



PODER JUDICIAL

## SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

**VISTOS**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **115/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED], contra [REDACTED], radicado en la **Segunda Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

### RESULTANDO:

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

"... A).- El otorgamiento y firma de escritura respecto del bien inmueble objeto de un contrato privado de compraventa celebrado entre las partes.

B) Previo a los trámites que estipule la ley, y en el supuesto de que la parte demandada incurra en

*rebeldía, sea este Juzgado Civil quien autorice y otorgue la firma para la adjudicación y escritura del bien inmueble a favor de la parte que promueve la acción.*

*C) El pago de gastos de servicios del impuesto predial que ha sido cubierto por la parte actora, en el período comprendido del año 2008 al 2021.*

*D) El pago de daños y perjuicios respecto a que el bien inmueble materia del contrato presentaba vicios ocultos en su construcción estructural siendo estos perjudiciales por la parte compradora.*

*E) La indemnización por el daño moral ocasionado en perjuicio de la parte actora por haber sido objeto de una investigación penal que de mala fe denunció la parte demandada en su contra.*

*F) En caso de que la parte demandada pretenda rescindir el contrato de compraventa, rembolsarse al actor la cantidad total con las respectivas actualizaciones y avalúos de todo tipo interés legal en conjunto con los demás pagos que fueron generados por el bien inmueble hasta en tanto no se emita meta la sentencia respectiva y;*

*G) El pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del asunto.*

Adujo como hechos los que se desprenden del libelo génesis de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; acompañó como documentos base de su acción los que obran en autos y citó los preceptos que consideró aplicables al presente caso.



PODER JUDICIAL

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

3

2.- **Admisión demanda.** Por auto de **tres de mayo de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar al demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del plazo legal de **cinco días** contestara la demanda interpuesta en su contra.

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

4.- **Audiencia conciliación y depuración.** El **veintinueve de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración del presente juicio, a la cual no comparecieron las partes contendientes; ergo, no pudo exhortarse a los contrincantes a un arreglo conciliatorio, procediendo a la depuración del procedimiento y, concediéndose una dilación probatoria por el plazo común de cinco días.

5.- **Desarrollo procesal y citación.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas, alegatos y demás actos procesales a que hubo lugar; el **dieciséis de marzo de dos mil veintidós**, se citó a

las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace ahora al tenor del ulterior:

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

---

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

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

*“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.*<sup>1</sup>

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

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

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

---

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



**PODER JUDICIAL**

5

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

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

**Estudio vía.** Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *"...Se ventilaran en juicio sumario: ... II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento..."* y, como se desprende del libelo génesis de demanda la pretensión

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

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

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

*“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”.*

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

Situación legal, que respecto de la parte actora y demandada, se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, de **trece de agosto de dos mil**



PODER JUDICIAL

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

siete, celebrado por [REDACTED], comprador, y [REDACTED], vendedora, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno 10, con frente a [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], Sociedad Anónima, ubicado en lo que se denominó anteriormente [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste, en 49 metros, colindancia lote 10; Al sureste en 19.85 metros colinda con lote 7ª; Al Suroeste 43.60 Mts, Colindancia lote 11; Al Noroeste, en 20.70 metros, colindancia con [REDACTED]; con superficie total de **916.96** metros cuadrados.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el **trece de agosto de dos mil siete**, el accionante [REDACTED], comprador, y [REDACTED], vendedora, celebraron un acto jurídico denominado compraventa privada, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad pecuniaria de **\$1'100,000.00 (UN MILLÓN CIEN MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que fue pagada en su totalidad, tal y como lo aduce el accionante.

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral y sinalagmática que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444<sup>2</sup> y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante [REDACTED] [REDACTED], para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con la hoy demandada [REDACTED] [REDACTED], obligándose el demandado a otorgar la escritura pública respectiva.

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

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

---

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





PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

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

*ARTICULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.*

*ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.*

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

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

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



PODER JUDICIAL

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

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

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

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

V. **Estudio de la cuestión planteada.** Al efecto, tomando en consideración las exposiciones de *facto*, expuestas en el opúsculo génesis de demanda por el accionante [REDACTED], las cuales se fundan esencialmente en que el **trece de agosto de dos mil siete**, celebró con la demandada [REDACTED], contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno 10, con frente a [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], Sociedad Anónima, ubicado en lo que se denominó anteriormente [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste, en 49 metros, colindancia lote 10; Al sureste en 19.85 metros colinda con lote 7ª; Al Suroeste 43.60 Mts, Colindancia lote 11; Al Noroeste, en 20.70 metros,

colindancia con Calle [REDACTED]; con superficie total de **916.96** metros cuadrados.

Aduciendo el accionante [REDACTED], que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad pecuniaria de **\$1´100,000.00 (UN MILLÓN CIEN MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que fue pagada en su totalidad, tal y como se estableció en la **cláusula segunda** del contrato básico de la acción; habiéndose plasmado de manera clara en el acto volitivo que dicha cantidad se cubría en parcialidades.

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

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



PODER JUDICIAL

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

13

partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Lo anterior se aprecia así, en tanto que el actor [REDACTED], ofreció la documental privada relativa al contrato privado de compraventa de **trece de agosto de dos mil siete**, celebrado por [REDACTED], comprador y [REDACTED], vendedora, respecto del bien inmueble que ha quedado debidamente pormenorizado con toda claridad y certeza en *supra líneas*.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que las partes intervinientes en el presente asunto, celebraron un acto jurídico denominado compraventa privada, en relación al bien inmueble reseñado con antelación, fijándose como monto de la operación, la cantidad pecuniaria de **\$1'100,000.00 (UN MILLÓN CIEN MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que fue pagada en su totalidad de manera parcial, tal y como se estableció en la **cláusula segunda** del contrato base de la acción.

Quedando de esta manera irrefutablemente por cierta, la relación contractual bilateral y sinalagmática que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444<sup>3</sup> y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante [REDACTED], para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con la hoy demandada [REDACTED], obligándose la misma a otorgar la escritura pública respectiva.

Lo anterior esgrimido jurídicamente, se encuentra también debidamente concatenado con la prueba confesional ficta a cargo de la demandada [REDACTED], la cual tuvo verificativo en audiencia de **dos de marzo de dos mil veintidós**, (*visible a fojas 158 del expediente fuente*), demandada que al no comparecer sin justa causa al desahogo de la prueba confesional a pesar de haber sido debidamente notificada y apercibida, por auto de **doce de noviembre de dos mil veintiuno**, se le declaró

---

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



PODER JUDICIAL

15

confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales.

Confesional ficta de la demandada [REDACTED], que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones; se colige específicamente de las posiciones calificadas de legales, marcadas con los números **1, 2, 4, 5, y 6**, del pliego de posiciones respectivo; el hecho relativo sustancialmente a que la parte contrincante en la presente controversia, celebró un contrato de promesa de compraventa, con la demandada [REDACTED], esto el **trece de agosto de dos mil siete**, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno 10, con frente a [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], Sociedad Anónima, ubicado en lo que se denominó anteriormente [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos.

Admitiendo fictamente la demandada que recibió del actor la cantidad **\$1'176.960.00 (UN MILLÓN SIENTO SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N)**, respecto de la compraventa del bien inmueble previamente señalado. Desprendiéndose de igual

manera, que la demandada citada, se ha negado a otorgar la escritura pública de dicho bien inmueble que ampara la transmisión de dominio; que la absolvente reconoce fictamente que desde el **trece de agosto de dos mil siete**, dejó de poseer el bien inmueble objeto de la compraventa.

Confesional ficta de la demandada [REDACTED], a la cual se le otorga valor probatorio por encontrarse corroborada y sustentada con otros elementos de prueba que la torna verosímil, en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto.

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

*CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la*





PODER JUDICIAL

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

demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.<sup>4</sup>

Por otra parte, y con el objeto de robustecer el presente brocardo, es menester mencionar que obra en autos del sumario, las documentales privadas consistentes:

1.- Recibo de pago signado por la demandada, por la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M,N), entregados en efectivo, el día de la celebración del contrato de compraventa.

2.- Comprobante de expedición de cheque por la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100

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

M. N.), el cual se realizó a la cuenta interbancaria HSBC, a nombre de la demandada.

3.- Veintidós comprobantes de pago emitidos a la cuenta interbancaria HSBC, a nombre de la demandada, por las cantidades siguientes:

**1.** \$386,820.00; **2.** \$53,180.00; **3.** \$10,000.00; **4.-** \$10,000.00; **5.-** \$5,000.00; **6.** \$5,000.00; **7.** \$5,000.00; **8.** \$5,000.00; **9.**\$5,000.00; **10.** \$5,000.00; **11.** \$5,000.00; **12.** \$5,000.00; **13.** \$10,000.00; **14.** \$5,000.00; **15.** \$100,000.00; **16.** \$ 5,440.00; **17.** \$22,280.00; **18.**\$22,280.00; **19.** \$26,000.00; **20.** \$17,780.00; **21.** \$20,000.00; **22.**\$ 50,000.00. Depósitos que fueron depositados a favor de la demandada entre las datas **trece de agosto de dos mil siete**, al **diez de noviembre de dos mil ocho**.

4.- Comprobante de depósito por la cantidad de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N), emitido por la institución bancaria Banamex, a la cuenta interbancaria 9177803, perteneciente a la parte demandada.

Documentales privadas, a las cuales se les concede valor probatorio de indicio legal, en términos del numeral 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, porque si bien, fueron exhibidas en copias simples, se presume que existen las originales, además, de que dichas documentales privadas reseñadas, no fueron impugnadas por la parte demandada, en razón



**PODER JUDICIAL**

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

19

de no comparecer a juicio; por lo tanto, al encontrarse concatenadas con el resultado de la prueba confesional ficta, así como con el contrato privado de compraventa, previamente valorado, es dable otorgarles valor probatorio, en términos del numeral 490 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos.

Debiendo poner de relieve, que si bien, el accionante incumplió con los tiempos de pago, que fueron pactados en el contrato basal de la acción, como éste mismo lo aduce; también lo es, que pagó la pena convencional pactada en el acto volitivo, lo cual se corrobora con la posición marcada con el número cuarta, de la cual se colige que la demandada acepta fictamente hacer recibido del actor, la cantidad de **\$1,176.960.00 (UN MILLÓN SIENTO SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N).**

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

cubrió el precio total que se pactó en el contrato privado de compraventa de **trece de agosto de dos mil siete**.

Ergo, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vendedora, se encuentra compelida a otorgarle al accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el acto volitivo de compraventa de **trece de agosto de dos mil siete**.

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

VI. **Decisión.** En aras del derecho que le corresponde a la parte compradora para exigir el otorgamiento de la escritura pública solicitada, se estima que el demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditó



PODER JUDICIAL

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

la acción que ejercitó contra la demandada [REDACTED], quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; ergo, se le condena a ésta última, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado entre ambas partes; respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno 10, con frente a calle [REDACTED], del Fraccionamiento Colonia [REDACTED], Sociedad Anónima, ubicado en lo que se denominó anteriormente [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste, en 49 metros, colindancia lote 10; Al sureste en 19.85 metros colinda con lote 7ª; Al Suroeste 43.60 Mts, Colindancia lote 11; Al Noroeste, en 20.70 metros, colindancia con Calle [REDACTED]; con superficie total de **916.96** metros cuadrados.

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

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

hacerlo, la Juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

VIII. **Condena de costas.** Por otra parte, de conformidad con los artículos 156<sup>5</sup> y 158<sup>6</sup> de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto, se condena a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

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

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar el

---

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

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



PODER JUDICIAL

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

presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este brocardo.

**SEGUNDO:** El accionante [REDACTED], probó la acción de otorgamiento de escritura, que ejercitó contra la demandada [REDACTED], quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

**TERCERO:** Se condena a la demandada [REDACTED], vendedora, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa de **trece de agosto de dos mil siete**, a favor del actor [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno 10, con frente a [REDACTED], del Fraccionamiento Colonia [REDACTED], Sociedad Anónima, ubicado en lo que se denominó anteriormente [REDACTED], Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste, en 49 metros, colindancia lote 10; Al sureste en 19.85 metros colinda con lote 7ª; Al Suroeste 43.60 Mts, Colindancia lote 11; Al Noroeste, en 20.70 metros, colindancia con Calle [REDACTED]; con superficie total de **916.96** metros cuadrados.

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

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

**CUARTO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **LUCIA MARIA LUISA CALDERON HERNANDEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VIANEY SANDOVAL LOME**, con quien actúa y da fe.

*MTGD*