



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA mil veintiuno.

EXPEDIENTE NÚMERO 344/2019-3
ACTOR *****

VS
DEMANDADA *****
ORDINARIO CIVIL
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
TERCERA SECRETARIA

H. H. Cuautla, Morelos, a veintitrés de febrero de dos

VISTOS para resolver los autos del expediente número **344/2019-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** consistente en el **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes común del Sexto Distrito Judicial, de fecha **veintidós de mayo de dos mil diecinueve**, que por turno le tocó conocer a este Juzgado; compareció ***** demandando en la Vía Ordinaria Civil de ***** , las siguientes prestaciones:

*"A) Se condene a la C. ***** , sucesora y actual titular de los derechos que en vida correspondieron a ***** al cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha 01 de junio del 2014, celebrado entre la asociación de ***** y la C. ***** ; consistente en hacer los trámites necesarios para solicitar al Registro Agrario Nacional dar de baja las ***** , en virtud de que las mismas fueron aprobadas para la adopción del dominio pleno por la asamblea de ejidatarios de fecha 16 de Diciembre del 2013 y solicitar al Registro Agrario Nacional le expida el título de propiedad respectivo para ser inscrito ante el instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos por ya ser propiedad dicho inmueble."*

Expuso los hechos en que basa su acción exhibió los documentos con los que sustentó su acción y adujo el derecho que creyó aplicable.

2. Por acuerdo de **veintisiete de mayo de dos mil diecinueve**, se admitió la misma en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada *********, para que dentro del PLAZO DE DIEZ DÍAS contestara la demanda entablada en su contra.

3. El **treinta de mayo de dos mil diecinueve**, se emplazó a la demandada *********.

4. El **diecisiete de junio de dos mil diecinueve**, previa certificación, se tuvo a la demandada ********* por contestada la demanda entablada en su contra en tiempo y forma, por opuestas las defensas, en la que se deduce planteó la siguiente excepción:

“...en cuanto al fondo de presente asunto que nos ocupa son aplicables los artículos que contempla la Ley Agraria en materia federal, por lo que NO ES COMPETENCIA DEL CÓDIGO CIVIL NI DE NINGÚN TRIBUNAL CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS EN VIGOR...”

Sin que este H. Juzgado, se pronunciara en relación al mismo y se dio vista a parte contraria por el plazo de tres días para que se pronunciara en relación a la contestación de la demanda.

5. En proveído de fecha **veinticinco de junio de dos mil diecinueve**, previa certificación, se tuvo por desahogada la vista ordenada en el auto que antecede a *********, la cual se ordenó agregar a las actuaciones del presente expediente.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

6. El **veintiocho de agosto de dos mil diecinueve**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se depuró el procedimiento, y se mandó a abrir el juicio a prueba por un plazo de ocho días.

7. Por auto de fecha **doce de septiembre de dos mil diecinueve**, previa certificación, se proveyó en relación a los medios de prueba ofrecidos por las partes procesales, sin que este Órgano Jurisdiccional, se haya pronunciado en relación a la RECONVENCIÓN promovida por la parte demandada *****.

8. El **veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, la cual se desahogó en términos del acta asentada en misma fecha, en la que por considerarlo prudente, se ordenó turnar a resolver el presente.

9. El **siete de enero de dos mil veinte**, se dictó un proveído en términos del numeral **17** fracción **V** del Código Procesal Civil vigente en la entidad, que dejó sin efectos la citación de sentencia, y dio trámite a la incompetencia planteada por la demandada, desechando de plano la reconvencción entablada.

10. El **doce de marzo de dos mil veinte**, se dictó la resolución por el Tribunal de Alzada que determinó dejar infundada la incompetencia hecha valer por la demandada *****.

11. En auto de fecha **veintisiete de octubre de dos mil veinte**, atento a la solicitud realizada por la abogada patrono de la parte actora, y se ordenó turnar a resolver en definitiva el presente, lo que ahora se dicta la sentencia definitiva, al tenor del siguiente:

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 fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

“DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. 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.”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

“CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

Así, por lo que se refiere a la competencia por grado este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el presente asunto se encuentra particularmente en primera instancia; ahora bien, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** fracción **III** de la Ley



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

"COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I... **III.** El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;."

En tal tesitura, este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 34** fracción **I** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, al tratarse de una acción que solicita el cumplimiento de un contrato signado en Tlayecac Morelos, celebrado entre la ***** y la demandada ***** respecto de un inmueble ubicado en _____, es decir, dentro de la jurisdicción de este H. Juzgado.

II. VÍA

Es importante señalar que el artículo **266** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

ARTÍCULO 266 Formas de procedimiento. Para alcanzar la solución procesal se podrán emplear los diversos procedimientos formales que regula este ordenamiento: I.- Juicio civil ordinario; y II.- Procedimientos especiales.

Al respecto el artículo **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece:

ARTÍCULO 349. Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.

En ese sentido y toda vez que mediante este procedimiento ***** pretenden el cumplimiento del convenio celebrado entre éstos en su carácter de ***** respecto del bien inmueble ubicado *****, de fecha **uno de junio de dos mil catorce**, dicha acción, indefectiblemente está destinada a producir efectos jurídicos, y la vía ordinaria civil, elegida por los actores, en términos de los numerales antes descritos, es la correcta.

III. LEGITIMACIÓN

Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** de la Ley Adjetiva Civil vigente, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde.

En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la Novena Época, con número de registro: 196956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

"...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 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....".

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el 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."

Bajo ese contexto, tenemos que en el presente juicio la legitimación activa y pasiva de las partes se justifica en primer lugar con el convenio celebrado el **uno de junio de dos mil catorce** en la ***** , entre ***** y *****

Documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto en los artículos **442, 443, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, la cual tiene la eficacia para tener por acreditada el acto jurídico que se practicó entre el actor y la demandada y con ello el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

IV. MARCO JURÍDICO

La presente resolución se dicta en cumplimiento a los artículos **1º y 133** del Pacto Federal, que impone a toda autoridad, en el ámbito de su competencia de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad, principio de pro persona y progresividad; observando en primer término el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tiene suscritos. Artículos que literalmente instruyen:



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución **y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.** Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley...”.

“Artículo 133. Esta Constitución, las leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella **y todos los Tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión.** Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados.

Robustece el anterior criterio la tesis III. 4º (III Región) 5 K, (10 a), que pronunció el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, Décima Época, página 4320, cuya sinopsis reza:

“CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. CÓMO DEBEN EJERCERLO LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES. El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, tuvo importantes modificaciones que impactan directamente en la administración de justicia, porque evidencian el reconocimiento de la progresividad de los derechos humanos, mediante la expresión clara del principio pro persona como rector de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, privilegiando aquellas que brinden mayor protección a las personas. De esta manera, todos los órganos jurisdiccionales nacionales deberán, en principio, ejercer el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo a los derechos humanos que

consagra nuestra Carta Magna, sino también a los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tenga suscritos en materia de derechos humanos. Así, actualmente existen dos vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano que son acordes con un modelo de control de convencionalidad en los términos apuntados: Primero, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación mediante las acciones de inconstitucionalidad, las controversias constitucionales y el amparo directo e indirecto y, segundo, el control por parte del resto de los Jueces del país en forma incidental durante los procesos ordinarios en los que son competentes, esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. En estas condiciones, el parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los Jueces del país, se integra de la manera siguiente: 1) Todos los derechos humanos que contemple la Constitución Federal (con fundamento en sus artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; 2) Todos los derechos humanos que dispongan los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; 3) Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sustentados en las sentencias en las que el Estado Mexicano sea parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no sea parte. De este modo, este tipo de interpretación por parte de los Jueces presupone realizar tres pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio. Significa que los Jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto. Se traduce en que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los Jueces deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Ley Suprema y en los tratados internacionales en los que México sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; y, c) Inaplicación de la norma que menos beneficie cuando las alternativas anteriores no son posibles. Lo anterior no rompe con la lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los Jueces al ser el último recurso para asegurar la primacía."

En atención al marco jurídico de referencia, es pertinente puntualizar que este Órgano Judicial se encuentra constreñido a dictar la presente resolución judicial observando además lo dispuesto por el artículo **7** de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que literalmente estatuye:

"Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación".

Así como en lo que instruye el ordinal **8** de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), que dispone:

"Artículo 8. Garantías Judiciales. 1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter".

De una interpretación armónica y conjunta de los preceptos legales citados anteriormente, se colige que la observancia de las disposiciones procesales es de orden público; por tanto esta Resolutora, se encuentra obligada a tomar todas las medidas necesarias que ordena la Ley que derivan de sus poderes de dirección, para prevenir y en su caso sancionar cualquier actividad u omisión con la finalidad de impedir el fraude procesal, la colusión, y las conductas ilícitas o dilatorias, a fin de dar solución a los litigios de trascendencia jurídica en el orden civil, así como a sus principios rectores, sus elementos fundamentales, las partes, los órganos competentes, los derechos, cargos e instrumentos de que pueden valerse las partes procesales, procurando dar a los mismos atributos de agilidad y brevedad, para aspirar a la tan codiciada impartición de

justicia pronta y expedita, pero al mismo tiempo que brinde la confianza de la seguridad jurídica y una permanente línea de respeto a los derechos humanos, lo anterior con fundamento en los artículos **2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 106** fracción **VI** del Código Procesal Civil en vigor.

V. ANÁLISIS DE LA ACCIÓN.

Bajo el marco legal antes citado, a continuación se procede al estudio de las prestaciones reclamada por *********, en su escrito inicial de demanda, siendo la siguiente:

*“A) Se condene a la C. *********, sucesora y actual titular de los derechos que en vida correspondieron a ********* al cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha 01 de junio del 2014, celebrado entre la asociación de ********* y la C. *********; consistente en hacer los trámites necesarios para solicitar al Registro Agrario Nacional dar de baja las *********, en virtud de que las mismas fueron aprobadas para la adopción del dominio pleno por la asamblea de ejidatarios de fecha 16 de Diciembre del 2013 y solicitar al Registro Agrario Nacional le expida el título de propiedad respectivo para ser inscrito ante el instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos por ya ser propiedad dicho inmueble.”*

De la anterior transcripción se advierte que la parte actora ********* demandó de *********, la validez del convenio celebrado entre los actores ********* y la demandada ********* el día **uno de junio de dos mil catorce** y como consecuencia de dicha validez, se les otorgue el título de propiedad respecto del bien inmueble ubicado en *****.

Bajo estas consideraciones, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos **384** y **386** del Código Procesal Civil aplicable, solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, y las partes asumirán la carga de la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, de modo que la parte que afirma tiene la carga de la prueba de sus proposiciones de hecho sobre los que el adversario tiene a su favor una presunción legal, salvo que, acorde con el diverso numeral **387**, la negación envuelva una afirmación expresa de un hecho o cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión, caso en el cual, el que niega está obligado a probar.

Para ello, la parte actora desahogó los siguientes medios probatorios, en primer lugar la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de *********, la cual fue desahogada el **veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve**, quien aceptó lo siguiente:

*"... que conoce a *****; que conoce a la persona moral denominada Asociación Vecinal Del Mirador de Tlayecac Morelos A.C., que conoce a *****; que en el contrato privado de promesa de compraventa de fecha 01 de junio de 2014 reconoció la venta de la parcela 122 del ejido de Tlayecac, del Municipio de Ayala Morelos, la realizo su difunto padre *****; que cuenta con el certificado parcelario que ampara los derechos de la parcela 121-Z-1 P-1 del ejido de Tlayecac, Municipio de Ayala, Estado de Morelos, que la firma que estampó en el recibo de fecha 16 de diciembre del 2013 es la misma que utiliza en todos sus documentos tanto públicos como privados, parece la misma pero yo no los firmé..."*

*"que conoce a *****; que conoce a *****; que se convirtió en ejidataria de las parcelas en juicio, motivo por el cual no ha querido adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas... que la firma que calza en el recibo de fecha 02 de enero del 2014 es la misma que utiliza tanto en los documentos públicos como privados, pero yo no firmé ese documento, se parecen; que la cantidad que recibió por la *****. lo fue porque la misma estuvo cooperando al ejido de Tlayecac, municipio de Ayala, Morelos, por las *****; pero no he recibido nada "*

Prueba que, valoradas conforme al artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en la entidad, se le concede valor probatorio, de las que se colige en primer lugar, **i)** la demandada aceptó que el día **uno de junio de dos mil catorce**, celebró un contrato privado de promesa de compraventa, entre la ***** y ***** respecto de la ***** sin darlas de baja ante el registro agrario nacional y que dicha venta la realizó su difunto padre *****; **ii)** así mismo afirmó que cuenta con el certificado parcelario que ampara los derechos de la *****, Municipio de *****, **iii)** que la firma que estampó en el recibo de fecha 16 de diciembre del 2013 es la misma que utiliza en todos sus documentos tanto públicos como privados.

A fin de robustecer lo anteriormente aceptado, fue desahogada la prueba TESTIMONIAL a cargo de *****, ***** y *****, en la que en la que los testigos manifestaron lo siguiente:

Respecto de la declaración de *****, que:

*“que conoce a la señora ***** desde hace aproximadamente diez años, porque es vecina de la ***** , conozco a ***** desde hace más de diez años porque es vecino de la ***** desde hace más de quince años porque es vecino de la ***** , conozco a ***** porque en cierta ocasión cuando estábamos en una junta llegó a presentarse como hija del difunto ***** quien era dueño de las parcelas en la ***** , conozco el terreno materia del presente juicio porque ahí compre un terreno y forma parte de la mesa de la asociación, fui tesorera; tengo conocimiento del comité vecinal de la ***** , se de la existencia del contrato de fecha uno de junio de dos mil catorce, lo conozco porque yo personalmente estuve presente en compañía de la señora ***** cuando se hizo ese contrato y se llevó a cabo, lo firmaron la señora ***** y la señora ***** , yo personalmente en compañía de la señora ***** fuimos a casa de la señora ***** a entregarle personalmente los veinticinco mil pesos, fue en el primer cuarto de lado de la calle, ahí donde le entregué personalmente en sus propias manos la cantidad de veinticinco*



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

mil pesos, yo le entregué veintidós mil pesos a la señora *****, los cuales fueron entregados en cumplimiento del contrato de fecha uno de junio de dos mil catorce, en fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece, se le entregó la cantidad de veintidós mil pesos a la señora *****, porque ella nos dijo que necesitaba dinero para iniciar los trámites para arreglar los documentos para darnos el dominio pleno; el dos de enero de dos mil catorce, se le entregó a ***** la cantidad de tres mil pesos, me acompañó *****, se lo entregamos igual, en el segundo cuarto de su casa, en esa ocasión se encontraba un varón no sé si haya sido su esposo o algún familiar y ella lo recibió en sus propias manos, lo sé porque como lo dije en el principio ese dinero lo ocupó para iniciar los trámites para dar el dominio pleno, todo esto lo sé porque conozco a la señora *****, al señor ***** porque ellos son vecinos de la ***** y a la señora ***** porque hicimos un convenio para entrégale la cantidad de veinticinco mil pesos y en su momento siendo yo la tesorera personalmente en compañía de la señora ***** le entregué dicha cantidad..."

Respecto del depositado del ateste ***** , el mismo refirió que:

"que conoce a ***** como clienta la conocí en el 92 o 93, porque nos compró un terreno en la ***** , igualmente a ***** , por el mismo motivo que a la señora ***** , de 1992 o 1993 aproximadamente porque me compró un terreno en la ***** , a ***** porque me compró un terreno en la ***** , a ***** también la conozco porque ella intervino en un convenio que hice con su papá, yo le fraccione en unión con Don ***** , porque el me vendió un terreno de sesenta mil metros aproximadamente, prácticamente yo hice la colonia, era un campo de siembra ahí, está en mi poder el original del convenio, porque yo los suscribí con ***** , el contrato de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos lo firmó ***** como sedente, yo como beneficiario, y esposa ***** como testigo y dos de sus hijas intervinieron, ***** y ***** , el convenio de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos es referente a la compra venta del inmueble ubicado en el ***** , referente a las ***** , el aceptó me vendió todo, en dicho convenio se comprometió a que los documentos que amparan la posesión definitiva de cada uno de los colonos que ahí fincaran serían firmados por él, la señora ***** estuvo de acuerdo con la venta de su señor padre ***** , lo se porque tengo los documentos que pueden comprobar todo."

Respecto del depositado de ***** , se tiene que:

"que conoce a la señora ***** desde el 2003, porque yo era ayudante municipal de Tlayecac, conozco a ***** desde el 2003 o 2004, porque trabajaba como ayudante municipal, conozco a ***** porque desde el 2003 o 2004, porque yo era ayudante municipal, conozco a ***** desde

*niños crecimos casi juntos, a ***** porque era papá de la señora y como conocía a mi papá eran ejidatarios los dos, conozco el terreno materia del presente juicio paso diario porque está a la entrada, sobre la *****, sobre la *****, durante el periodo 2011 al 2014 era yo mismo, en este acto presento credencial que me avala con dicho cargo, en el periodo 2011 al 2014 se celebró asamblea de ejidatarios para autorizar el dominio pleno sobre las parcelas materia del presente asunto, quienes solicitan la adopción son los de la colonia, en ese caso el comité para ellos se llevó a cabo una asamblea dura, con fecha seis de julio de dos mil catorce recibí la cantidad de treinta mil pesos por parte de la ***** para llevar a cabo la asamblea para el trámite de la adopción del dominio pleno de la parcela materia del presente asunto, la cual se llevó a cabo el dieciséis de diciembre de dos mil trece tengo copia simple en este acto la exhibo, en el RAN está inscrita estuvo presente el visitador agrario, todo fue legal en el acta esta la cantidad de ejidatarios que estuvieron presentes, esto lo sé porque yo lo viví porque era el Comisariado en esa época todo fue sobre reglamento por medio de una asamblea dura en el ejido, yo solo era el representante legal... ”*

Testimonios a los que, se les otorga valor probatorio conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo **471 y 473** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, y en virtud de no existir regla específica para su valoración, si bien son acordes en lo relativo a hacer del conocimiento la suscripción del documento basal de la acción, relativa a la firma del convenio celebrado entre la ***** y *****, esto con fecha **uno de junio de dos mil catorce**, robusteciendo lo manifestado por la parte actora, ya que describen circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de la firma de dicho convenio y los pagos realizados tendientes a lograr a realizar todos los trámites necesarios para dar de baja el título parcelario y conseguir el título de propiedad, por tanto, denota la existencia del aludido documento, así como las condiciones que pactaron en el mismo, debían ser acordes a lo que la Legislación Sustantiva y Adjetiva Familiar vigente en la entidad decretan.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Esto es así ya que para esa virtud, a efecto de analizar la acción interpuesta por ***** , esta Justipreciable considera pronunciarse respecto al alcance y valor probatorio de la **documental** que obra agregada en el presente juicio, consistente en el convenio celebrado entre los actores ***** éstos en su carácter de ***** y la demandada ***** , en fecha **uno de junio de dos mil catorce** , documento proveniente de la parte actora, el cual, **NO fue objetado e impugnado** por la parte demandada ***** , no obstante a que se apersonó en el presente asunto.

Ahora bien, por cuanto a la pretensión que en esta resolución se dirime, dispone la Ley Sustantiva de la materia lo siguiente:

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

ARTÍCULO 1670.- APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.

A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código

ARTÍCULO 1672.- VALIDEZ CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

ARTÍCULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

ARTÍCULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

ARTÍCULO 1715.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

De una interpretación armónica y conjunta de los preceptos legales citados anteriormente, se colige que el **contrato** es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones y que les son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos, las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por la ley sustantiva; que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas; que la **validez** y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; que si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

En primer lugar hay que aclarar que la documental consistente en el acuerdo o convenio celebrado entre los actores ********* y la demandada *********, de fecha **uno de junio de dos mil catorce**, en términos del numeral **490** de la Legislación Adjetiva Civil vigente en la entidad, en concatenación con los preceptos legales **1669, 1670, 1673**, del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, se le



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

PODER JUDICIAL

otorga valor probatorio en el sentido de que las partes procesales pactaron un acto traslativo de dominio de propiedad, sin embargo, es evidente el origen irregular de los elementos objetivos y subjetivos que en él se suscribieron, lo anterior, acorde con lo dispuesto por el artículo **1701** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Bajo la anterior óptica, es importante precisar la diferencia entre la **inexistencia** y **nulidad** de un acto jurídico. En ese tenor, el acto jurídico es una manifestación de voluntad que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones.

De lo anterior se advierten los elementos esenciales del acto jurídico consistentes en:

1. **Voluntad (Consentimiento).**
2. **Objeto.**
3. **Solemnidad.**

Los cuales deben concurrir para crear transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones; es decir, en producir consecuencias de derecho. Así pues, en el caso en concreto, para quien Resuelve, NO concurren los elementos esenciales en un acto jurídico, por tanto, éste es inexistente.

Se arriba a tal determinación, ya que de acuerdo a los más altos criterios estatuidos por el Máximo Órgano Judicial precisan que los elementos esenciales del acto jurídico, lo son: la **voluntad**, entendida a ésta como aquella

declaración de voluntad de los contratantes para celebrar el acto, esto es, que haya un concierto de voluntades, también denominado consentimiento. Sin este requisito no existe contrato alguno.

Ahora bien, por cuanto hace al **objeto**, existen tres acepciones para la palabra objeto:

1. El objeto directo del contrato, que es el de crear o transferir derechos y obligaciones.

2. El objeto indirecto del contrato que es el objeto de las obligaciones engendradas por él, y que puede consistir en dar, hacer o no hacer.

3. La cosa misma y que se da.

Por otro lado, los elementos de validez de los actos jurídicos son los siguientes:

- a) La licitud del objeto, motivo o fin;**
- b) La formalidad del acto jurídico;**
- c) La ausencia de vicios de la voluntad; y,**
- d) La capacidad.**

Ahora bien, y una vez analizadas todas y cada una de las pruebas ofrecidas en los presentes autos, y concatenadas unas con otras, se llega a la convicción de que *********, celebraron un acto jurídico con la demandada *********, y que dicho convenio cumple con los elementos esenciales en el objeto, ello a virtud de que en el mismo se asentó lo siguiente:



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"contrato privado de promesa de compraventa"

Contrato privado de promesa de compraventa que celebran por una parte Sra. ***** que en lo sucesivo se le denominara como el prominente vendedor y de otra parte la ***** a quien en lo sucesivo se le denominará como el prominente comprador, mismo contrato que sujetan al contenido en la (sic) siguiente declaraciones y cláusulas:

- A) Declara el prominente vendedor bajo protesta de decir verdad, que es legitima ejidataria de las ***** del campo denominado el mirador perteneciente al poblado de Tlayecac en el Municipio de Villa de Ayala, Mor.
- B) Sigue declarando la prominente vendedora encontrarse debidamente capacitada para la celebración del presente contrato, manifestando bajo protesta de decir verdad, que adquirió dichas parcelas por la sucesión que le dejó su padre el sr. *****.
- C) Sigue declarando que esta consciente que su padre el sr. ***** lotificó y vendió las ***** sin darlas de baja ante el registro agrario nacional, por lo tanto el título parcelario está a su nombre.
- D) Declara la prominente vendedora que está de acuerdo en hacer todos los trámites para conseguir el título de propiedad y cuando tenga el título de propiedad celebrar un contrato de compraventa con la *****.
- E) Declara el prominente comprador; contar con la capacidad suficiente para la realización de dicho contrato y conocer dichas parcelas. Ya que durante 15 años aproximadamente ha poseído las parcelas sin haber podido conseguir el dominio pleno.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan lo que se contiene en las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

Primera. El prominente vendedor promete hacer todos los trámites necesarios para dar de baja el título parcelario y conseguir el título de propiedad para cederlo legalmente a la *****.

Segunda. La ***** dio la cantidad de \$25,000 pesos el día 16 de diciembre del 2013 y promete dar otros \$25,000 cuando se adquiera el contrato de compraventa.

Tercera. Se denomina contrato de compraventa solo como requisito para hacer trámites ya que la cantidad acordada es por el tiempo que la sra. ***** estuvo cooperando por las ***** al ejido, a que los lotes fueron pagados en su momento.

Tercera (sic) los gastos que ocasione el trámite los cubrirá la *****."

En el documento basal de la acción, precisaron las partes procesales que la parte demandada ***** se comprometía a realizar todos los trámites necesarios para dar de baja el título parcelario y conseguir el título de propiedad para cederlo legalmente a la *****, no obstante a que no adicionaron cláusulas respecto del supuesto de negativa por parte de la demandada, en esencia, dicho convenio cumple con las reglas establecidas, en la Legislación Sustantiva y Adjetiva Civil vigente en la entidad, ya que dicho objeto, está **debidamente identificado**, y por ello se promueve el presente juicio y se solicita el cumplimiento de convenio, debiendo acreditar la voluntad de las partes para celebrar dicho contrato, lo cual consta de manera fehaciente, en la especie, y de lo que deviene que comparezcan la parte actora a exigir se dé el cumplimiento del convenio a la forma requerida por la ley.

En apoyo a lo antedicho, estimo aplicable la tesis 1a. CCXCI/2014 (10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y visible en la página 536 del Libro 9, Tomo I, agosto de 2014, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, o con el registro digital: 2007064 y en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 8 de agosto de 2014 a las 8:05 horas de título, subtítulo y contenido siguientes:

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. LOS ÓRGANOS ENCARGADOS DE ADMINISTRAR JUSTICIA, AL INTERPRETAR LOS REQUISITOS Y LAS FORMALIDADES ESTABLECIDOS EN LA LEY PARA LA ADMISIBILIDAD Y PROCEDENCIA DE LOS JUICIOS, DEBEN TENER PRESENTE LA RATIO DE LA NORMA PARA EVITAR FORMALISMOS QUE IMPIDAN UN ENJUICIAMIENTO DE FONDO DEL ASUNTO. La tutela judicial efectiva, consagrada como derecho humano en los artículos 17



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 8, numeral 1 y 25, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en su vertiente de recurso efectivo, implica la obligación para los tribunales de resolver los conflictos que se les plantean sin obstáculos o dilaciones innecesarias y evitando formalismos o interpretaciones no razonables que impidan o dificulten el enjuiciamiento de fondo y la auténtica tutela judicial, por lo que los órganos encargados de administrar justicia, al interpretar los requisitos y las formalidades procesales legalmente previstos, deben tener presente la ratio de la norma para evitar que los meros formalismos impidan un enjuiciamiento de fondo del asunto. Por tanto, los requisitos para admitir los juicios, incidentes en ellos permitidos, o recursos intentados, establecidos por el legislador, son de interpretación estricta para no limitar el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, haciendo posible, en lo esencial, el ejercicio de dicho derecho, por lo que debe buscarse, con apoyo en los principios pro homine e in dubio pro actione, la interpretación más favorable al ejercicio de ese derecho humano, sin soslayarse los presupuestos esenciales de admisibilidad y procedencia de los juicios, incidentes en éstos permitidos o recursos intentados."

En las consideraciones antes apuntadas, una vez que se realizó un análisis exhaustivo de lo que en esta sentencia se dirime, dentro del marco jurídico que hay que considerar, es pertinente resaltar que el trámite que aludieron las partes procesales en el convenio de fecha **uno de junio de dos mil catorce**, respecto de dar de baja el título parcelario y conseguir el título de propiedad para cederlo legalmente a la ***** , dicha trámite obedece al cumplimiento de convenio, y está encaminada a que se otorgue en escritura pública, el título de propiedad del inmueble que la parte actora física y materialmente posee.

No pasa por desapercibido para la que resuelve que la parte demandada ***** , NO ofreció medios probatorios, a fin de tenerle por debidamente probada la pretensión planteada por la parte demandada.

En dadas circunstancias, la suscrita Juzgadora, arriba a concluir que el documento fundatorio de la acción del convenio que solicitan su ejecución la parte actora, cumple con los requisitos que establece la Legislación Sustantiva y Adjetiva Civil vigente en la entidad, respecto de lo que se pactó en el mismo, con independencia de que las partes procesales, se le dejan a salvo sus derechos respecto de la acción proforma que deberán entablar ante la negativa de la demandada en inscribir el bien inmueble materia de litis en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Morelos, dado que es dicha institución quien inscribe o asienta los derechos nacidos extraregistralmente que pueden ser oponibles a terceros, el cual sólo puede modificarse mediante una inscripción, con la voluntad de la persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento, con ello dar certeza jurídica a los titulares de derechos reales de legalidad sobre el bien inmueble mediante el cual impide que se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares.

Sirve de apoyo a lo anterior, lo estatuido en la tesis aislada número 2016080, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Décima Época. Libro 50, Enero de 2018, Tomo IV, visible a página 2097, del siguiente rubro y texto:

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. ES OPONIBLE FRENTE A TERCEROS QUE CUENTEN SÓLO CON GRAVÁMENES -EMBARGO- Y NO CON DERECHOS REALES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). Si se considera, por una parte, que la prelación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad sólo rige entre titulares de derechos de la misma naturaleza y, por otra, que los gravámenes, como el embargo, no constituyen un



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

derecho real para el acreedor, sino únicamente uno personal, se concluye que de la omisión de inscribir un contrato de compraventa de fecha cierta no pueden valerse los acreedores quirografarios, pues ese instrumento otorga un derecho real oponible frente a terceros que cuenten sólo con gravámenes. Lo anterior no se opone a lo establecido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 75/2013 (10a.), de título y subtítulo: "[TERCEROS PARA EFECTOS REGISTRALES. EL TÉRMINO 'GRAVAMEN' PREVISTO EN EL ARTÍCULO 3o., FRACCIÓN XV, DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, INCLUYE A LOS EMBARGOS.](#)", en donde si bien es cierto que se determinó, para efectos registrales, que el término "gravámenes" previsto en el artículo [3o., fracción XV, de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora](#), incluía a los embargos, también lo es que no se estableció que éstos fueran de la misma entidad de un derecho real. Esta distinción es relevante, porque no se discute que tanto quien cuenta con un derecho real como quien inscribe un gravamen -embargo- son terceros; empero, deben distinguirse dos tipos o calidades de éstos: a) Los que poseen derechos reales, que en el caso de la compraventa de inmuebles son a los que se refiere el artículo [2578 del Código Civil para el Estado de Sonora](#), que dispone que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero -que cuente con derecho de la misma naturaleza-, sino después de registrada en los términos prescritos en ese ordenamiento; y b) Los que poseen gravámenes, como el embargo, que será preferente a cualquier otro gravamen. Entenderlo de modo distinto, implicaría otorgar efectos constitutivos y no sólo declarativos a la inscripción en el Registro Público y, además, cambiar la naturaleza de un derecho de índole personal, al catalogarlo como real.

En esta tesitura, es procedente CONDENAR a la parte demandada para que en el **IMPRORROGABLE PLAZO DE CINCO (05) DÍAS CONTADO** a partir de la legal notificación de presente, de debido cumplimiento al convenio celebrado entre la ***** y la demandada ***** de fecha **uno de junio de dos mil catorce**, APERCIBIDA que en caso de no hacerlo, se le impondrá una MULTA DE CINCUENTA UMAS de acuerdo a ala desindexación de salarios mínimos, dejando a salvo los derechos de la parte actora ***** en su carácter de ***** , respecto de la acción proforma que deberán entablar ante la negativa de la demandada ***** ,

colmando las exigencias de la legislación adjetiva civil vigente en la entidad, con la finalidad de inscribir el bien inmueble materia de litis en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Morelos, que dota de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato o convenio privado.

Comulga con lo anterior, por analogía en lo conducente, la tesis aislada número 2003828, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Décima Época. Libro XXI, Junio de 2013, Pág. 1245, que a la letra dicen:

COMPRAVENTA SOBRE DERECHOS DE POSESIÓN INSCRITA POR INMATRICULACIÓN. LA ACCIÓN PRO-FORMA ES IMPROCEDENTE PARA OTORGARLA EN ESCRITURA PÚBLICA, PORQUE NO SERÁ INSCRIBIBLE, POR NO ESTAR PLENAMENTE CONSTITUIDO EL DERECHO DE PROPIEDAD Y CARECER DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

La finalidad de la acción pro-forma es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible. Por tal motivo, la acción pro-forma es personal y en principio no busca indagar sobre quién es el propietario, sino tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal. En esta tesitura, si el vendedor no tiene en su patrimonio el derecho de propiedad sino únicamente el de posesión (que puede estar inscrita por inmatriculación) la acción pro-forma no puede constituir el derecho de propiedad ni puede ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública, ante la carencia de previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que el derecho de propiedad del bien inmueble materia de la compraventa debe estar inscrito en dicho registro, con lo cual se cumplen las características de la inscripción registral que dotan de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato de compraventa privado. Por tanto, en principio no es requisito indispensable que el actor acredite que la parte demandada es propietaria del bien inmueble, ya que la acción pro-forma tiene como materia un derecho personal, que le da derecho a exigir la formalidad legal



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía. Sin embargo, es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que las obligaciones del mismo estén cumplidas por ambas partes, para que proceda el otorgamiento y firma de escritura pública susceptible de inscribirse en el citado registro. Por tanto, debe existir un folio real en relación al bien inmueble de que se trate, puesto que el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que el registro de un documento protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro, siempre y cuando no se contravenga lo dispuesto por el derecho positivo mexicano.

No se realiza especial condena a las partes respecto del pago de gastos y costas, originados en la presente instancia, en virtud de que no fue solicitado por la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106** y **669** del Código Procesal Civil, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto y la vía elegida es la correcta, por las razones expuestas en el considerando **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte actora ***** en su carácter de ***** acreditaron su acción, en consecuencia;

TERCERO. Se **CONDENA** a la parte demandada ***** para que en el **IMPRORROGABLE PLAZO DE CINCO (05) DÍAS CONTADO** a partir de la legal notificación de presente, de debido cumplimiento al convenio celebrado entre la ***** y la demandada ***** , de fecha **uno de junio de dos mil catorce**,

APERCIBIDA que en caso de no hacerlo, se le impondrá una MULTA DE CINCUENTA UMAS de acuerdo a ala desindexación de salarios mínimos.

CUARTO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora ***** en su carácter de *****, respecto de la acción proforma que deberán entablar ante la negativa de la demandada *****, colmando las exigencias de la Legislación Adjetiva Civil vigente en la entidad, con la finalidad de inscribir el bien inmueble materia de litis en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Morelos, que dota de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato o convenio privado.

QUINTO. No se realiza especial condena a las partes respecto del pago de gastos y costas, originados en la presente instancia, en virtud de que no fue solicitado por la parte actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA DE LOURDES ANDREA SANDOVAL SÁNCHEZ**, Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, quien certifica y da fe.

MLASS/sivic