celebrado por ***** como vendedor y ***** como compradora, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

8.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha veintidós de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas admitidas en autos, luego se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar en este asunto, por lo que se pasó a la fase de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes

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

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 26 respecto del sometimiento tácito de las partes.

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran



PODER JUDICIAL

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

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, 24 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 que conoce, entre otras, de 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 en primer lugar, la Sala del Segundo Circuito Judicial del Estado de Morelos, con motivo de la excusa planteada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, determinó que uno de los Juzgados pertenecientes al Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos (a quien por turno correspondiera), era el competente para conocer y resolver el asunto, por ende se sostiene la competencia de este Juzgado por razón del territorio ya que por turno correspondió conocer del asunto, además de ejercer jurisdicción precisamente en el Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos.

Además, existe sometimiento tácito de las partes respecto de la competencia de este Juzgado ya que ninguna de ellas la impugnó. 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



PODER JUDICIAL

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

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.

II.- Vía. Antes de proceder al análisis de fondo de la acción, es necesario realizar el estudio oficioso sobre la procedencia de la vía en que fue substanciado este asunto, ello a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional.

Ahora bien, en primer lugar, debe señalarse que existe una **imprecisión o error** en el auto de admisión de la demanda de fecha ocho de junio de dos mil veintiuno pues equivocadamente se señaló que la demanda se admitía en la vía ordinaria civil sobre nulidad de contrato, lo cual es incorrecto ya que del escrito de demanda y del recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el dos de julio de dos mil veintiuno, mediante el cual se subsanó la prevención recaída a la demanda, la actora ***** , precisó esencialmente que reclamaba el cumplimiento del contrato de compraventa que celebró con el demandado y como consecuencia de

ello se firmara y se tirara la correspondiente escritura pública en su favor, todo ello en la vía **sumaria civil**.

En tal consideración, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 17 del Código Procesal Civil en vigor del Estado que establece la facultad del Juzgador para ordenar que se subsane toda omisión que notaren en la substanciación, para el solo efecto de regularizar el procedimiento, en consecuencia se procede a regularizar la citada imprecisión, aclarándose y determinándose que la vía correcta del presente asunto es la **sumaria civil**, al tratarse de una acción encaminada al otorgamiento y firma de una escritura pública, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Señalado lo anterior debe considerarse ahora que la vía **sumaria civil** del presente asunto es la **correcta** al tratarse fundamentalmente, como se ha señalado, de un asunto donde se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y firma de una escritura pública de compraventa, ello porque 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.

**PODER JUDICIAL**

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

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 del suscrito Juzgador 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, 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 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 fecha ***** con el demandado *****, respecto del terreno ubicado en la *****, con superficie de *****, acto jurídico que, igualmente expone el actor, aún no ha sido

**PODER JUDICIAL**

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

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 el actor en el referido opúsculo.

Finalmente, porque de autos se advierte el citado contrato de compraventa (el cual fue anexado al escrito de desahogo de prevención), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio respecto a la legitimación procesal 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 en tanto que no prejuzga sobre la validez en sí de la materia del contrato.

IV.- Estudio de la acción. 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 de otorgamiento de escritura 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

**PODER JUDICIAL**

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

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 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,

**PODER JUDICIAL**

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

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 proforma ejercitada es procedente atendiendo a que se acreditan los elementos necesarios y que anteriormente fueron señalados.

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 los siguientes aspectos esenciales: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido en el escrito mediante el cual se subsanó la prevención realizada a la demanda, b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda y c) Con la confesión esgrimidas por la parte demandada en la prueba confesional correspondiente.

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 ***** , respecto del inmueble identificado como ubicado en la ***** con superficie de ***** y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en ***** colinda con calle ***** , al sureste en ***** colinda con ***** , al suroeste en ***** colinda con ***** , al noroeste en ***** colinda con ***** , 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

**PODER JUDICIAL**

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

primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa** (el cual fue anexado al escrito mediante el cual se subsanó la prevención realizada a la 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.

Ahora bien, no pasa por desatendido para este Juzgado el hecho que, en la fecha de celebración del contrato privado de compraventa base de esta acción entre ***** como compradora y ***** , esto es, el ***** , el inmueble motivo del venta, ubicado en la ***** con superficie de ***** y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en ***** colinda con calle ***** , al sureste en ***** colinda con ***** , al suroeste en ***** colinda con ***** , al noroeste en ***** colinda con ***** , no era propiedad aún del vendedor ***** , pues en términos de la escritura ***** , de fecha ***** relativa al contrato de compraventa celebrada por el ***** y ***** , se aprecia que el ahora demandado adquirió en propiedad el referido inmueble, hasta el ***** .

No obstante, este Juzgado estima que lo anterior no representa obstáculo alguno para la procedencia de la acción ejercitada ya que si bien al momento de la celebración de la compraventa base de esta acción se actualizaba la figura de venta de cosa ajena, sin embargo, al efecto debe considerarse lo estipulado en el artículo 1751 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“ARTICULO 1751.- EFECTOS JURIDICOS DE LA VENTA DE COSA AJENA CELEBRADA POR EL VENDEDOR ADQUIRENTE. Si el vendedor adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida, antes de que tenga lugar la evicción, la venta producirá todos sus efectos”

Como se advierte, el precepto en mención señala que, no obstante la venta de cosa ajena, si el vendedor adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida, antes de que tenga lugar la evicción, **la venta produce todos sus efectos**, entonces, en aplicación de lo anterior, debe considerarse en el presente asunto que la venta celebrada por ***** como compradora y ***** como vendedor, **produce todos sus efectos**.

Ahora bien, en otro aspecto, debe señalarse que la celebración del contrato de compraventa, se acredita igualmente con las documentales consistentes en copia certificada de la escritura número *****, de fecha ***** relativa al contrato de compraventa celebrada por el ***** y ***** y escrito expedido por la Dirección de

**PODER JUDICIAL**

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

Catastro e Impuesto Predial por pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles de fecha ***** , toda vez que, al tratarse de documentos públicos, son factibles para demostrar que el inmueble objeto del contrato privado de compraventa basal de la acción, fue propiedad de ***** , por lo que se presume que podía disponer enteramente del inmueble y celebrar el referido acto traslativo de dominio con la actor en este juicio, base de la acción que se intentó.

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 emplazado 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 ***** , celebró contrato privado de compraventa con el demandado ***** , respecto del inmueble ubicado en la ***** con superficie de ***** y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en ***** colinda con calle ***** , al sureste en ***** colinda con ***** , al suroeste en

***** colinda con *****, al noroeste en ***** colinda con *****, 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 las confesiones fictas que realizó la parte demandada en la prueba confesional que ofreció el actor; en efecto, de autos se advierte que con fecha veintidós 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 confeso al demandado 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, el demandado confesó en lo que interesa, lo siguiente: Que conoce a *****, que el ***** inició escrituración de su predio con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que el ***** celebró contrato privado de compraventa con ***** del inmueble ubicado 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

perteneciente al municipio de *****, que se comprometió a entregarle la escritura de compraventa a la compradora cuando la recibiera de CORETT, que recibió de ***** le pago total del precio por la venta del inmueble ubicado en la ***** perteneciente al municipio de *****, que después de entregar la escritura a la compradora le pidió un plazo de cuatro meses para celebrar la firma del contrato ante Notario Público, que cubierto el pago se comprometió a firmar ante Notario Público la escritura de la compraventa.

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

Requisito 2. Respecto al segundo requisito de procedencia, esto es, el cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor 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 del comprador hoy actor. Así, de dicho contrato, se advierte específicamente de la cláusula quinta que el precio pactado por los contratantes por virtud de la compraventa fue de *****, 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 del demandado de la cantidad de ***** que por concepto de la compraventa del predio materia de este asunto, se pactó por los contratantes, lo anterior por los siguientes elementos: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la prueba confesional ofrecida por el actor a cargo de la parte 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 *****. En ese sentido y como se adelantó, el pago de la cantidad por concepto de la compraventa, se considera plenamente

**PODER JUDICIAL**

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

acreditado en primer lugar con la documental consistente en el **contrato privado de compraventa**, pues en específico de la cláusula quinta, se estableció que la cantidad de ***** que por concepto de la compraventa se acordó por los celebrantes, fue recibida por el vendedor al momento de la firma de ese contrato, 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 *****, por la compraventa del predio, confesión que corrobora y acredita lo expuesto por el actor 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. 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 ubicado en la ***** con superficie de *****

**PODER JUDICIAL**

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

y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en ***** colinda con calle ***** , al sureste en ***** colinda con ***** , al suroeste en ***** colinda con ***** , al noroeste en ***** colinda con ***** .

Asimismo 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 inmueble y, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en vigor, el demandado se encuentra obligado a otorgarle los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada.

Por ello, en lo que se refiere a las pretensiones señaladas con los incisos A) y D) del escrito de demanda, se condena a la parte demandada ***** , al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del inmueble a que se hizo referencia, 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, el suscrito juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

Ahora bien, respecto a la prestación señalada con el inciso B) de la demanda y relativa al pago de daños y perjuicios, este juzgado la considera improcedente. Para sustentar lo anterior, conviene señalar que, 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.

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, se evidencia la improcedencia de dicho reclamo hecho por la parte actora ya que de autos no se advierte que haya probado la existencia de ninguna pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por la falta de cumplimiento de escrituración del demandado, ni mucho menos la existencia de una privación de una ganancia lícita, que tuvo que haber obtenido con el cumplimiento del demandado de tal obligación de escrituración.

En lo que se refiere al 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

**PODER JUDICIAL**

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

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:

R E S U E L V E:

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 de otorgamiento y firma de escritura pública que en la sumaria civil ejercitó contra *****, quien no compareció a juicio y como consecuencia

TERCERO.- Se condena a la demandada ***** al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del bien inmueble ubicado en la ***** con superficie de ***** y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en ***** colinda con calle *****, al sureste en ***** colinda con *****, al suroeste en ***** colinda con *****, al noroeste en

***** colinda con *****, en favor de la parte actora *****, ante el Notario Público que señale ésta última; concediéndole para tal efecto al demandado 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, el suscrito juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

CUARTO.- Por los motivos y consideraciones señaladas en esta resolución, se declara improcedente la pretensión señalada con el inciso B) de la demanda, relativo al pago de daños y perjuicios, absolviéndose al demandado de la misma.

QUINTO.- Finalmente, por los razonamientos vertidos por esta autoridad en esta sentencia, no se hace condena en gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma el **M. en D. ADRIÁN MAYA MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Primera Secretaría **Licenciada ARACELI SALGADO ESPINOZA**, con quien actúa y da fe.

RGV