



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a quince de enero de dos mil veinte.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente **262/2019**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, en contra de *********; radicado en la Primera Secretaría, y;

RESULTANDO:

Antecedentes.- De las constancias que obran dentro de los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

1.-Presentación de la demanda, mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, el dieciocho de junio de dos mil diecinueve, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** de *********; de quien reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

- "a) El cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en *********, identificado catastralmente con la clave *********.*
- b) Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente ante Notario Público, en los términos a que se obligó el demandado en la Cláusula Cuarta del documento que me sirve de base a la presente acción.*
- c) La entrega, física, real, jurídica y*

material del inmueble ubicado en *****; identificado catastralmente con la clave *****; el cual tiene una superficie de construcción ***** y con las siguientes medidas y colindancias: *****; inmueble que se deriva del Contrato de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, documento base de la acción. **d)** El pago de la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de pena convencional pactada por las partes en la Cláusula Séptima del instrumento base de la acción y por el incumplimiento del demandado a otorgarme la escritura relativa al inmueble. **e)** La devolución a favor del suscrito de la cantidad \$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100. Moneda Nacional), derivado de la obligación constituida en la Cláusula Séptima del contrato de compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, documento base de la acción. **f)** El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios convencionales generados desde la fecha de vencimiento de la obligación principal y que se encuentra manifestada en la Cláusula Séptima del contrato de compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, documento base de la acción, hasta el pago total del adeudo, a razón de un cuatro por ciento mensual. **g)** El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar...”

Manifestó como hechos fundatorios de sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral **10** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, por último, ofreció probanzas y adjuntó las documentales que obran en



PODER JUDICIAL

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

autos detalladas en el sello fechador de recepción de las Oficialía de partes referidas.

2.- Admisión.- Por auto de veintiuno de junio de dos mil diecinueve, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a juicio al demandado *********, para que dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra, se le requirió para que señalara domicilio procesal para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, con el apercibimiento que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se le harían y surtirían efecto a través de publicación en el Boletín Judicial, por lo que tomando en consideración que el domicilio del demandado se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia Competente del Noveno Distrito Judicial con residencia en Jiutepec, para que en auxilio de las labores de ese Juzgado, procediera a emplazar a dicho demandado. De igual forma y a solicitud del actor, se mandó llamar a juicio como Tercero al Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores **(INFONAVIT)**, por la posible afectación a sus intereses, concediéndole a dicho Instituto un plazo legal de **DIEZ DIAS**, para que compareciera a este Juzgado a hacer las

manifestaciones que a su parte correspondieran, respecto a la demanda entablada por el actor *****.

3.-Llamado al tercero a juicio.- Mediante cédula de notificación personal del ocho de julio de dos mil diecinueve, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, fue llamado a juicio por conducto del Actuario adscrito a este Juzgado como consta en autos, para que dentro del plazo legal concedido de Diez días compareciera a este Juzgado a hacer las manifestaciones que a su parte corresponden.

4.-Rebeldía del Tercero llamado a juicio INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).- Por auto de veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo por acusada al rebeldía en que incurrió el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, al no contestar en tiempo la demanda instaurada en su contra, teniéndole por prelucido el derecho que pudo haber ejercitado, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintiuno de junio de dos mil diecinueve y se ordenó practicarle las subsecuentes notificaciones incluso las personales por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

5.-Deja sin efectos emplazamiento al demandado

*********.- Por auto de dos de septiembre de dos mil diecinueve y al advertirse que el emplazamiento realizado al demandado *********, adolecía de los requisitos necesarios para su validez, se declaró nulo la diligencia de doce de agosto de dos mil diecinueve (emplazamiento) y por ende se ordenó dar cumplimiento a lo ordenando en auto de veintiuno de junio de dos mil diecinueve así como el auto que lo ordeno.

6.-Emplazamiento al demandado *****.- El treinta

de septiembre de dos mil diecinueve, por conducto del Actuario adscrito al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Jiutepec, Morelos, se emplazó al demandado *********, por lo que por acuerdo de diez de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el exhorto debidamente diligenciado.

7.-Declara rebeldía del demandado *** y se**

fija la litis.- Mediante acuerdo de quince de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado *********, y se le hizo efectivo el apercibimiento ordenando en auto de veintiuno de junio de dos mil diecinueve, ordenándose realizar las notificaciones aun las de carácter personal por medio de

Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia y al encontrarse fijada la litis se señal día y hora hábil para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración.

8.-Audiencia de conciliación y depuración.- El seis de noviembre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración a que se refiere el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor, a la que compareció la actora *********, así mismo se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada *********, ni el tercero llamado a Juicio **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, a pesar de estar legal y oportunamente citados a la misma, en tal contexto no fue posible exhortar a las partes intervinientes en el presente asunto a que llegaran a un arreglo conciliatorio, dada la incomparecencia de la demandada y previamente analizada la legitimación de las partes, se depuró el procedimiento y en virtud de no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento para resolver, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para ambas partes.

9.-Admisión de pruebas.- Por auto de catorce de noviembre de dos mil diecinueve, se le tuvo por presentada a la parte actora por conducto de su



PODER JUDICIAL

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

abogado patrono ofreciendo pruebas de su parte, siendo estas la **CONFESIONAL** a cargo del demandado ***** , la testimonial a cargo de ***** , la **DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número tres, así mismo se admitió la **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, las que se admitieron en sus términos con citación de la contraria las que así procedieron; por su parte el demandado ***** y el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores (**INFONAVIT**), no ofrecieron pruebas en virtud de su rebeldía, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos correspondiente.

10.-Audiencia de pruebas y alegatos.-El once de diciembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400 en relación directa al 605 fracción V, del Código Procesal Civil vigente, a la que comparecieron la parte actora ***** , asistido de su abogado patrono; se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada ni de persona alguna que legalmente lo representara, no obstante de que se encontraba debidamente notificado, asimismo se hizo constar la presencia de los testigos *****; y al orden procedimental de la audiencia citada, y ante la incomparecencia de la parte demanda, se hizo efectivo

el apercibimiento decretado en auto de catorce de noviembre de dos mil diecinueve, por lo que se le declaró **Confeso** de las posiciones que fueron calificadas de legales a la parte demandada *****; de igual forma, se desahogó la prueba **TESTIMONIAL**, y una vez que fueron desahogados los medios de convicción aportados, y al no existir pruebas que desahogar se pasó a la etapa de alegatos, y por sí permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para dictar sentencia definitiva en el presente asunto, la que a continuación se emite al tenor del siguiente;

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

I.- Competencia y vía.- En primer término se procede al estudio de la **competencia** de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración, pues la misma 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, ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala: “...**Artículo 18.-**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...”.



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, 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: "**Artículo 23.-** *Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio*".

Así, por lo que se refiere a la competencia por **materia**, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: "**Artículo 29.-** *Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...*" Bajo el citado marco jurídico, el suscrito estima que este Juzgado resulta **competente** para conocer el presente asunto, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse en la vía **SUMARIA CIVIL** sobre **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA**. Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la **cuantía**, este Juzgado es **competente** para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado, ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del **territorio**, es de hacer

mención que las partes en su cláusula **DECIMA SEGUNDA** del contrato privado de compraventa de diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, base de la acción, las partes, se sometieron a la competencia y jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa del que les pudiera corresponder, en consecuencia este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, así como de la sumisión tacita y expresa de las partes, a lo anterior sirve de apoyo a lo anterior las siguientes emitida por nuestro máximo tribunal, mismo que a la literalidad se transcribe:

Novena Época,

Número de Registro 168719,

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Octubre de 2008.

Materia Común,

Tesis: II.T.38 K.

Página: 2320,

“...COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados



PODER JUDICIAL

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

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..."

En segundo plano se procede al estudio de **la vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones

expresamente señaladas en la ley, tal y como así lo determinan nuestro máximo tribunal:

Novena Época,

Número de registro: 178665,

Instancia: Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005,

Materia Común,

Tesis: 1a./J. 25/2005,

página: 576

“...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la



PODER JUDICIAL

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

*Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.
Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco...".*

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **604** fracción **II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece que se tramitarán en la **VÍA SUMARIA CIVIL** todos aquellos juicios que versen sobre el otorgamiento y firma de escritura, como en el presente caso acontece.

II.- Legitimación.-Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación procesal** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada "*ad procesum*", pues ésta última se refiere y tiene relación, en esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, 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 y que fue debidamente estudiada y analizada durante la

secuela del presente juicio. Por cuanto a la legitimación en la causa, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, 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 este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva. Asimismo tenemos que el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: "**Artículo 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.** *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...*".

Así, se entiende que solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el artículo **179** del mismo ordenamiento legal, que determina: "**...Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario**".

Bajo ese contexto, tenemos que en el presente juicio la legitimación procesal activa y pasiva de las partes se



PODER JUDICIAL

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

justifica atendiendo a lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, ello con la **DOCUMENTAL PRIVADA** base de la presente acción consistente en el original del contrato privado de compraventa celebrado por *********, quien en términos de la fracción I del artículo 180 del cuerpo de leyes mencionado, no consta ni se desprende que se encuentre impedido legalmente para ejercer los derechos que le corresponden, pues hace valer un derecho personal que es el cumplimiento de contrato de compraventa de fecha diecisiete de diciembre de dos mil dieciseises, celebrado entre *********, en su carácter de vendedor y *********, en su carácter de compradora, respecto de la **VIVIENDA *******, **catastralmente identificado con la clave numero *******, con superficie de desplante *********, y una superficie de construcción de *********, respecto al otorgamiento y firma de escritura, documental que fue exhibida y la cual para efectos del presente apartado, recibe pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, así como la legitimación pasiva de la parte demandada *********, pues en caso de ser procedente las prestaciones reclamadas, dicha parte demandada, deberá firmar la escritura correspondiente del bien inmueble materia del contrato, en mérito de lo anterior, y bajo este nexo lógico jurídico, se le otorga pleno valor probatorio a dicha Documental (*contrato de*

compraventa), en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490 segundo párrafo** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, con la que queda debidamente acreditada la **legitimación procesal** activa como la pasiva de las partes, así como el interés jurídico de la parte actora, para ejercitar la acción que deduce respecto al otorgamiento y firma del contrato base de la presente acción, en virtud de la relación contractual que refiere existe entre las partes, así como al haberse acreditado que el inmueble objeto del presente juicio, y por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor y con la que se acredita la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia o no de la acción misma. Al efecto es aplicable los siguientes criterios, mismo que a la literalidad se transcribe:

Novena Época

Número de registro: 196,956,

Segunda Sala,

Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998,

página: 351

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado*



PODER JUDICIAL

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

en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable....".

Novena Época,

Número de registro 192,912,

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X,

Noviembre de 1999,

Página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

"...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su

satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva." Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio..."

III.-Estudio del fondo de la litis.- Ahora bien, toda vez que en el presente juicio no existe incidencia alguna por resolver, en este apartado se procede a entrar al estudio de fondo de la acción promovida por la parte actora
*****.

Primordialmente es de puntualizar que el demandado ***** así como el Tercero llamado a Juicio **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, no comparecieron a la presente controversia judicial, omitiendo contestar la demanda, y por ende no opusieron defensa o excepción alguna, ni mucho menos ofrecieron medio probatorio a favor de sus intereses, a quienes se les declaró en rebeldía por acuerdos de veintiocho de agosto de dos mil diecinueve y quince de octubre de dos mil diecinueve respectivamente.

Por otra parte, la actora *****, mediante su escrito de demanda inicial registrado con el número de folio **874**, promueve en la vía sumaria civil en contra de



PODER JUDICIAL

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

*****, el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado el dieciséis de diciembre del año dos mil dieciséis, respecto del bien inmueble número ***** , identificado catastralmente con la clave *****; así como el otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente, la entrega física, real y jurídica del inmueble antes citado; así como el pago de la pena convencional y la devolución del primer pago, pactada en la cláusula séptima del documento base de la acción, argumentando que la parte demandada no ha hecho caso de los requerimiento que le ha realizado para concluir la transmisión formal de la propiedad, argumentando que en su mayoría el precio de la compraventa quedó satisfecho, a excepción de la diferencia de **\$3,422.00 (TRES MIL CUATROS CIENTOS VEINTIDOS 00/100 M.N.)** que entregará según lo pactado en la parte in fine de la cláusula segunda, es decir al otorgarle la escritura pública.

Al respecto establece el Código Civil lo siguiente:

ARTÍCULO 1669.- NOCION 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.*

ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. *La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las*

partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.

Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

ARTICULO 1736.- MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO.

El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES.

Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.

ARTICULO 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con



PODER JUDICIAL

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

capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.

ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente: "Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo."

De igual forma dispone el artículo **1258** del Código Civil lo siguiente:

"OPCION DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACIÓN. El acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código. En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo. Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios."

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una de

las partes transfiera a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero y que no obstante que cuando recae y que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio; y que en el caso de obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea su cargo.

Ahora bien, en primer lugar es menester resaltar que el contrato base de la acción es un contrato de compraventa, pues se convino sobre cosa y precio como lo requiere el artículo **1730** del Código Civil vigente en la entidad, para la existencia de la compraventa, por lo que ésta resulta perfecta y obligatoria para las partes conforme al mismo precepto legal; por lo que el comprador tiene derecho a exigir del vendedor el otorgamiento de la escritura definitiva, siempre y cuando hayan cumplido con las obligaciones convenidas.



PODER JUDICIAL

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

Sentado lo anterior, y toda vez que la pretensión de la parte actora consiste en el cumplimiento por parte de la demandada del contrato privado de compraventa celebrado por éstos, el accionante también tiene la carga de la prueba para **acreditar que cumplió con las obligaciones contraídas y fin acreditar su acción.**

En tal contexto, la parte actora a efecto de acreditar el cumplimiento de sus obligaciones ofreció como pruebas las siguientes:

Contrato de compraventa celebrado el diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, por ***** en su carácter de vendedor y ***** como comprador, respecto de del bien inmueble número ***** , identificado catastralmente con la clave ***** , con las siguientes medidas y colindancias: *****; mismo que fue exhibido en escrito inicial de demanda como documento base de su acción

Documental, que se les **confiere valor probatorio**, puesto que no que fue objetada ni impugnada por la parte demandada por cuanto a su alcance y valor probatorio, acorde a lo dispuesto por los artículos 442, 450 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y con la que únicamente se acredita la celebración del contrato privado de compraventa por las partes, así como el pago realizado por la parte actora por la cantidad de **\$50,000.00**

(CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N), a favor del demandado, tal y como se desprende de la segunda clausula párrafo segundo.

No obstante a lo anterior y al análisis de dicho documento basal, se desprende que las partes pactaron como precio de la operación la cantidad de **\$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, refiriendo el accionante en sus hechos de su escrito inicial de demanda haber entregado la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, al demandado mediante deposito al Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores **(INFONAVIT)**, cantidad que la actora no justifica material y legalmente haber pagado, aunado también que a la literalidad del documento basal, no se aprecia que *********, parte actora haya realizado dicho pago la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**.

De igual manera, de sus hechos contenidos en su demanda, no se desprende la forma en que haya realizado el pago de su obligación contractual, es decir las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que haya realizado el entrega de la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS, M.N)**, al demandado, limitándose únicamente



PODER JUDICIAL

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

a referir que lo realizo mediante deposito, situación de hecho y derecho que tampoco se encuentra justificada por el actor.

No obstante lo anterior, si bien la parte actora, ofreció como medio de prueba **confesional** a cargo del demandado *********, misma que desahogada en diligencia del once de diciembre de dos mil diecinueve, en que se declaró confeso al absolvente de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, y en las que admitió fictamente que conoce al señor *********, que es en su calidad de vendedor, celebro contrato de compraventa con el **C. *******, en calidad de comprador, con fecha diecisiete de diciembre del año dos mil dieciséis, que dicha venta es en relación al inmueble ubicado en *********, que es cierto que el inmueble objeto del contrato de compraventa cuenta con las siguientes medidas y colindancias: *********, que convino con el oferente como precio de la compraventa la cantidad de **\$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que el oferente de la prueba a otorgado al absolvente dos pagos por las cantidades de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N) Y \$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)** derivado de la compraventa celebrada por ambas partes, que es cierto que convinieron que otorgaría en un plazo no mayor al treinta y uno de enero de dos mil diecisiete la escritura correspondiente ante Notario Público a favor de **C. *******, que se ha negado a otorgar

la escritura a la parte compradora, a pesar de haber transcurrido el tiempo convenido, que convino con el oferente el pago de la cantidad a favor de este ultimo de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, la devolución de la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)** y la cantidad que resulte de los intereses moratorios todos por concepto de pena convencional, que ha incurrido con las obligaciones adquiridas en el contrato base del juicio en estudio.

Medio de convicción, que no se le concede valor probatorio pleno, tomando en consideración que la misma es ineficaz para acreditar que el aquí actor haya realizado el pago por la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, al demandado *********, pues si bien el demandado confeso fictamente haber recibido **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, por concepto de la compraventa, también los es que dicha afirmación no se encuentra robustecida con medio de prueba suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de dicho pago, a mas a que no es el medio idóneo para acreditar que el actor haya realizado dicho pago por la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, a más de que en el párrafo tercero



PODER JUDICIAL

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

del hecho dos de la demanda expreso literalmente: "...La cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS. Moneda Nacional), 00/100 M.N)**, que entregue a favor del hoy demandado mediante deposito al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) en fecha veinte de diciembre del año dos mil dieciséis; cantidad que se obligó a destinar para cubrir el saldo que adeudaba a la fecha de la firma del contrato base de la presente acción al INFONAVIT..." sin haber exhibido documental alguna que demostrara tal aseveración.

Así mismo ofreció la **Testimonial** a cargo de *********, en donde sustancialmente la primera de ellos refirió lo siguiente: que conoce a *********, desde hace más de siete años, que la relación que existe entre su presentante es de amistad, que conoce a *********, al cual conoce desde hace tres años, que lo conoce porque acompañó a un contrato de compraventa al señor ********* y allí lo conoció, que sabe y le consta que ********* y ********* firmaron un contrato de compraventa y que estuvo presente, que sabe que la fecha en que se formalizo el contrato de compraventa fue el diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, lo sabe porque estuvo presente, que el objeto de la firma del contrato de compraventa es el de comprar una casa, que lo sabe porque estuvo presente, que la ubicación del bien inmueble objeto de la compraventa es en número *********, que lo sabe porque se mencionó y llegó a ir a la vivienda, que el precio de la compraventa del bien inmueble objeto de la misma es de trescientos cincuenta mil pesos, que lo sabe porque estuvo presente en la firma del contrato, que sabe que le

dieron cincuenta mil pesos después de la firma, porque se mencionó ese día, que no estuvo presente cuando se entregó esa cantidad, que el plazo al que se obligó el ahora demandado ***** para otorgar la escritura correspondiente ante Notario Público a favor de *****, fue un año después, en enero del dos mil diecisiete hasta el treinta y uno de enero, que sabe que el demandado *****, se ha negado a otorgar la escritura a la parte compradora a pesar de haber transcurrido el tiempo convenido, porque no se ha sabido nada de él, que sabe que ***** y *****, convinieron en el pago de una pena convencional con cargo a la parte que no cumpliera el contrato de compraventa, que las cantidades que convinieron los señores ***** y *****, por concepto de pena convencional cree que fueron de cincuenta mil, cree que fueron doscientos noventa y seis mil quinientos más los intereses, que sabe y le consta que el ahora demandado ***** ha incumplido con las obligaciones adquiridas en el contrato base del juicio en estudio, porque no se ha sabido de nada y no ha entregado nada, que la razón de su dicho la funda porque tiene una relación de amistad desde hace más de siete años con el señor ***** y porque estuvo presente ahí.

En relación al segundo de los atestes, sustancialmente declaro lo siguiente: que conoce a *****, desde hace *****, que la relación que existe entre su presentante es



PODER JUDICIAL

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

de ***** , que conoce a ***** , al cual conoce desde hace ***** años, que lo conoce porque acompañó a un contrato de compraventa al señor ***** y allí lo conoció, que sabe y le consta que ***** y ***** firmaron un contrato de compraventa y que estuvo presente, que la fecha en que se formalizó el contrato de compraventa fue el diecisiete de diciembre de dos mil dieciséis, que el objeto de la firma del contrato de compraventa es la venta de una casa, que la ubicación del bien inmueble objeto de la compraventa es en número ***** , lo sabe porque la conoce, que el precio de la compraventa del bien inmueble objeto de la misma es de trescientos cincuenta mil pesos, que lo sabe porque estuvo presente, que se pagaron cincuenta mil pesos y doscientos noventa y seis mil quinientos setenta y ocho pesos, que el plazo al que se obligó el ahora demandado ***** para otorgar la escritura correspondiente ante Notario Público a favor del **C. ******* , fue el treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, que lo sabe porque estuvo presente, que sabe que el demandado ***** , se ha negado a otorgar la escritura a la parte compradora a pesar de haber transcurrido el tiempo convenido, que lo sabe por qué ha estado con el señor ***** , que sabe que ***** y ***** , convinieron en el pago de una pena convencional con cargo a la parte que no cumpliera el contrato de compraventa, que de hecho fueron el regreso de los cincuenta mil pesos, el regreso de los doscientos noventa y seis mil quinientos setenta y ocho pesos

más los intereses; que sabe de las cantidades que convinieron los señores ***** y *****, por concepto de pena convencional fue la misma los cincuenta mil pesos más los doscientos noventa y seis mil quinientos setenta y ocho pesos más los intereses, que sabe y le consta que el ahora demandado ***** ha incumplido con las obligaciones adquiridas en el contrato base del juicio en estudio, que la razón de su dicho la funda porque estuvo presente cuando firmaron el contrato de compraventa y se ha negado a entregar las escrituras.

A lo anterior a dichos Testimonios, no se les otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil, toda vez, que los atestes si bien refieren que las partes celebraron el documento base de la acción, así como de que el actor realizó diversos pagos y que el demandado *****, no ha dado cumplimiento con lo pactado en dicho contrato, también lo es que dichos testigos, solo se limitan en referir que el actor cumplió con su obligación de pago de lo pactado, pero los mismos no refiere situaciones y la forma en que ***** haya cumplido con la misma, y tampoco se acredita que el demandado haya realizado al demandado el pago por la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, aunado también de que dicho medio de convicción no se encuentra robustecida con otro prueba.



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, no obstante lo anterior, y de acuerdo a la cláusula segunda del documento base de la acción, en su cuarto párrafo, ambas partes se obligaron a comparecer ante la Notaría en el que la parte compradora haría un pago pendiente por la cantidad de **\$3,422.00 (TRES MIL CUATROSCIENTOS VEINTIDOS PESOS 00/100 M.N.)**, lugar en que a su vez se firmaría la escritura respectiva; acuerdo de voluntades, investida de una obligación recíproca, es decir que la parte compradora en el momento en que debiera pagar a la demandada, ésta debiera firmar ante el Fedatario respectivo la escritura traslativa de dominio.

En esa tesitura de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 1258 del Código Civil, en tratándose de obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo; sin embargo, el allanamiento no debe consistir en la mera expresión de estar dispuesto a pagar o en la voluntad de hacerlo cuando la otra parte cumpla, pues eso llevaría a un círculo vicioso, en el que una parte encuentra justificación a su omisión en el incumplimiento de la otra, y ésta a su vez no tiene responsabilidad de la situación porque el otro sujeto no da cumplimiento a lo que le corresponde; círculo que sólo se puede romper mediante la realización de actos positivos, no con meras actitudes de la parte que quiera poner fin a ese estado incierto, actos a través de los cuales se revele objetivamente y de modo indudable su voluntad de cumplir

aquello a lo que se vinculó, en forma simultánea a lo exigido de su contraparte; máxime que la parte actora *****, exige a través de este Juzgado el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, siendo por tanto necesario para obtener resolución favorable el comprobar la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo; situación que en el presente caso no acredita la parte actora, puesto que tanto ella como la demandada reconocen que la compradora –hoy actora- no ha realizado también el último pago a que se obligó, asimismo de los medios de prueba aportados y desahogados en autos, no se desprende que se haya cumplido con dicha obligación; puesto que al existir la obligación de pago por la parte actora, debe haber constancia sobre dicho cumplimiento, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración del inmueble objeto de la compraventa; por tanto, para la procedencia de la acción pro forma ahora promovida, era necesario que el actor exhibiera con su demanda el saldo del precio adeudado, ya que al ser la compraventa un contrato bilateral cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, ante el incumplimiento de una de las partes, en este caso de la demandada, la parte actora debió cumplir con la obligación a su cargo, es decir la de pago total de la cantidad por concepto de la operación de la compraventa, para entonces encontrarse en la posibilidad de exigirle judicialmente el cumplimiento a la parte vendedora respecto del otorgamiento y firma de escritura;



PODER JUDICIAL

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

puesto que es injusto que si una parte, que no ha dado cumplimiento de sus obligaciones, exija de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime que en el presente caso se convino de acuerdo a la cláusula cuarta del contrato base de la acción de fecha trece de junio de dos mil trece, que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar, lo anterior tiene en los siguientes criterios jurisprudenciales, que a la letra dicen:

Época: Octava Época
Registro: 392693
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Apéndice de 1995
Tomo IV, Parte TCC
Materia(s): Civil
Tesis: 566
Página: 407

OBLIGACIONES RECÍPROCAS. MODOS DE ALLANARSE A SU CUMPLIMIENTO.

En las obligaciones recíprocas sólo el que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le corresponde, siempre que deban llevarse a cabo simultáneamente, según se desprende de la correcta intelección del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, pero el allanamiento no debe consistir en la mera expresión de estar dispuesto a pagar o en la voluntad de hacerlo cuando la otra parte cumpla, pues eso llevaría a un círculo vicioso, en el que una parte encuentra justificación a su omisión en el incumplimiento de la otra, y ésta a su vez no tiene responsabilidad de la situación porque el otro sujeto no da cumplimiento a lo que le corresponde; círculo que sólo se puede romper mediante la realización de actos positivos, no con meras actitudes de la parte que quiera poner fin a ese estado incierto, actos a través de los cuales se revele objetivamente y de modo indudable su voluntad de cumplir aquello a lo que se vinculó, en forma simultánea a lo exigido de su contraparte, de tal manera que en el caso de no hacerlo, el juez que conozca del asunto quede en condiciones de obtener su realización de modo inmediato y directo y sin necesidad de un procedimiento nuevo de conocimiento o un complejo procedimiento de ejecución. Estos requisitos pueden quedar satisfechos a plenitud, verbigracia, con el depósito de la suma de dinero del saldo adeudado ante una institución de crédito y a disposición de una autoridad jurisdiccional, o bien, por cualquier otro medio que a juicio razonable del juzgador reúna las características apuntadas.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo directo 264/89. Emma Dana de Massry. 16 de febrero de 1989.
Unanimidad de votos.

Amparo directo 629/89. Laura Elena Medina Morales. 16 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 299/89. David Durán Ramírez. 10 de agosto de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4876/91. Sucesión de Andrés Islas Casas. 17 de octubre de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 598/92. Lucía Mérida Carrillo. 13 de febrero de 1992. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis I.4o.C.J/51, Gaceta número 51, pág. 41; Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Marzo, pág. 103.

Época: Novena Época

Registro: 190897

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XII, Noviembre de 2000

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 14/2000

Página: 11

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.

Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.

Contradicción de tesis 82/96. Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de junio de 2000. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.

Tesis de jurisprudencia 14/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Época: Novena Época

Registro: 188161

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIV, Diciembre de 2001

Materia(s): Civil

Tesis: II.2o.C.291 C

Página: 1767



PODER JUDICIAL

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

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, ES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO LAS PARTES SE IMPONGAN OBLIGACIONES RECÍPROCAS Y UNA DE ELLAS INCUMPLA CON LAS SUYAS.

Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe pacto sobre la ineludible obligación para el adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatarse el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 271/2001. Nicanor Aldama Rivera. 5 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En este orden de ideas, y valorados en lo individual y en su conjunto los medios de convicción que han desfilado, y de los cuales se arriba a la firme conclusión que la *********, parte actora no acreditó la acción ejercitada en el presente juicio, al no haber justificado de manera fehaciente el pago de la cantidad de **\$296,578.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**, así como el cumplimiento a su obligación contraída en la cláusula Segunda párrafo cuarto del contrato base de la acción por la cantidad de **\$3,422.00 (TRES MIL CUATROSCIENTOS VEINTIDOS PESOS 00/100 M.N.)**, es decir haber cumplido con el pago total de la cantidad liquidada que por concepto de la operación que se convino, y que para encontrarse en posibilidades de exigir el cumplimiento al demandado, debió hacer lo propio con la obligación a su cargo, siendo que a éste le correspondía la carga probatoria

de los hechos constitutivos de sus pretensiones, consecuentemente, se absuelve a la parte demandada ***** de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

IV.- GASTOS Y COSTAS.- No se hace especial condena respecto del pago de los gastos y costas del juicio, por no actualizarse ninguna de las hipótesis contenidas en el ordinal 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 504, 505 ,506 y 604 del Código Procesal Civil vigente, se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el actor ***** , es la correcta.

SEGUNDO.- Se declara improcedente la acción que dedujo el actor ***** en el presente juicio contra ***** , en términos de lo dispuesto por el considerando III de la presente sentencia, en consecuencia;

TERCERO.- Se absuelve a la parte demandada ***** , de las pretensiones que le fueron reclamadas en éste juicio.



PODER JUDICIAL

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

CUARTO.- No se hace especial condena respecto del pago de los gastos y costas del juicio, por no actualizarse ninguna de las hipótesis contenidas en el ordinal 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

QUINTO.-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- A la parte actora y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, a la parte demandada al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo 592 del Código Procesal civil vigente. Así, lo resolvió en definitiva y firma, el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien legalmente actúa y da fe.