

A.D.C. 1005/2019
A.D.C. 1006/209
TOCA CIVIL: 527/2018-17
EXPEDIENTE: 168/2014-3
ACTOR: *****
DEMANDADO: *****.
JUICIO: SUMARIO CIVIL
(OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA)
RECURSO DE APELACIÓN
MAGISTRADO PONENTE: MANUEL DÍAZ CARBAJAL

Cuernavaca, Morelos; a ocho de febrero
de dos mil veintiuno.

V I S T A S nuevamente las actuaciones del Toca civil número 527/2018-17, formado con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la parte demandada, en contra de la sentencia definitiva de fecha doce de abril de dos mil dieciocho, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en los autos del juicio **SUMARIO CIVIL sobre otorgamiento y firma de escritura** promovido por ***** en contra de ***** todos de apellidos ***** por conducto de su albacea; en el expediente **168/2014-3**, ahora en cumplimiento a las ejecutorias dictadas en los juicios de Amparo Directo Civil números **1005/2019** y **1006/2019**, promovidos, el primero por los demandados en el juicio natural ***** **todos de apellidos *******, y el segundo por el albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** radicados en el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito; y,

R E S U L T A N D O

1. El doce de abril de dos mil dieciocho, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer

Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva en los siguientes términos:

“Cuernavaca, Morelos, doce de abril dos mil dieciocho.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **168/2014**, relativo al juicio **Sumario Civil** promovido por ***** contra ***** (por conducto

de su Sucesión Intestamentaria), radicado en la Tercera Secretaria; y, **RESULTANDOS:** 1 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28.-

CONSIDERANDOS: I, II, III, IV, V y VI.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 505 y 506 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, esto en términos de lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

SEGUNDO.- La parte actora ***** acreditó el ejercicio de su acción que dedujo contra. ***** **(ahora su sucesión).**

TERCERO.- Se condena a los demandados ***** **(ahora su sucesión)**, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones; en consecuencia:

TERCERO.- Se condena a los demandados ***** **(ahora su Sucesión)**, al otorgamiento y firma de la

escritura pública respecto del bien inmueble identificado como ***** identificado catastralmente con la cuenta número *****, con una superficie de tres mil metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE.-** ***** línea quebrada, colinda lote de Primaria Miguel Hidalgo. **AL SUR.-** con ***** recta colinda con lote de ***** y ***** colinda con mismo predio. **AL ESTE.-** con ***** colinda con ***** **AL OESTE.-** con ***** con Av. Emiliano Zapata ***** **CUARTO.-** Conmíñese a los demandados para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, cumplan voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezca ante la Notaría Pública a elección de la actora, a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura pública del inmueble antes citado, apercibiéndolos que en caso de no hacerlo, el Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se absuelve a ***** **(ahora su sucesión)**, al pago de daños y perjuicios, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia.

SEXTO.- Se declara IMPROCEDENTE la acción reconventional hecha valer por ***** , en la vía SUMARIA CIVIL, en razón de lo expuesto en la presente sentencia.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se condena a los demandados al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”
(SIC)

2. Inconforme con lo anterior, la parte demandada ***** todos de apellidos ***** éste último por sí y en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, se inconformaron con dicha determinación interponiendo recurso de apelación en contra de la referida sentencia.

3.- Es menester referir, que por autos dictados el día tres de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentados a los citados demandados interponiendo recurso de apelación en contra del auto dictado el día veintiséis de septiembre del mencionado año, en relación al desechamiento de las pruebas que a su parte correspondieron, mismos que si bien fueron admitidos en el efecto preventivo¹, dichos medios de impugnación no fueron reiterados por los apelantes al interponer el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva como lo ordena el numeral 545 del Código Procesal Civil en vigor.

4. En tal sentido, con fecha nueve de octubre de dos mil dieciocho, se emitió resolución por parte de esta Sala respecto a los medios de

¹ Visible a fojas 548 a 551 del expediente 168/2014-3.

impugnación interpuestos, confirmando la sentencia definitiva de primer grado.

5. Con fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, los Ciudadanos ***** y éste último en su calidad de albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** formularon demandas de amparo en la que señalan como acto reclamado la ejecutoria emitida por esta Sala, con su anterior integración.

6. Seguido en sus trámites los juicios de amparo citados, el Pleno del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimoctavo Circuito Judicial del Estado, en sesión de veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, emitió ejecutoria en los juicios de Amparo antes mencionados, en los que determinó conceder el Amparo y protección de la Justicia Federal, por lo cual esta Sala emitió nuevo pronunciamiento con fecha tres de octubre de dos mil diecinueve.

7.- Inconformes con esta última determinación los Ciudadanos ***** y éste último en su calidad de albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ***** interpusieron sendos juicios de amparo directo, los que fueron resueltos mediante ejecutorias de fecha dieciséis de octubre de dos mil veinte, concediendo respectivamente el amparo y protección de la

justicia federal a los mencionados demandados, estableciéndose los siguientes lineamientos:

“...a) Deje sin efecto la sentencia reclamada, y,

b) Dicte otra en la que reitere lo que no fue materia de concesión, y al analizar el agravio relativo a la valoración de las pruebas:

i) En relación con la confesional ficta del actor, la valore en términos de esta ejecutoria, esto es, le otorgue valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

ii) Y en cuanto al escrito presentado por su contraparte, identificado con el número nueve de su ocurso de pruebas, considere que éste obra y fue admitido, como prueba documental pública al exhibirse en original.

c) Hecho lo anterior, resuelva lo que conforme a derecho corresponda.”

8.- Por lo que, en cumplimiento a lo anterior, por auto dictado el día cuatro de noviembre de dos mil veinte, se dejó insubsistente la resolución dictada por este órgano colegiado con fecha tres de octubre de dos mil diecinueve; y, bajo los lineamientos expuestos en las ejecutorias en comento, se emite una nueva determinación al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Competencia. Esta Tercera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos, con fundamento en lo dispuesto por los numerales 99 fracción VII de la Constitución Política

del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos y 606 del Código Procesal civil en vigor.

II.- Determinación en relación a las apelaciones admitidas en el efecto preventivo.

Como se indicó con anterioridad, la parte demandada interpuso recurso de apelación preventiva en contra de la determinación emitida con fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, en el cual se desecharon pruebas ofrecidas de su parte.

Ahora bien, el artículo 545 del Código Procesal Civil en vigor, señala que la apelación en el efecto preventivo procede respecto a resoluciones que desechen pruebas y deberá decidirse cuando se tramite la apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva y **siempre que la parte que la hizo valer la reitere en el escrito de expresión de agravios.**

En tal tesitura, tomando en consideración que los apelantes– parte demandada- omitieron reiterar en el escrito de expresión de agravios en contra de la sentencia definitiva, la apelación interpuesta preventivamente; y fueron omisos en

exponer los motivos de inconformidad en contra de la determinación correspondiente, ha lugar a proceder conforme a lo señalado por el artículo 548 fracción V del Código Procesal Civil en vigor, declarando desiertos dichos recursos.

III.- Procedencia y oportunidad de los recursos de apelación. Previo el análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, esta Sala se pronuncia sobre la procedencia y oportunidad de los recursos de apelación planteados en contra de la sentencia definitiva.

El artículo 606 del Código Procesal Civil vigente, señala:

“ARTICULO 606.- Apelación de autos y sentencias en el procedimiento sumario. En los juicios sumarios solamente los autos y sentencias interlocutorias que decidan incidentes y las sentencias definitivas, serán apelables; el recurso sólo se admitirá en el efecto devolutivo.”

Atendiendo a lo anterior, se estima que los medios de impugnación hechos valer y que motivan este análisis, son los idóneos para combatir la determinación emitida con fecha doce de abril de dos mil dieciocho, por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del

Estado.

De igual manera, conforme a lo dispuesto por el artículo 534 fracción I del Código Procesal Civil en vigor, los recursos en cuestión deben interponerse dentro de los cinco días siguientes a su notificación; y, de las constancias que fueron remitidas a esta Alzada se desprende que la parte demandada quedó notificada de la determinación definitiva el día dieciocho de abril del dos mil dieciocho², por lo que el término de cinco días, transcurrió para los apelantes del día diecinueve al veinticinco del mencionado mes y año. Por lo que, siendo visible a fojas 781 y 782 del expediente primigenio, que los escritos de interposición de los recursos de apelación fueron presentados el día veintitrés del mes y anualidad referidos, se desprende que los medios de impugnación fueron presentados oportunamente.

IV. Génesis del asunto: Se expone lo esencial del juicio natural.

El Ciudadano *********, con fecha veintiocho de mayo de dos mil catorce, presentó escrito inicial de demanda contra ********* todos de apellidos ********* reclamando el otorgamiento y firma de la escritura pública de compraventa de la fracción de tres mil metros del predio denominado

² Visible a foja 777 del expediente 168/2014-3.

***** ubicado en la *****, el pago de daños y perjuicios, así como el pago de gastos y costas con motivo de la tramitación del juicio.

Narró los hechos en que sustenta su reclamo los que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.

Admitida que fue la demanda y llevado a cabo el emplazamiento correspondiente, con fecha trece de abril de dos mil quince, los demandados ***** todos de apellidos ***** dieron contestación a la demanda entablada en su contra, controvirtiendo los hechos y oponiendo las excepciones y defensas de su elección. Demandados que opusieron reconvención reclamando las pretensiones que se desglosan del escrito correlativo.

Por otra parte, mediante acuerdo dictado el día trece de junio de dos mil diecisiete, se tuvo por presentado al Ciudadano ***** en su carácter de albacea de la Sucesión a bienes de la de cujus ***** dando contestación a la demanda entablada en su contra. Y, por permitirlo el estado de los autos, se señaló día y hora para el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración.

Fue así, que seguido en sus etapas

procedimentales las partes ofrecieron y desahogaron las pruebas correspondientes y por permitirlo el estado de los autos, con fecha doce de abril de dos mil dieciocho, se emitió sentencia definitiva la cual es motivo de análisis por parte de esta Alzada.

V. Análisis de los agravios.

Corresponde a este apartado el análisis de los motivos de inconformidad esgrimidos, considerando innecesaria la transcripción íntegra de los agravios expuestos por la parte recurrente, al no exigirlo el artículo 550 del Código Procesal Civil en vigor que prevé los requisitos que deben contener las sentencias dictadas en Segunda Instancia, ni al existir precepto legal que establezca dicha obligación; pero para mayor comprensión del estudio de fondo se hará síntesis de los mismos, sin que ello implique afectación alguna a los apelantes pues no obstante omitir su transcripción, el estudio será total. Aunado a ello, el contenido del libelo que contiene los agravios relativos, son del conocimiento pleno de las partes en contienda, la parte apelante por ser autora de los mismos, y a la parte contraria se le corrió traslado para que alegara lo conducente. De ahí, que el omitir su completa redacción no transgrede los principios de congruencia y exhaustividad.

Sirviendo de apoyo a lo anterior, la tesis

que enseguida se transcribe:

“Novena Época.
Registro: 164618.
Instancia: Segunda Sala.
Tipo de Tesis: Jurisprudencia.
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta.
Tomo XXXI,
Mayo de 2010.
Materia(s): Común.
Tesis: 2a. /J. 58/2010.
Página: 830.
Contradicción de tesis 50/2010.
Tesis de Jurisprudencia 58/2010

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O
AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON
LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA
Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS
SENTENCIAS DE AMPARO ES
INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.**

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal

transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.

Los demandados apelantes **VALENTÍN, NICOLASA Y MARIO** todos de apellidos ********* condensan en cinco apartados sus motivos de inconformidad, en los cuales en esencia abordan los siguientes aspectos:

- En el **agravio primero** refiere que la sentencia impugnada adolece de fundamentación y motivación y la falta de cumplimiento a lo estatuido en el artículo 106 el cual transcribe. Que existe una omisión en la valoración de la prueba documental consistente en la sentencia dictada dentro del toca civil 1688/2011-11 a pesar de haber sido admitida por auto dictado el día veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, de la cual se desprende que el actor reconvenional sabía de la existencia del expediente número 95/2011 relativo al juicio de inmatriculación judicial. Que los apelantes siempre han cumplido con el contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho y el convenio del ocho de octubre de dos mil doce porque desde el momento de la firma del mismo, otorgaron la posesión al actor y que por ello tienen derecho a que este último en su carácter de comprador, les pague daños y

perjuicios.

Y, que existen causas imputables al actor para no firmarse la escritura pública, como lo es, que ha incumplido con las cláusulas QUINTA, SEXTA Y SEPTIMA del convenio.

Que también se omitió el estudio de la falta de cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas por parte del actor, omitiendo el estudio de los hechos controvertidos, de las pruebas aportadas **en especial el haber declarado confeso al actor.**

▪ En el **agravio segundo** alude una carente congruencia, relatividad (sic) y exhaustividad de la sentencia reclama, ya que argumenta la Juez un supuesto allanamiento a la demanda de parte de los apelantes, lo que nunca ocurrió.

Mencionan que en la sentencia se afirma que el actor cumplió con todo lo convenido en el contrato de compraventa, lo que denota una carente falta de estudio.

Y, que referente a la reconvención opuesta por los apelantes, la Juez no mencionó los hechos y las pretensiones demandadas al actor desacreditando su estudio y valor probatorio.

• Como **tercer** apartado de **agravio**, refiere que no existe una valoración de pruebas de la demanda y de la reconvención y de todo lo actuado en el juicio.

Apunta la omisión de valorar la prueba documental consistente en el original del contrato privado de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho y las diversas documentales que acreditan que el Ciudadano *****

tenía conocimiento de las acciones legales realizadas por los demandados para la adecuada regularización y escrituración a su favor del inmueble sujeto a estudio, tales como: pago de impuesto predial, publicación de edictos, licencia de uso de suelo, proyecto de división, plano certificado, avalúo comercial y plano catastral del predio denominado *****.

Que no se tomó en consideración que el actor fue declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, con lo que se acredita plenamente que el actor incumplió con las obligaciones contraídas tanto en el contrato como en el convenio, por lo que no asiste razón a la Juez de que el actor probó su acción, si no compareció a ninguna audiencia y sin tomar en consideración las pruebas aportadas por la parte demandada.

Que debió apreciarse la prueba testimonial ofrecida a cargo de las Ciudadanas ***** quienes si bien hacen referencia a la propiedad y ubicación del bien sujeto a litigio, dieron contestación a preguntas concretas y relativas al adecuado esclarecimiento de los hechos.

No se tomó en cuenta la prueba pericial en materia de topografía con la cual se acredita la identidad del inmueble y que el actor está invadiendo la fracción propiedad de los apelantes.

Señala del mismo modo, la omisión de las pruebas presuncional e instrumental de actuaciones.

No se toma en cuenta que los demandados nunca se negaron al

otorgamiento de la firma que el que se ha negado al pago de las escrituras es el actor.

- En el agravio **CUARTO** alude que causa agravio la falta de estudio de la acción reconvenzional, porque conforme al contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho y convenio de fecha ocho de octubre de dos mil doce se acredita el incumplimiento del actor aunado a que fue declarado confeso, por lo que debe condenarse a las prestaciones reclamadas en vía reconvenzional.

- Finalmente, en el agravio **QUINTO** aduce que existe ausencia de sustento legal en la condena al pago de gastos y costas.

Asevera que es así, porque el actor en lo principal se obligó a pagar los conceptos descritos en la demanda reconvenzional, que fue declarado confeso en la prueba respectiva; y, que se acreditó plenamente la buena fe y el adecuado cumplimiento del contrato de compraventa por parte de los apelantes conforme a los diversos trámites tendientes a la regularización del predio motivo de la contienda.

A su vez la **parte demandada SUCESION A BIENES DE ******* por conducto de su albacea Ciudadano ***** expuso en tres apartados sus motivos de disenso, los que analizados en su integridad coinciden esencialmente en los tres primeros agravios expuestos por los codemandados ***** todos de apellidos *****

Conforme a lo señalado en el párrafo precedente, se dará contestación conjunta a los agravios expuestos por la parte demandada ***** todos de apellidos ***** , al ser coincidentes en los aspectos que atacan, sin que ello ocasione una afectación a los apelantes.

Sirve de apoyo a esta determinación, la tesis que dice:

“Época: Décima
Registro: 2007669
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I
Materia(s): Constitucional
Tesis: 1a. CCCXXXIX/2014 (10a.)
Página: 582

AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU ANÁLISIS CONJUNTO NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS AL DEBIDO PROCESO Y DE ACCESO A LA JUSTICIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. Por su parte, dentro del debido proceso puede considerarse el derecho a la sentencia, es decir, a que el tribunal atienda o resuelva todo lo pedido por las partes dentro de un juicio y, en el ámbito de la segunda instancia, a que el tribunal de

alzada decida sobre los agravios formulados, sin omisiones. Tal derecho tiene correspondencia con el de justicia completa contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales. Ahora bien, no hay afectación al derecho a la jurisdicción ni a las garantías del debido proceso por la sola circunstancia de que puedan estudiarse dos o más agravios conjuntamente, si se toma en cuenta que no hay impedimento alguno para que ese estudio abarque todas las cuestiones o aspectos de los agravios. Ante esa posibilidad, no hay razones para estimar que, inexorablemente, esa forma de estudio de los agravios conduzca a la afectación al derecho de obtener una sentencia donde se traten todos los puntos planteados por el justiciable. Consecuentemente, la forma de estudio, conjunta o separada, no es lo determinante para satisfacer los derechos al debido proceso o de acceso a la justicia, sino la circunstancia de que el estudio abarque todos los argumentos, sin omisión alguna.”

“Décima Época.

Registro: 2011406.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 29, Abril de 2016, Tomo III.

Materia(s): Común.

Tesis: (IV Región) 2o. J/5 (10a.).

Página: 2018.

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O

AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”.

A fin de dar respuesta a los motivos de inconformidad de la parte demandada -ahora apelante-, se juzga conveniente efectuar las siguientes consideraciones.

En la acción de otorgamiento y firma de escritura se persigue la formalización de un contrato de compraventa, cuya celebración dio al comprador la calidad de propietario, dada la operación traslativa de dominio celebrada con quien a su vez tuvo el derecho de propiedad.

En la acción *pro forma* se debe realizar un análisis sobre la existencia, de manera fehaciente, de la voluntad de las partes para su celebración, esto es, del consentimiento como elemento para la existencia del contrato.

Al operar el traslado de dominio el comprador se convierte en propietario y solo le restará formalizar el acuerdo de voluntades que será el objeto de la acción denominada *pro forma* en contra de quien se encuentra obligado a formalizar ese traslado.

El Código Procesal Civil en vigor, establece:

“ARTICULO 247.- Pretensión para el otorgamiento de un contrato. El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.”

Referido lo anterior, se califica de **infundado** en parte e **inoperante** en otro sentido, el agravio **PRIMERO** del libelo correlativo.

Es de este modo, porque se duele la parte recurrente de que no se valoró la prueba documental pública consistente en copias certificadas de la resolución emitida en autos del Toca Civil número 1688/2011-11 de la Segunda

Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia de esta entidad y de la cual tuvo conocimiento el actor.

Contrario a lo aseverado por los recurrentes, se advierte de la sentencia analizada, que la Juez de origen estudió y otorgó pleno valor probatorio a la documental de mérito para considerar que en virtud de dicha resolución los apelantes fueron declarados propietarios del inmueble materia de la contienda.

Ahora bien, no pasa desapercibido que los apelantes, consideran que con dicho medio de convicción se acredita que cumplieron con todas y cada una de las obligaciones contractuales específicamente la de regularizar el predio mencionado.

Sin embargo, no debe olvidarse que la finalidad de la acción proforma ejercitada por el Ciudadano *****, es dar debida formalidad a un acto que ha quedado inconcluso, y en todo caso, los actos de regularización que pudieran haber efectuado los demandados no pueden tener por efecto negar el derecho del actor al otorgamiento y firma de la escritura correspondiente, pues no existe lugar a dudas de la voluntad de las partes en contienda, respecto a la venta del inmueble en alusión.

Por otra parte, afirman que la Juez omitió el estudio de la falta de cumplimiento del actor a las cláusulas QUINTA Y SEPTIMA del contrato base de la acción de fecha tres de diciembre de dos mil ocho y la cláusula SEXTA del convenio de fecha ocho de octubre de dos mil doce, las cuales transcriben en el agravio correlativo.

Pues bien, se aprecia que la primera y última de las disposiciones contractuales, atañen a los gastos que habría de cubrir la parte actora en relación al predio motivo del contrato de compraventa celebrado entre los contendientes, específicamente: *inscripción, registro o regularización del predio urbano denominado ******(cláusula quinta del contrato de fecha tres de diciembre de dos mil ocho), así como *honorarios notariales y todos los gastos que se generen con motivo de la escrituración de la fracción “B” del predio motivo del convenio* (Convenio de fecha ocho de octubre de dos mil doce).

De ahí que, si la parte demandada opuso en su defensa la falta de cumplimiento de dichas cláusulas, de conformidad con lo señalado por el numeral 354 del Código Procesal Civil en vigor, es a dicha parte a quien compete la carga de probar sus defensas y excepciones, lo que se retomará en el análisis que esta Sala emprenda respecto a lo aducido en el agravio tercero.

En cuanto a la cláusula SEPTIMA del contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho, se advierte de la lectura de la misma, que constituye la estipulación de pena convencional para el caso de incumplimiento al referido acuerdo de voluntades, por ende dada la naturaleza jurídica de la misma, esta no se encuentra aislada del contrato referido, pues depende del incumplimiento de una de las partes al clausulado. De tal forma, hasta en tanto exista el incumplimiento a diversa cláusula será cuando se actualice la pena convencional acordada por los contratantes -no antes-, dado que su existencia depende de un incumplimiento previo.

Efectivamente, la pena convencional es una prestación estipulada por los contratantes para el caso de que la obligación no se cumpla, es un acuerdo de voluntades de los contratantes, accesorio a una convención principal, de ahí que su incumplimiento no se aísla de las cláusulas contractuales.

En última instancia, alega en el agravio que se contesta, que existió por parte de la A quo una indebida fundamentación y motivación, lo que es **inoperante por insuficiente**.

Al respecto, es menester decir que los

recurrentes se limitan a referir una inadecuada fundamentación y motivación de la resolución sujeta a análisis, pero sin señalar de manera concreta razonamiento capaz de ser analizado y sin lograr construir y proponer la causa de pedir.

Pues esa simple manifestación, no constituye una reflexión del porqué de su reclamo, por lo que tal deficiencia revela una falta de pertinencia entre lo pretendido que es la revocación de la sentencia combatida, al no dar razones ni idóneas ni justificadas para colegir y concluir en ello. Ya que, su agravio debió estar dirigido a descalificar y evidenciar la ilegalidad de las consideraciones y fundamentos en que se sustenta la determinación motivo de queja.

Era imprescindible para esta autoridad apreciar los argumentos del motivo de desacuerdo dirigidos a explicar por qué la invocación de preceptos legales se estimaba errónea, o por qué la motivación es incorrecta o insuficiente, y si no dieron los recurrentes tales razones, esta Sala no puede advertir lo fundado o infundado de la inconformidad, pues al no haber sido así, las manifestaciones que refieren no pueden ser analizadas por este órgano colegiado, razón por las que se convierten en inoperantes.

Este argumento se apoya en la siguiente

tesis de jurisprudencia:

“Época: Novena Época
Registro: 162826
Instancia: Tribunales Colegiados de
Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta
Tomo XXXIII, Febrero de 2011
Materia(s): Común
Tesis: IV.2o.C. J/12
Página: 2053

**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.
ARGUMENTOS QUE DEBEN
EXAMINARSE PARA DETERMINAR
LO FUNDADO O INFUNDADO DE UNA
INCONFORMIDAD CUANDO SE
ALEGA LA AUSENCIA DE AQUÉLLA
O SE TACHA DE INDEBIDA.** Al atender
un motivo de desacuerdo relacionado
con la fundamentación y motivación,
para producir una respuesta congruente
debe, del contexto integral de la
argumentación del inconforme,
advertirse si lo que imputa es ausencia
de aquélla, o solamente la tacha de
indebida, pues en la primer hipótesis
basta observar si la resolución
contiene o no argumentos apoyados en
la cita de preceptos legales para quedar
en aptitud de declarar fundado o
infundado el atinente motivo de
desacuerdo. En cambio, en el segundo
supuesto, cuando la fundamentación y
motivación se tachan de indebidas, es
menester apreciar los argumentos del
motivo de desacuerdo, expresados para
explicar por qué la invocación de
preceptos legales se estima errónea, o
por qué la motivación es incorrecta o
insuficiente, pues será a la luz de tales
razones que pueda establecerse lo

fundado o infundado de la
inconformidad.”

Es **fundado pero inoperante** el motivo de disenso **SEGUNDO** del escrito de expresión de agravios.

Señalan que carece de congruencia y exhaustividad la sentencia que se combate.

Como preceptos relacionados con esta parte del agravio se encuentran los siguientes:

“ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”

ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:

- I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate;
- II.- Consignarán lo que resulte respecto

de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando".

En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvención, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes;

III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento.

IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate;

V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y,

VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso

lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

La sentencia, entendida como el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo, debe cubrir ciertos requisitos formales y materiales. Los primeros, se refieren a la estructura de la sentencia, en cuanto a forma de redacción y los elementos que debe contener. Los segundos hacen alusión a la congruencia, motivación y exhaustividad.

Así, el principio de congruencia de la sentencia estriba en que ésta debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí. El primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo, la interna.

Ahora bien, dichos requisitos se hallan inmersos en el fallo motivo de análisis, empero, efectivamente como alega el recurrente a foja 764 del expediente que conforma el juicio primigenio, existe la aseveración por parte de la A quo del *allanamiento* por parte de los demandados para otorgar la escritura correspondiente.

Situación que técnicamente equivale a que el demandado manifiesta su conformidad y sometimiento a las pretensiones de la actora y el reconocimiento de los hechos en que se sustenta, lo cual genera que la controversia en realidad sea inexistente.

En el caso a estudio, no deja de observarse que en el escrito de contestación de demanda manifestaron los demandados, literalmente:

“... los suscritos nunca nos hemos negado, ni nos negaremos a la firma de la escritura pública...”³

En tal tesitura, si bien – como se ha indicado- dicha expresión utilizada por la A quo es técnicamente errónea, porque en realidad no se trató de un allanamiento a la demanda entablada en su contra, dicho vocablo contenido en la sentencia no tiene alcance jurídico alguno en relación a los apelantes, pues desde el momento en que se proveyó el escrito de contestación de demanda, no se dio el tratamiento legal que hubiera correspondido a un allanamiento, pues evidentemente el juicio siguió en sus etapas procesales correspondientes conforme a los hechos que se tuvieron como controvertidos, recibiendo las

³ Visible a fojas 112, 117 del expediente 168/2014-3.

pruebas conducentes y oportunamente dictando sentencia definitiva.

De este modo, aunque fundada la disidencia por cuanto a la errónea locución utilizada por la Juez de origen, es inoperante por que no trasciende al fondo del fallo reclamado, máxime que la demandada estuvo en posibilidad de ofrecer y desahogar los medios probatorios de los hechos constitutivos de sus pretensiones, ante la controversia con los hechos planteados por el actor, sin que se le haya coartado derecho alguno derivado de algún allanamiento que hubiera así considerado la Juez del conocimiento en el trámite del juicio natural.

Siguiendo con el análisis del agravio correlativo, es inatendible lo aseverado referente a que la Juez adujo que el actor cumplió con el pago del predio motivo del contrato de compraventa, y que nada dijo respecto a la condonación de la cantidad de ***** pues no constituyó materia de la litis principal la condonación de esa cantidad ni las causas que la motivaron, sino –como se ha expresado- la acción a dilucidar es darle formalidad a un acto jurídico celebrado entre las partes.

Ahora bien, es parcialmente **fundado** el agravio **TERCERO** expresado por los demandados.

En términos genéricos externan que no se valoraron los medios de prueba aportados referentes a la contestación de demanda y la reconvencción hecha valer. Lo relativo a la reconvencción será considerado en el agravio expuesto específicamente por los apelantes y que es el identificado como CUARTO.

De manera particular, refieren los recurrentes que no se concedió valor probatorio a lo siguiente:

a) Documental privada consistente en contrato de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho.

b) Documentales referentes a los trámites para lograr la regularización del inmueble motivo de la controversia como son:

1.- Copias certificadas del Toca Civil 1168/2011-11.

2.- Confesión ficta del actor.

3.- Testimonial ofrecida por la parte demanda a cargo de las Ciudadanas

4.- Pericial en materia de Topografía.

La documental privada que constituye base de la acción, la Juez del conocimiento otorgó valor probatorio a la misma,⁴ lo que contradice la falta de análisis alegada por los recurrentes, incluso respecto de dicho instrumento la Juez adujo que fue reconocido por los demandados en cuanto a su

⁴ Visible a foja 760 del expediente 168/2014-3

contenido, por ende quedó acreditada la relación contractual de compraventa cuya formalización se pretendió en el juicio natural.

Tocante a la valoración de la prueba confesional a cargo del actor quien al no haber acudido al desahogo de la prueba confesional a su cargo fue declarado confeso fictamente, esta autoridad en acatamiento a los lineamientos establecidos en las ejecutorias de amparo que se cumplimentan (1005/2019 y 1006/2019), señala que, en la sentencia sujeta a análisis se afirmó:

“...la confesional ficta debe estar corroborada con algún otro medio de prueba para que adquiera valor probatorio pleno, y como ya quedó establecido, han sido los demandados quienes han reconocido la existencia del contrato de compraventa, así como del convenio... incluso han confesado el pago finiquito realizado por el actor, máxime que no se oponen a otorgar la firma de la escritura...”

Se obtiene del análisis de dicha prueba, que si de la audiencia de pruebas y alegatos desahogada el trece de octubre de dos mil diecisiete, se advierte que el accionante, no compareció a absolver las posiciones formuladas por su contraparte lo que motivó que se le declarara confeso de todas aquellas calificadas de legales, conforme a lo que dispone el artículo 426, fracción I del código adjetivo civil, por lo que fue declarado

confeso de manera específica respecto a las siguientes posiciones:

“...11. Que es cierto como lo es, que Usted al momento de firmar el contrato de compra venta base de su acción, sabía perfectamente que la fracción B del predio denominado "Los Pedernales", carecía del registro correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Morelos, (actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos). RESPUESTA. SÍ.

14. Que es cierto como lo es, que en la declaración número TRES del documento base de su acción, se especificó: "... No está registrado en el Registro en la Administración de Rentas de Jiutepec, Morelos, con clave catastral número 1400-01-000-587", (pidiendo se le ponga a la vista dicha documental, que obra a fojas 13 y 14 del expediente adjuntas a la demanda). RESPUESTA. SÍ.

*15. Que es cierto como lo es, que Usted sabía desde que compró el bien inmueble motivo del presente asunto a los CC. ***** todos de apellidos ***** , que el bien inmueble citado, requería su regularización ante una autoridad judicial, para la obtención de una escritura pública. RESPUESTA. SÍ.*

*16. Que es cierto como lo es, que desde el momento de la firma del contrato privado de compra venta del 03 de diciembre de 2008, Usted ***** se comprometió al pago de todos los gastos por la inscripción, registro y regularización relativos al bien inmueble motivo del presente Juicio Sumario Civil. RESPUESTA. SÍ.*

18. Que es cierto como lo es, que la cláusula QUINTA del documento base de su acción, textualmente dice: "...Todos los gastos que se causen por la inscripción, registro o regularización del predio urbano denominado ***** objeto de este contrato, será por cuenta del comprador..." (pidiendo se le ponga a la vista dicha documental, que obra a fojas 13 y 14 del expediente adjuntas a la demanda). RESPUESTA. SÍ.

20. Que es cierto como lo es, que usted ha sido omiso hasta el día de hoy en cubrir los pagos para la adecuada regularización, registro e inscripción del bien inmueble que nos ocupa y, por ende, obtener la escritura pública de su fracción B, de terreno motivo del presente juicio, debido a la omisión de parte de usted. RESPUESTA. SÍ.

21. Que es cierto como lo es, que con fecha 8 de octubre de 2012, Usted con los CC. ***** todos de apellidos ***** celebraron un convenio reparatorio, en el Centro de Justicia Alternativa, perteneciente a la Procuraduría del Estado de Morelos, (hoy fiscalía), en el cual se insertó una modificación a la cláusula PRIMERA del contrato de compraventa de fecha 03 de diciembre de 2008. RESPUESTA. SÍ.

24. Que es cierto como lo es, que usted se obligó en el convenio de referencia, específicamente en su cláusula SEXTA a: "...Cubrir los honorarios notariales y todos los gastos que se generen con motivo de la escrituración de la fracción B, del predio motivo del presente convenio, para así dar debido cumplimiento a la cláusula quinta del contrato privado de compra venta de fecha tres de diciembre del año dos mil ocho..." (pidiendo se le ponga a la vista dicha documental, que obra a fojas 22,

23 y 24 del expediente adjuntas a la demanda). RESPUESTA. SÍ.

29. Que es cierto como lo es, que Usted presentó escrito de fecha 12 de diciembre del año 2011, en el Toca Civil: 1688/2011-11, ante la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado del Morelos, manifestando textualmente lo siguiente: "...De entrada manifiesto a ustedes que en mi carácter de colindante y por no ser perito en derecho estoy de acuerdo con los agravios manifestados por los apelantes en razón de que dichas personas siempre han sido conocidas como los legítimos poseedores y titulares del predio señalado en sus diligencias, manifestado a ustedes que inclusive el ahora promovente adquirí parte de dicho predio por compra-venta a los mismos señores *****...", (pidiendo se le ponga a la vista dicha documental, que obra a fojas 256 y 257 del expediente adjuntas a la contestación y reconvenición a la demanda). RESPUESTA. SÍ.

33. Que es cierto como lo es, que los CC. ***** todos de apellidos ***** , siempre han cumplido con todas y cada una de sus obligaciones contractuales adquiridas con motivo del contrato de compra venta del 03 de diciembre de 2008, conduciéndose con respeto, honradez hacia Usted, ***** . RESPUESTA. SÍ.

34. Que es cierto como lo es, que los CC. ***** todos de apellidos ***** siempre han cumplido con todas y cada una de sus obligaciones contractuales adquiridas con motivo del convenio del 8 de octubre de 2012, conduciéndose con respeto, honradez hacía Usted, ***** . RESPUESTA. SÍ.

42. Que es cierto como lo es, que usted en el mes de abril del año 2010, les dijo

a los CC. ******* todos de apellidos *******, lo siguiente: "...no se preocupen, si voy a pagarles todo [sic] que se gaste por juicio de la parte esa de mi terreno, pero ahora no tengo dinero, espérenme al próximo año". no necesito escriturar, ya que todas mis propiedades no tienen escritura..."
RESPUESTA. SÍ.

43. Que es cierto como lo es, que Usted ha sido omiso en cumplir, con las cláusulas QUINTA, del contrato privado de compra venta del 03 de diciembre de 2008. RESPUESTA. SÍ.

44. Que es cierto como lo es, que Usted ha sido omiso en cumplir, la cláusula PRIMERA del convenio del 8 de octubre de 2012. RESPUESTA. SÍ.

45. Que es cierto como lo es, que usted ha sido omiso en pagar los gastos de su escrituración; por tanto, ha sido imposible concluir con la adecuada escrituración pública [sic] del predio multicitado. RESPUESTA. SÍ.

46. Que es cierto como lo es, que usted ha sido omiso en sufrido [sic] daños y perjuicios por la falta de escrituración de la fracción "B", del bien inmueble en litigio. RESPUESTA. SÍ.

47. Que es cierto como lo es, que Usted se comprometió para que [sic] con los demandados en este juicio al pago de los gastos por la inscripción del bien inmueble que Usted compró objeto del documento base de la acción. RESPUESTA. SÍ.

53. Que es cierto como lo es, que CC. ******* todos de apellidos *******, dieron cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas del documento base de su acción. RESPUESTA. SÍ.

56. Que es cierto como lo es, que usted siempre ha sido omiso en pagar todas sus obligaciones a las que se

comprometió en el documento base de su acción...” RESPUESTA. SÍ.

De ahí, que acorde a lo preceptuado por el numeral 490 en correlación con el diverso 426 fracción I ambos del Código Procesal Civil en vigor, ha lugar a conceder valor probatorio pleno a dicha prueba, aunado a que se advierte claramente que el resultado de las mismas coincide con lo expresado por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, a saber:

Exponen que desde su contestación de demanda, alegaron la falta de cumplimiento de su contraparte, a las cláusulas en las que se comprometió al pago de los gastos de inscripción, registro y regularización del inmueble, así como falso que le ocultaron al actor, información, documentación, estado procesal y todo lo actuado en el expediente 95/2011-03, incluso de los autos del toca civil se desprendía un escrito presentado por el actor, con el que desahogó la vista que se le dio en el auto que radicó el toca civil, en el que de forma expresa y tácita acepta la verdad histórica de los hechos, sin que existiera duda del proceder y acatamiento de sus obligaciones, ya que incluso, antes de la presentación de la demanda, estuvo pendiente de las etapas procesales tanto de primera como de segunda instancia, así como posteriormente, al dictarse sentencia y remitirse los autos a la notaria.

Agregaron que desde abril de dos mil diez, se exhortó al actor a platicar respecto del cumplimiento de su parte del contrato de compraventa, para llevarse a cabo la regularización del terreno, para su adecuada escrituración, dándoles largas, argumentando "... No se preocupen, si voy a pagarles todo que [sic] se gaste por juicio de la parte esa de mi terreno, pero ahora no tengo dinero, espérenme al próximo año", no necesito escriturar, ya que todas mis propiedades no tienen escritura.", para posteriormente, después de tanto insistirle, se le citó extrajudicialmente, recibiendo dicho citatorio en propia mano, para que acudiera el ocho de mayo de ese año al domicilio de ellos, acudiendo sin compañía de alguna persona, reuniéndose en presencia de *****

Asimismo, que, a pesar de la reunión antes referida, aquél se comprometió a dar cumplimiento a lo pactado en la compraventa y, no obstante, con dolo y mala fe, el quince de diciembre de dos mil once, presentó denuncia penal en su contra, de la que se enteraron hasta principios del mes de marzo de dos mil doce, en que fueron citados.

A su vez, consideró cierto lo relativo al acuerdo reparatorio, pues en términos de su cláusula tercera, el único que decidía cómo, cuándo y dónde se llevaría a cabo la escrituración pública era el actor. Falta de escrituración imputable al actor

por incumplir con el contrato y convenio referidos al negarse a pagar su escrituración.

De igual forma, adujeron que no se negaban a la firma de la escritura, previo cumplimiento del actor a lo convenido en las cláusulas.

Calificaron de falso que se abstuvieran de acudir ante el notario público a firmar la escritura, pues fueron ellos quienes exhortaron al actor en diversas ocasiones, a escriturar, previo pago de todos y cada uno de los trámites, a los que hizo caso omiso su contraparte, no obstante los citatorios que incluso recibió en propia mano, siendo que hasta el segundo, acudió, y al recibir el costo, enfureció y dijo que no pagaría nada, que lo tenían que pagar los demandados, que los iba a denunciar nuevamente, retirándose; sin que se pudiera escriturar.

Reiteraron que existían causas imputables al actor para no escriturar, en virtud de que incumplió el contrato de compraventa, en relación a sus cláusulas quinta y séptima, y la primera, sexta, séptima, octava, novena y décima del convenio en cita.

Finalmente, falso que el actor sufriera daños y perjuicios jurídicos y económicos, pues quien no había cumplido con el contrato y convenio era el actor.

Atento a lo cual, opusieron como excepciones y defensas, I) la falta de acción y derecho para demandar, II) la de defecto legal en la demanda, III) las propias e impropias, IV) la de obscuridad o defecto legal en la demanda y V) la de sine actione agis.

De ahí, resulta fundado que, desde su contestación de demanda, alegaron la falta de cumplimiento de actor, a las clausulas referidas del contrato base de la acción y convenio de referencia.

Con base en lo antes transcrito y expuesto, es jurídicamente evidente que derivada de la confesión ficta en que incurrió el actor, existe una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, en tanto no exista prueba en contrario o se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, circunstancia esta última que no ocurre en el caso concreto, ya que al ser valorada dicha confesión ficta de manera individual tiene valor probatorio pleno conforme a lo antes precisado, aunado a que dicho medio de convicción no se encuentra contradicho con prueba alguna.

De ahí, que su valoración conjunta con los diversos medios de convicción son los que

determinan su eficacia demostrativa en relación a la litis del juicio principal como lo señala el artículo 490 del código adjetivo de la materia.

Argumento que tiene apoyo en la siguiente jurisprudencia:

“Época: Novena
Registro: 167289
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIX, Mayo de 2009
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/60
Página: 949

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

incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER
CIRCUITO.

Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 115/2009. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.”

En otro aspecto, referente al estudio que considera se omitió respecto a la prueba pericial en materia de Topografía con la cual concluye que se acredita que el actor se encuentra invadiendo la fracción propiedad de los demandados.

Ese aspecto no constituyó parte de la litis de la acción de otorgamiento y firma de escritura promovida en contra de los apelantes, como bien lo afirmó la Juez. Argumento que no es considerado en el agravio correspondiente, a razón de que se establezca en la disidencia que se contesta, porque si era imprescindible ese medio de convicción conforme a las defensas y excepciones opuestas por los demandados. Lo que también convierte en inoperante el agravio en ese aspecto.

Y, referente a la testimonial que afirma debió haberse analizado porque los testigos dieron contestación a respuestas concretas, no ataca de modo alguno el argumento de la Juez para negarle valor probatorio a dicha probanza, sino únicamente alude que las atestes dieron respuestas a preguntas concretas, limitándose a transcribir un extracto de ellas, sin que exista un razonamiento lógico jurídico del porque las declaraciones rendidas ante el Juez natural, debieran ser consideradas y otorgarles valor probatorio.

Como ya se indicó con anterioridad, la acción pro forma persigue la formalización de determinado acuerdo de voluntades. Para ello, es menester acreditar entre otros elementos, el cumplimiento por parte de quien pide dicha formalización a las obligaciones que fueron impuestas a su cargo en el acuerdo respectivo.

En el caso particular, si bien el actor señala que cumplió con la totalidad del pago del precio de la venta por la cantidad de ***** al haber otorgado a la firma del contrato la cantidad de ***** y el saldo mediante el pago de la cantidad de ***** mensuales y para lo cual firmó setenta letras de cambio (Hecho 2 de la demanda). Igualmente, hace referencia y exhibe el ACUERDO REPARATORIO y CONVENIO de fecha ocho de octubre de dos mil doce, del que se advierten estipulaciones referentes al pago del saldo restante del precio total del inmueble materia del juicio.

Empero, en los hechos de su demanda omitió expresar las circunstancias de modo, tiempo y lugar del cumplimiento del actor a la cláusula QUINTA del contrato base de la acción. Es decir, no especificó qué cantidad se generó y en su caso pagó con motivo de la inscripción, registro o regularización del predio urbano denominado ***** , así como la forma en que cubrió esa cantidad y a que autoridad o persona enteró el numerario correspondiente por dichas acciones de

inscripción, registro o regularización del predio señalado. Mención que resultaba importante en los hechos de su demanda pues constituyen elementos de su acción para además asegurar que la parte contraria conociera de manera íntegra esos hechos y estuviera en condición de controvertirlos, y formaran parte de la litis y ofrecer las pruebas relativas a su oposición.

Sirve de referencia para lo antes alegado, lo plasmado en la tesis que dice:

“Época: Novena
Registro: 172229
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXV, Junio de 2007
Materia(s): Civil
Tesis: II.2o.C.316 C
Página: 1051

DEMANDA CIVIL. LA OMISIÓN DE NARRAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR DE CIERTOS HECHOS, NO ES FACTIBLE SUBSANARLA NI DE ACREDITAR ÉSTAS POSTERIORMENTE CON LAS PRUEBAS APORTADAS. Corresponde al enjuiciante la obligación procesal de narrar en su demanda los hechos en que sustente la acción; de ahí que no basta señalar hechos genéricos y apreciaciones personales, sino que tal carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y

lugar de como sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda, a fin de que su contraparte tenga la oportunidad de preparar su defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la litis. Consecuentemente, de no cumplirse con ello, es obvio que las pruebas del demandante no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, lugar y tiempo.”

En su oportunidad, a fin de dar cabal cumplimiento a la ejecutoria de amparo emitida en los juicios de garantías 1001/2018 y 1002/2018, llevando a cabo un análisis de los agravios relativos a la omisión de la juez natural de analizar todas las pruebas aportadas por parte de los demandados para acreditar sus defensas y determinar lo procedente, resultó necesario señalar las defensas y excepciones que hicieron valer los codemandados, para que en su caso, citar y ponderar las pruebas ofrecidas para tal efecto.

Como quedó precisado con antelación, el Ciudadano ***** demandó de los Ciudadanos ***** **todos de apellidos ******* así como de la Ciudadana ***** el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho respecto a una fracción del predio denominado como *****

Al dar contestación a la demanda entablada en su contra, los Ciudadanos *******todos de apellidos *******, señalaron:

“... en cuanto a la firma de la escritura pública, es improcedente que el actor obtenga la firma de la Escritura Pública, toda vez que resulta ilegal, dicha pretensión, EN VIRTUD DE QUE EL SEÑOR ***** HA INCUMPLIDO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL 3 DE DICIEMBRE DEL 2008, EN RELACION A LAS CLAUSULAS QUINTA, Y SEPTIMA DEL CONVENIO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2012, LAS CLAUSULAS PRIMERA, SEXTA, SEPTIMA, OCTAVA, NOVENA Y DECIMA sin que se haya podido llegar a la escrituración Pública, lo anterior, por causas imputables al Sr, ***** ...”
(SIC)

Así en el capítulo específico de defensas y excepciones reseñaron

“...I.- **LA DE FALTA DE ACCION Y DERECHO PARA DEMANDAR.-** en razón de que el actor carece de derecho substancial para demandarnos en la vía y forma propuesta, basándose en hechos demás de notoriamente falsos, alterados, contradictorios, improcedentes e inexistentes, sabiendo de antemano que no los podrá probar.
II.- LA DE DEFECTO LEGAL EN LA DEMANDA.- pues el modo como fórmula su pedimento el actor, adolece de vicios de inconsistencia al mezclar hechos que no son aptos ni suficientes para cubrir las expectativas de sus pretensiones.

III.- LAS PROPIAS E IMPROPIAS.- que su señoría debe de estudiar en el presente asunto de oficio al momento de resolver el mismo.

IV. LA DE OBSCURIDAD O DEFECTO LEGAL EN LA DEMANDA. Pues de la simple lectura de todos y cada uno de los hechos que componen la demanda, se advierte la imprecisión, contradicción en general la completa “oscuridad”, pues en su mayoría omite las circunstancias que se hace consistir en que el actor omite manifestar circunstancias de tiempo, lugar, modo y circunstancias, asimismo omite soslayar hechos, por lo que nos deja en total estado de indefensión, conduciéndose de mala fe, inclusive pretendiendo obtener más beneficios con la instauración del presente juicio.

V. EXCEPCION DE SINE ACTIONE AGIS. Que se traduce en la falta de derecho de la parte actora para ejercitar la acción intentada en su escrito inicial de demanda...”

También, de la contestación de demanda que obra a foja 452 del expediente natural, efectuada por el Ciudadano ***** en su calidad de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de ***** se advierte en esencia la atribución de falta de escrituración del inmueble motivo de la compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho, a causas imputables al actor, conforme a lo narrado por el citado demandado, siendo las mismas defensas y excepciones que las opuestas por los diversos codemandados.

Al efecto, esta Sala considera que de una aplicación del artículo 255 del código Procesal Civil en vigor⁵, si bien en el capítulo de excepciones y defensas los codemandados circunscriben aquellas que consideran aptas para contradecir el derecho ejercitado por el Ciudadano ***** ello no obsta que de la lectura del contenido total de la contestación se desprendan los hechos en que hacen consistir su defensa. Así, en el caso concreto se aprecia que –como expresaron en el libelo de contestación de demanda- no existe negativa a otorgar la firma de la escritura pública del inmueble objeto del contrato privado de compraventa celebrado entre las partes, sino que –a criterio de los demandados- ante el incumplimiento del actor a las obligaciones que le competen específicamente las señaladas en las cláusulas precisadas, es que no se ha cumplido con la formalidad reclamada. Y, también señalan los ahora apelantes que se refleja la buena fe en cumplir con la escrituración correspondiente al verificar los actos que han llevado a cabo con la finalidad de regularizar y dividir el predio donde se ubica la fracción de terreno motivo de la venta, lo que –también han insistido- era del conocimiento pleno del accionante desde el momento de la celebración del acto jurídico raíz.

⁵ ARTÍCULO 255.- Denominación de contrapretensiones. La defensa o contrapretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.

Ahora, la Juez de origen, en la sentencia reclamada efectivamente entró al estudio de las probanzas ofrecidas por las partes e hizo alusión a algunas de ellas como ha quedado reseñado en líneas precedentes, sin exponer de manera individual todas aquellas que ofrecieron los codemandados.

De ahí que, de un ejercicio ponderativo esta Sala arriba a la conclusión de que el agravio que se analiza es en esta parte **fundado**.

En efecto, las pruebas ofrecidas y que le fueron admitidas a los demandados ******* todos de apellidos ******* y éste último en su calidad de albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ********* fueron las siguientes:

a) Pruebas ofertadas en su escrito de contestación de demanda:

1.- DOCUMENTAL.- Consistente en original del contrato privado de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho. (Exhibida por la parte actora).

La anterior probanza fue valorada por la juez de origen y a la cual le fue concedido valor

probatorio pleno en favor de la parte apelante, incluso al ser reconocida por los demandados.

2. Documental. Consistente en original del número de Toca Civil 1688/2011-11 radicado en la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

La prueba que se cita, también fue valorada por la Juez natural, como se advierte a foja 762 del expediente de origen, documental a la cual le fue concedido pleno valor probatorio acorde a lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor.

3. Documental. Consistente en el original de acuerdo reparatorio de fecha 28 de marzo de 2012 (Exhibido por la parte actora); y

4. Documental.- Consistente en convenio de fecha ocho de octubre de 2012 (Exhibido por la actora).

Ambos medios de convicción fueron admitidos y valorados por la Juez de origen en conjunto con el contrato privado de compraventa de fecha tres de diciembre de dos mil ocho, concediéndoles valor probatorio pleno.

5. Documental. Consistente en copia de plano catastral de octubre de 2012 autorizado por la Directora General de Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos.

Documento que de conformidad con lo preceptuado por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, adquiere valor probatorio pleno y que sirve para acreditar que el inmueble fue subdivido en dos fracciones como se lee del contenido de dicho documento y del cual se advierte que como nombre del causante se señala al Ciudadano *****Y CONDUEÑOS. Prueba de la cual se obtiene que efectivamente se llevó a cabo la subdivisión del predio propiedad de los actores a fin de desglosar la fracción “B” adquirida por el accionante *****

6. Documental. Consistente en el auto de fecha 12 de enero de 2012 del Toca Civil 1688/2011-11. Identificada bajo el número 8 del escrito de ofrecimiento de pruebas.

La prueba en comento fue desechada por auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, como puede apreciarse a foja 528 del expediente primigenio.

7. Documental. Consistente en escrito de ***** en el toca civil 1688/2011-11. Identificada

bajo el numeral 9 del escrito de ofrecimiento de pruebas.

Obra en actuaciones que dicha prueba fue desechada por auto dictado el día veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, pero admitida mediante auto del día treinta de octubre del citado año.⁶

La anterior documental que en términos de las ejecutorias que se cumplimentan se considera que obra y fue admitida como prueba documental pública al ser exhibida en original, de conformidad con lo señalado por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, adquiere valor probatorio pleno a fin de corroborar que el accionante, tuvo intervención en calidad de colindante en el juicio no contencioso promovido por los aquí apelantes.

8. Documental. Relativa al escrito de solicitud de copias certificadas del escrito de *****y auto de fecha doce de enero de 2012. Identificada bajo el numeral 24 del escrito de ofrecimiento de pruebas.

Referente a esta prueba fue desechada mediante auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete.

⁶ Visible a fojas 528 y 652 del expediente 168/2014.

9, Confesional. A cargo de *****

Probanza que fue valorada por la Juez del conocimiento como se advierte en el considerando IV de la sentencia impugnada y de la cual se ha hecho mención con antelación.

10. Declaración de parte. A cargo de Juan Mosqueda Cisneros.

En relación a la prueba anterior, como se advierte obra desistimiento del oferente de la prueba en la Audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada con fecha trece de octubre de dos mil diecisiete.⁷

11.- Testimonial. A cargo de *****

Como se indica en líneas precedentes dicha prueba si fue ponderada por la A quo y a la cual le negó valor probatorio en los términos antes reseñados.

12. PERICIAL. En materia de Topografía.

La prueba en comento no fue admitida a la parte demandada como se aprecia del auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete. Si bien, fue ofrecida también por la parte contraria, esta última probanza fue desahogada únicamente

⁷ Visible a foja 638 vuelta. Expediente número 168/2014.

por el perito designado por el Juzgado Arquitecto ***** , quien determina la superficie, medidas y colindancias del predio motivo del juicio, así también, corrobora que se trata del mismo bien raíz y señala el valor del inmueble a la fecha del peritaje. Dicha probanza de conformidad con lo preceptuado por los artículos 458 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, al haber sido ofrecida ya que la naturaleza de los puntos o cuestiones materia de la misma requerían conocimientos científicos o tecnológicos en el ejercicio de un oficio, con la finalidad de prestar auxilio al Juzgador, la cual fue llevada a cabo por persona capaz y apta en la materia de que se trata la peritación, adquiere dicha prueba valor probatorio pleno, no obstante carece de eficacia demostrativa para tener por probado que el accionante ha incumplido con alguna de las cláusulas que señalaron los demandados en su escrito de contestación, ya que no resulta la prueba idónea para demostrar el incumplimiento referido.

13. Inspección Judicial. Acorde a lo establecido en los artículos 466, 468, 470 y 490 del Código Adjetivo Civil en vigor, es de concederse valor probatorio pleno a la prueba de inspección judicial practicada con fecha siete de diciembre de dos mil diecisiete, al tratarse del reconocimiento realizado respecto de los puntos propuestos por el oferente en relación al inmueble objeto del contrato de compraventa cuya escritura se solicita, de cuya

inspección judicial se obtuvo la ubicación y características del inmueble, así como las condiciones en que se encuentra. Sin embargo, dicha prueba carece de eficacia probatoria para tener por acreditada las defensas de los demandados en el sentido de que el actor no ha cumplido con las cláusulas que detalló en su escrito de contestación de demanda.

14. Instrumental de Actuaciones y Presuncional legal y humana.

Acorde a la naturaleza de dichas pruebas se desahogan por su naturaleza jurídica propia y conforme al análisis de las constancias existentes en autos, una vez que se valore la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes determinarán su alcance probatorio.

Pruebas ofertadas por ********* **de apellidos ******* durante el periodo de ofrecimiento de pruebas, diversas a aquellas anunciadas en su contestación de demanda.

1. DOCUMENTAL. Copia certificada del acta de defunción de *********

Dicha documental adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo señalado por los numerales 490 y 491 del código Procesal Civil en

vigor, y con la cual se acredita la defunción de la Ciudadana ***** quien se encontraba unida en matrimonio con el diverso codemandado ***** bajo el régimen de Sociedad Conyugal.

2. DOCUMENTAL. Consistente en 5 recibos de pago de impuesto predial de los años 2008 al 2012.

Respecto a dichos documentos obran en actuaciones únicamente el comprobante de pago original relativo al año 2012, por cuanto a los diversos obran en copia simple. Por ende, respecto al primero de ellos de conformidad con lo preceptuado por los numerales 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor probatorio pleno al ser emitido por funcionarios en el ejercicio de sus atribuciones. Respecto a aquellos ofrecidos en copia simple adquieren el valor de indicio, de los pagos efectuados ante las instancias correspondientes ya que obra como nombre del enterante el de *****Y CONDUEÑOS y como predio sobre el cual se efectúa el pago el identificado como cuenta catastral ***** que no corresponde a la fracción “B” adquirida por el accionante, cuya cuenta catastral es ***** como se aprecia de la copia certificada del plano catastral visible a foja 192 del sumario.

3. DOCUMENTAL. Consistente en citatorio recibido por *****

La probanza en cita fue desechada mediante auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete.

4. Documental. Consistente en edictos, boletín y periódico oficial de fechas: 9 de mayo de 2011, 23 de mayo de 2011 y 6 de junio de 2011.

Si bien dichas probanzas fueron exhibidas en copias certificada ante Notario Público, a las cuales se les concede valor probatorio pleno, carecen de eficacia probatoria para los fines propuestos por los demandados, debido a que acreditan únicamente que el procedimiento no contencioso de información testimonial de dominio promovido por los ahora apelantes respecto a la totalidad del predio motivo del contrato que se pretende formalizar, fue efectuado con arreglo a la ley, esto es, publicitado en los términos que señala la legislación adjetiva de la materia.

5. Documental. Consistente en razón de notificación al ***** de fecha seis de julio de 2011.

La anterior documental, tiene valor probatorio pleno, porque con ella se acredita que el accionante tuvo intervención en calidad de colindante en el juicio no contencioso promovido por los aquí apelantes y confirma lo señalado al respecto por los demandados en su escrito de contestación de demanda.

6. Documental. Consistente en dos razones de notificación a ***** de fechas 29 de agosto de 2011 y 22 de septiembre de 2011.

Referente a esta prueba fue desechada mediante auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete.

7. Documentales. Consistentes en original del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales relativo al expediente: 95/2011-03.

Ponderada en su integridad, carece de eficacia probatoria para los fines propuestos por los demandados, debido a que acreditan únicamente que los demandados aquí apelantes tuvieron la necesidad de contratar los servicios profesionales jurídicos para el trámite del procedimiento no contencioso de información testimonial

de dominio promovido por los ahora apelantes respecto a la totalidad del predio motivo del contrato que se pretende formalizar, sin que dicha pruebe por si misma la falta de cumplimiento de las obligaciones contractuales contraídas por

8. Dos oficios y un recibo de pago relativos a la licencia de uso de suelo de fecha 18 de mayo de 2012.

9. Documental. Relativa a 2 oficios consistentes en: autorización del proyecto de división de un predio en dos fracciones de fecha 26 de julio de 2012 y recibo de pago de agua a nombre de ***** y recibo relativo al trámite de división del predio.

Con las documentales antes reportadas, si bien tienen valor probatorio pleno por tratarse de documentos públicos, de conformidad con lo señalado por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, su eficacia probatoria trasciende a la acreditación de las acciones llevadas a cabo con la finalidad de regularizar el predio motivo de la contienda principal.

10. DOCUMENTAL. Consistente en plano en copia certificada de fecha 26 de julio de 2012.

Es de concederle valor probatorio a dicha documental conforme a lo señalado por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente, y que permite conocer la existencia del predio y su ubicación geográfica, linderos, colindancias y propuesta de división con motivo de la compraventa celebrada entre las partes, pero a criterio de esta Sala no se acredita alguna causa que implique el incumplimiento del accionante a las obligaciones contraídas en el contrato de origen, tal y como señaló en su escrito de contestación de demanda.

11. Documental. Relativa a recibo de pago por concepto de pago de honorarios para los tramites de licencia de uso de suelo y dictamen de división del predio.

Se le otorga valor probatorio y adquiere eficacia demostrativa en relación a las acciones llevadas a cabo con la finalidad de efectuar la división del predio dentro del cual se ubica el bien inmueble motivo del contrato celebrado entre las partes. No obstante, por si misma, resulta insuficiente para los fines propuestos por los apelantes, debido a que con el recibo en mención no se acredita alguna causa que implique el incumplimiento del accionante a las obligaciones

contraídas en el contrato de origen, tal y como señaló en su escrito de contestación de demanda, debido a que conlleva la realización de actos entre el profesionalista y el cliente, y por tratarse de documento ajeno al accionante, debió en su caso cubrirse los extremos del numeral 446 del Código Adjetivo de la materia.

12. Avalúo Comercial de fecha 1 de octubre de 2012.

Con la prueba en comento se aprecia la ubicación y características del inmueble que motivó el contrato de compraventa celebrado entre las partes, empero con dicha prueba no se obtiene certeza del incumplimiento del accionante a las obligaciones contraídas en el contrato de origen, tal y como señaló en su escrito de contestación de demanda.

13. Dos fotografías del inmueble motivo de debate.

Las impresiones a color exhibidas por la parte demandada, se les concede valor y eficacia probatoria de indicio de conformidad con lo señalado por los artículos 454 y 490 del Código invocado en líneas precedentes, pero que beneficia al oferente de la prueba únicamente en lo referente a la existencia del inmueble pero no se advierte dato alguno que indique que existe un incumplimiento del

accionante a las obligaciones contractuales adquiridas para con los demandados, aunado a que no se contiene fecha y lugar de su realización.

14. Documental. Consistente en original de recibo de pago por concepto de convenio de fecha 8 de octubre de 2012.

Documental pública, que carece de eficacia probatoria para los fines propuestos por los apelantes, debido a que con el recibo en mención no se acredita alguna causa que implique el incumplimiento del accionante a las obligaciones contraídas en el contrato de origen, tal y como señaló en su escrito de contestación de demanda, debido a que conlleva la realización de actos entre el profesionista y el cliente, y por tratarse de documento ajeno al accionante, debió en su caso cubrirse los extremos del numeral 446 del Código Adjetivo de la materia.

15. Documental. Consistente en 2 citatorios para fecha de presentación 4 de febrero de 2013 y 11 de febrero de 2013

En relación a esta prueba fue desechada mediante auto de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete.

16. Documental. Consistente en solicitud de copias de fecha 12 de febrero de 2014.

La anterior documental, adquiere valor probatorio pleno al quedar corroborado con la prueba confesional a cargo del actor que el accionante, tuvo intervención en calidad de colindante en el juicio no contencioso promovido por los aquí apelantes.

Las pruebas ofertadas por el albacea de la sucesión a bienes de ***** diversas a aquellas anunciadas en su escrito de contestación de demanda son las siguientes:

1. Documental. Consistente en copia certificada de la sentencia interlocutoria deducida del juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** expediente número 390/2016-01.

Se concede valor probatorio pleno a dicho instrumento y acredita la legitimación procesal pasiva en la causa del demandado ***** en su calidad de albacea de la sucesión a bienes de la codemandada *****

2. Original de avalúo comercial de fecha 30 de enero de 2017.

Dicha prueba permite conocer la ubicación y características de una fracción del inmueble que motivó el contrato de compraventa celebrado entre las partes, así como su valor comercial a la fecha de la realización de dicho avalúo, empero con él no se obtiene certeza de modo alguno del incumplimiento del accionante a las obligaciones contraídas en el contrato de origen, tal y como señaló en su escrito de contestación de demanda.

En tal tesitura, señalados y valorados en su totalidad los medios probatorios ofrecidos se obtiene que con los medios de prueba rendidos por las partes permite a esta Sala arribar a la conclusión de que como se argumentó en las ejecutorias que se cumplimentan y que dicha disertación esta Sala hace suya para tener por acreditado que: como señalaron los apelantes en su escrito de contestación de demanda, la falta de cumplimiento de su contraparte, a las cláusulas en las que se comprometió al pago de los gastos de inscripción, registro y regularización del inmueble, así como que es falso que le ocultaron al actor, información, documentación, estado procesal y todo lo actuado en el expediente 95/2011-03, incluso de los autos del toca civil se desprendía un escrito presentado por el actor, con el que desahogó la vista que se le dio en el auto que radicó el toca civil, en el que de

forma expresa y tácita acepta la verdad histórica de los hechos, sin que existiera duda del proceder y acatamiento de sus obligaciones, ya que incluso, antes de la presentación de la demanda, estuvo pendiente de las etapas procesales tanto de primera como de segunda instancia, así como posteriormente, al dictarse sentencia y remitirse los autos a la notaria.

Asimismo quedó acreditado que desde abril de dos mil diez, se exhortó al actor a platicar respecto del cumplimiento de su parte del contrato de compraventa, para llevarse a cabo la regularización del terreno, para su adecuada escrituración, dándoles largas, argumentando "... No se preocupen, si voy a pagarles todo que [sic] se gaste por juicio de la parte esa de mi terreno, pero ahora no tengo dinero, espérenme al próximo año", no necesito escriturar, ya que todas mis propiedades no tienen escritura.", para posteriormente, después de tanto insistirle, se le citó extrajudicialmente, recibiendo dicho citatorio en propia mano, para que acudiera el ocho de mayo de ese año al domicilio de ellos, acudiendo sin compañía de alguna persona, reuniéndose en presencia de *****

De igual forma, que, a pesar de la reunión antes referida, aquél se comprometió a dar cumplimiento a lo pactado en la compraventa y, no obstante, con dolo y mala fe, el quince de diciembre

de dos mil once, presentó denuncia penal en su contra, de la que se enteraron hasta principios del mes de marzo de dos mil doce, en que fueron citados

A su vez, consideró cierto lo relativo al acuerdo reparatorio, pues en términos de su cláusula tercera, el único que decidía cómo, cuándo y dónde se llevaría a cabo la escrituración pública era el actor. Falta de escrituración imputable al actor por incumplir con el contrato y convenio referidos al negarse a pagar su escrituración. De igual forma, adujeron que no se negaban a la firma de la escritura, previo cumplimiento del actor a lo convenido en las cláusulas. Calificaron de falso que se abstuvieran de acudir ante el notario público a firmar la escritura, pues fueron ellos quienes exhortaron al actor en diversas ocasiones, a escriturar, previo pago de todos y cada uno de los trámites, a los que hizo caso omiso su contraparte, no obstante los citatorios que incluso recibió en propia mano, siendo que hasta el segundo acudió, y al recibir el costo, enfureció y dijo que no pagaría nada, que lo tenían que pagar los demandados, que los iba a denunciar nuevamente, retirándose; sin que se pudiera escriturar.

Reiteraron que existían causas imputables al actor para no escriturar, en virtud de que incumplió el contrato de compraventa, en

relación a sus cláusulas quinta y séptima, y la primera, sexta, séptima, octava, novena y décima del convenio en cita. Finalmente, falso que el actor sufriera daños y perjuicios jurídicos y económicos, pues quien no había cumplido con el contrato y convenio era el actor.

Siendo así procedente la excepción de falta de acción hecha valer por los demandados, pues el actor no expuso y menos acreditó haber dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones a su cargo, aunado a que en el desahogo de la prueba confesional a su cargo, fictamente confesó entre otros aspectos, esencialmente los siguientes:

*Que es cierto que al momento de firmar el contrato de compra venta base de la acción, sabía perfectamente que la ***** carecía del registro correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Morelos, (actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos). RESPUESTA A POSICIÓN 11.*

*Que es cierto, que en la declaración número TRES del documento base de su acción, se especificó: "... No está registrado en el Registro en la Administración de Rentas de Jiutepec, Morelos, con clave catastral número *****". RESPUESTA A POSICIÓN 14.*

Que es que cierto que el actor sabía desde que compró el bien inmueble motivo del presente asunto a los CC.

****** todos de apellidos ***** ,
que el bien inmueble citado, requería su
regularización ante una autoridad
judicial, para la obtención de una
escritura pública. RESPUESTA A
POSICIÓN 15.*

*Que es cierto que desde el momento de
la firma del contrato privado de compra
venta del 03 de diciembre de 2008, el
actor ***** , se comprometió al pago
de todos los gastos por la inscripción,
registro y regularización relativos al bien
inmueble motivo del presente Juicio
Sumario Civil. RESPUESTA A
POSICIÓN 16.*

*Que es cierto que la cláusula QUINTA
del documento base de su acción,
textualmente dice: "...Todos los gastos
que se causen por la inscripción, registro
o regularización del predio urbano
denominado ***** objeto de este
contrato, será por cuenta del
comprador...". RESPUESTA A
POSICIÓN 18.*

*Que es cierto que el actor ha sido omiso
hasta el día de hoy en cubrir los pagos
para la adecuada regularización, registro
e inscripción del bien inmueble que nos
ocupa y, por ende, obtener la escritura
pública de su fracción B, de terreno
motivo del presente juicio, debido a la
omisión de parte del referido actor.
RESPUESTA A POSICIÓN 20.*

*Que es cierto que con fecha 8 de
octubre de 2012, el actor y los CC.
***** todos de apellidos
***** celebraron un convenio
reparatorio, en el Centro de Justicia
Alternativa, perteneciente a la
Procuraduría del Estado de Morelos,
(hoy fiscalía), en el cual se insertó una*

modificación a la cláusula PRIMERA del contrato de compraventa de fecha 03 de diciembre de 2008. RESPUESTA A POSICIÓN 21.

Que es cierto como lo es, que el actor se obligó en el convenio de referencia, específicamente en su cláusula SEXTA a: "...Cubrir los honorarios notariales y todos los gastos que se generen con motivo de la escrituración de la fracción B, del predio motivo del presente convenio, para así dar debido cumplimiento a la cláusula quinta del contrato privado de compra venta de fecha tres de diciembre del año dos mil ocho..." RESPUESTA A POSICIÓN 24.

*Que es cierto que el actor presentó escrito de fecha 12 de diciembre del año 2011, en el Toca Civil: 1688/2011-11, ante la Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado del Morelos, manifestando textualmente lo siguiente: "...De entrada manifiesto a ustedes que en mi carácter de colindante y por no ser perito en derecho estoy de acuerdo con los agravios manifestados por los apelantes en razón de que dichas personas siempre han sido conocidas como los legítimos poseedores y titulares del predio señalado en sus diligencias, manifestado a ustedes que inclusive el ahora promovente adquiriré parte de dicho predio por compra-venta a los mismos señores ***** ...". RESPUESTA A POSICIÓN 29.*

*Que es cierto que los CC. ***** todos de apellidos ***** , siempre han cumplido con todas y cada una de sus obligaciones contractuales adquiridas con motivo del contrato de compra venta del 03 de diciembre de*

2008, conduciéndose con respeto, honradez hacia el actor, *****.
RESPUESTA A POSICIÓN 33.

Que es cierto que los CC. ***** todos de apellidos ***** siempre han cumplido con todas y cada una de sus obligaciones contractuales adquiridas con motivo del convenio del 8 de octubre de 2012, conduciéndose con respeto, honradez hacia el actor, *****.
RESPUESTA A POSICIÓN 34.

Que es cierto que el actor en el mes de abril del año 2010, les dijo a los CC. ***** todos de apellidos ***** , lo siguiente: "...no se preocupen, si voy a pagarles todo [sic] que se gaste por juicio de la parte esa de mi terreno, pero ahora no tengo dinero, espérenme al próximo año". no necesito escriturar, ya que todas mis propiedades no tienen escritura..." RESPUESTA A POSICIÓN 42.

Que es cierto que el actor ha sido omiso en cumplir, con las cláusulas QUINTA, del contrato privado de compra venta del 03 de diciembre de 2008. RESPUESTA A POSICIÓN 43.

Que es cierto que el actor ha sido omiso en cumplir, la cláusula PRIMERA del convenio del 8 de octubre de 2012. RESPUESTA A POSICIÓN 44.

Que es cierto que el actor ha sido omiso en pagar los gastos de su escrituración; por tanto, ha sido imposible concluir con la adecuada escrituración pública [sic] del predio multicitado. RESPUESTA A POSICIÓN 45.

Que es cierto que el actor ha sido omiso en sufrido [sic] daños y perjuicios por la

*falta de escrituración de la fracción “B”,
del bien inmueble en litigio.
RESPUESTA A POSICIÓN 46.*

*Que es cierto que el actor se
comprometió para que [sic] con los
demandados en este juicio al pago de
los gastos por la inscripción del bien
inmueble que dicho actor compró objeto
del documento base de la acción.
RESPUESTA A POSICIÓN 47.*

*Que es cierto que los CC. ***** todos
de apellidos ***** , dieron
cumplimiento a todas y cada una de las
cláusulas del documento base de su
acción. RESPUESTA A POSICIÓN 53.*

*Que es cierto como que el actor siempre
ha sido omiso en pagar todas sus
obligaciones a las que se comprometió
en el documento base de su acción.
RESPUESTA A POSICIÓN 56.*

No pasa desapercibido a esta autoridad que para estar en condiciones de determinar sobre la procedencia de la acción pro forma emprendida por la parte actora, era menester que narrara en los hechos de su demanda las circunstancias de modo tiempo y lugar en que dio cumplimiento a la totalidad de las obligaciones a su cargo, a saber el cumplimiento al pago de la venta, pero en el caso particular, el cumplimiento a la cláusula quinta del contrato primigenio referente a los gastos relativos a la *inscripción, registro o regularización del predio urbano denominado ******(cláusula quinta del contrato de fecha tres de diciembre de dos mil ocho), así como *honorarios notariales y todos los*

gastos que se generen con motivo de la escrituración de la fracción “B” del predio motivo del convenio (Convenio de fecha ocho de octubre de dos mil doce), pues tales cuestiones constituyen elementos necesarios para la procedencia de su acción.

De lo que se concluye, que no habiendo señalado como dio cumplimiento a lo anterior, dejó de incluir como aspectos de la litis principal esos aspectos que a la postre su contraparte señaló como incumplidos. Si bien, y que por más que la parte demandada hubiera hecho valer como excepción o defensa el incumplimiento de dichas obligaciones las omisiones contenidas en el escrito inicial de demanda no pueden ser subsanadas con los medios de prueba ofrecidos por las partes, debido a que estos últimos han de encontrarse relacionados con los hechos controvertidos.

Respecto al agravio **CUARTO** y **QUINTO** formulados por los apelantes ********* todos de apellidos **BARONA FERNÁNDEZ**, estos resultan **inoperantes por insuficientes**.

Atribuye como agravio la falta de estudio de la acción reconvencional opuesta, misma manifestación que también fue incluida en la parte final del agravio **SEGUNDO** del escrito respectivo.

Pues bien, en relación a esta disconformidad esta Sala advierte en primer término que en la sentencia motivo de escrutinio, específicamente en el considerando VI de la misma,⁸se hizo transcripción de las pretensiones reclamadas en vía reconvencional, se adujo lo relativo a los hechos y la litis que constituyó la acción entablada, se estableció el fundamento legal y el razonamiento considerado por la Juez como aplicable al caso concreto; sin que la parte recurrente hubiera hecho alusión al mismo, sino únicamente en el motivo de inconformidad que se estudia alude una falta de estudio de la acción reconvencional.

Lo anterior, sin que los apelantes se inconformen respecto al fundamento legal dado por el A quo en este apartado y el razonamiento lógico jurídico emprendido en relación a la reconvención planteada por los ahora apelantes, y del análisis que efectuó la Juez natural en relación a las cláusulas que cita en esa parte considerativa, lo que de conformidad con lo señalado por el artículo 550 fracción I del Código Adjetivo de la materia, impide esta Sala emprender un análisis que no fue incluido como motivo de agravio.

Es de destacarse, que en la sentencia del juicio de amparo directo 1005/2019 que se

⁸ Visible a foja 771 a 774 vuelta. Expediente 164/2018-3.

cumplimenta, fue declarado infundado el concepto de violación relativo a la respuesta dada a los citados agravios identificados como CUARTO y QUINTO por lo que en la presente resolución se reitera dicha respuesta, siguiendo el lineamiento establecido en la mencionada sentencia de amparo en el sentido de reiterar todo lo que no fue motivo de la concesión del amparo.

Así, se concluye como parcialmente fundados los argumentos que en vía de agravio hicieron valer los demandados y ante ello, resulta improcedente la acción pro forma ejercitada por *********, de ahí que lo procedente sea absolver a los demandados de la totalidad de las prestaciones que le fueron reclamadas.

De tal forma, considerando además que no fue procedente la acción reconvenzional hecha valer por la parte demandada, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 158 párrafo segundo del Código Procesal Civil en vigor, al considerar que cada uno de los litigantes fue vencido y vencedor en parte, por lo que las costas se compensan mutuamente.

VI. Condena en Costas. De lo aquí resuelto, atendiendo a que no se satisface alguna de

las hipótesis contempladas en el artículo 159⁹ fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, no ha lugar a efectuar condena en costas en esta instancia a la parte apelante.

Por lo anteriormente expuesto, con apoyo en los artículos 530, 531 y 550 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Se reitera lo determinado en acuerdos de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, en el sentido de que, ha quedado insubsistente la resolución definitiva dictada por esta Sala con fecha tres de octubre de dos mil diecinueve.

SEGUNDO.- Se declaran **desiertos** los recursos de apelación que en efecto preventivo

⁹ ARTÍCULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados:

I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados;

II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;

IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias;

V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y,

VI.- El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.

fueron admitidos por el Juez de origen en autos de fechas tres de octubre de dos mil diecisiete, dado el razonamiento expuesto en el considerando II de este fallo.

TERCERO.- Se **REVOCA** la sentencia definitiva dictada con fecha doce de abril de dos mil dieciocho, por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del expediente **168/2014-3**, debiendo quedar la parte resolutive en los siguientes términos:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, esto en términos de lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

SEGUNDO.- Es improcedente la acción pro forma ejercitada por ***** contra. ***** **(ahora su sucesión).**

TERCERO.- Se absuelve a los demandados ***** **(ahora su sucesión)**, respecto a las pretensiones deducidas en este juicio en su contra respecto al bien inmueble identificado como ***** identificado catastralmente con la cuenta número ***** , con una superficie de ***** cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE.-** con ***** metros línea quebrada, colinda lote de Primaria Miguel Hidalgo. **AL SUR.-** con ***** línea recta

colinda con mismo predio. **AL ESTE.-**
con *****lineales colinda con
*******AL OESTE.-** *****colinda
con mismo predio y *****colinda con
Av. *****metros línea quebrada.

CUARTO.- Se declara
IMPROCEDENTE la acción
reconvencional hecha valer por
*****, en la vía SUMARIA CIVIL, en
razón de lo expuesto en la presente
sentencia.

QUINTO.- Con fundamento en lo
dispuesto por el segundo párrafo del
artículo 158 del Código Procesal Civil en
vigor, no ha lugar a efectuar condena en
costas ya que al considerar que cada
uno de los litigantes fue vencido y
vencedor en parte, las costas se
compensarán mutuamente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”

CUARTO. No ha lugar a condenar en
costas en esta segunda instancia a la parte
apelante, conforme al considerando último de esta
resolución.

QUINTO. Remítase copia certificada de
esta resolución a la Autoridad Federal requirente, a
fin de acreditar el cumplimiento de las ejecutorias
pronunciadas en los juicios de Amparo números
1005/2019 y 1006/2019.

SEXTO. Remítanse los autos originales
con testimonio de este fallo a la Juez de origen y en

su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE y CÚMPLASE.**

A S Í por unanimidad lo resolvieron y firman los integrantes de la Tercera Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALETA, JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA** Presidente de la Sala y **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Amparos Licenciada **TANIA JOSEFINA GARCÍA CUEVAS**, quien da fe.