



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a nueve de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **326/2020**, de la Tercera Secretaría, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre la **ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, promovido por ***** contra *****, por conducto de su Apoderada Legal *****, y

RESULTANDO:

1.- Que mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el día veintitrés de noviembre de dos mil veinte, compareció *****, promoviendo en la Vía Sumaria Civil juicio contra *****, también conocida como *****, por conducto de su Apoderada Legal *****, de quien demandó el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

"A).- La elevación a Escritura Pública del contrato de compraventa de fecha *****), celebrado entre el suscrito y la C. *****, también conocida como *****, por conducto de su Apoderada Legal *****, de la nuda propiedad respecto del derecho de copropiedad relativo a la fracción "A" y demás construcciones e instalaciones en él existentes, con superficie de TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, cuyas medidas y colindancias me permito describir en el capítulo de "HECHOS" respectivo.

B).- El pago de los daños y perjuicios que se me ha ocasionado –y que se me siga ocasionando en el futuro-, con motivo de la falta del cumplimiento del referido contrato de compraventa.

C).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

Manifestó los hechos detallados en el escrito inicial, mismos que se dan reproducidos como si a la letra se insertasen en este apartado en obvio de innecesarias repeticiones; e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto.

2.- Mediante auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar a juicio a la demandada, para que dentro del término de cinco días contestara la demanda incoada en su contra y señalara domicilio procesal en esta ciudad; emplazamiento que le fue practicado a la demandada en fecha de treinta de noviembre de dos mil veinte.

3.- Por auto pronunciado con fecha ocho de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a *****, en su carácter de Apoderada Legal de la parte demandada *****, también conocida como *****, dando contestación a la demanda entablada en su contra, y atendiendo a que en dicho escrito manifestó allanarse a la demanda respecto a la pretensión A, se ordenó ratificar ante la presencia judicial, el cual se tuvo por cumplido tal y como se desprende de la comparecencia de fecha uno de marzo de la presente anualidad. Por otra parte y en relación a sus diversas manifestaciones se ordenó dar



PODER JUDICIAL

vista a la parte actora para que dentro del plazo de **TRES DÍAS**, manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.-En acuerdo de dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada desahogando la vista ordenada en auto de ocho de febrero del año próximo pasado y al desprenderse que se encontraba fijada la litis se señaló fecha y hora para el desahogo de la audiencia de **CONCILIACIÓN y DEPURACIÓN**, misma que se llevó a cabo con fecha uno de marzo de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar la comparecencia de ambas partes asistidos de sus abogados patronos, turnándose las actuaciones para dictar sentencia definitiva en el presente asunto, la que ahora se pronuncia al tenor los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 23, 25, 29 y 31** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior, al tratarse de un asunto de carácter civil, donde se reclamada una acción personal y toda vez que las partes renunciaron al fuero que la ley les concede en razón de su domicilio, sometiéndose a la competencia de los juzgados del Primer Distrito Judicial, esto acorde a lo establecido en la cláusula **SEXTA** del

contrato base de la acción, al cual corresponde este órgano jurisdiccional; asimismo la vía elegida es la correcta acorde a lo previsto por el artículo **604 fracción II** del ordenamiento legal mencionado en primer término.

II.- Enseguida, por cuestión de método, se procede al análisis de **la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL: *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley.”*

Al respecto, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Respalda al criterio anterior, por lo que es aplicable la siguiente tesis:

*Octava Época
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL
DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Mayo de 1993
Página: 350*



PODER JUDICIAL

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

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.
NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

Ahora bien, la legitimación procesal en el caso en estudio, quedó justificada con la documental privada consistente en el contrato privado de compra venta de fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve, celebrado por ***** , representada en ese acto por su Apoderada Legal ***** como vendedora ***** , como compradora, respecto de la fracción "A" y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con superficie de trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados, con clave catastral ***** . Documental privada a las que se le concede valor probatorio para efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y de la que se colige **la legitimación activa y pasiva de las**

partes para dirimir la presente controversia, acorde a lo preceptuado por el artículo 191 del mismo ordenamiento legal anteriormente invocado; sin que esto implique la procedencia de la acción.

III.- A continuación se procede al estudio de la acción ejercitada por ***** quien demanda de *****, por conducto de su Apoderada Legal *****, el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha *****, respecto de la fracción "A" y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con superficie de trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados, con clave catastral *****; argumentando que las partes se comprometieron a formalizar el citado contrato ante Notario a la brevedad posible, pero que ante los múltiples requerimientos que le ha hecho a *****, está en su carácter de Apoderada Legal de *****, para que comparecieran ante el Notario a formalizar dicha escritura, solo le ha dado evasivas, no obstante que refiere ha cubierto el precio total pactado en la compraventa, lo cual se pactó en un precio de **\$700,000.00 (SETECIENTOS DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, la cual quedó previamente cubierto por el comprador a la vendedora, según se desprende del propio contrato base de la acción.

Por su parte, la demandada, mediante escrito presentado en fecha el siete de diciembre de dos mil



PODER JUDICIAL

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

veinte, el cual fue debidamente ratificado ante la presencia judicial el día uno de marzo de dos mil veintiuno, se **allanó** en su totalidad a las pretensiones solicitadas en la demanda inicial, aceptando que efectivamente con fecha *********, celebró contrato privado de compraventa con el hoy actor, respecto del predio referido por ella.

Dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

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

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

ARTICULO 1729.- *CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.*

ARTICULO 1730.- *PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.*

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

ARTICULO 1736.- *MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.*

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

ARTICULO 1804.- *DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.*

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. *Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.*

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

Así mismo, el artículo **35** del ordenamiento en cita refiere:

ARTICULO 35.- EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS. *Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.*

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero, que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de



PODER JUDICIAL

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

salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente, sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y acorde al **386** dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En el caso concreto, mediante escrito presentado con fecha siete de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a *********, por conducto de su Apoderada Legal *********, **allanándose** a la demanda y en específico a la pretensión identificada con el inciso "A", reclamada por la parte actora, escrito que fue ratificado mediante comparecencia de uno de marzo de dos mil veintiuno, comparecencia de la cual se desprende que la demandada **se allano en su totalidad** a las pretensiones solicitadas en la demanda inicial por la parte actora *********; bajo esta premisa, es preciso

establecer lo previsto por el artículo **510** fracción II de la ley adjetiva civil que a la letra dice:

ARTICULO 510.- FORMAS DE SOLUCIÓN A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO

El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:

I.- La renuncia o desistimiento de la pretensión del actor, regulada por el Artículo 251 de este Código; impide la formulación de nueva demanda sobre la misma pretensión jurídica; y, el Juez dictará sentencia adoptando la solución dada por el demandante;

II.- Con el allanamiento total del demandado o del actor original a la reconvencción, se citará para sentencia, en la que se observará:

A. Si se tratare de sentencia de condena y la falta de cumplimiento de la obligación fuere imputable al demandado, a éste se le condenará al pago de los gastos y costas del juicio.

B. Cuando se trate de sentencias de condena y la falta de cumplimiento no fuere imputable al demandado o se deba de manera exclusiva a sus condiciones de carácter económico, el Juez podrá concederle un plazo de gracia para el cumplimiento del fallo que no excederá de seis meses, siempre que no impugnare la sentencia de primera instancia. A su vez, el actor podrá solicitar el aseguramiento provisional de lo reclamado, al pasar la sentencia a firme, aunque se otorgará al deudor una reducción en las costas.

C. No obstante la admisión de las pretensiones del actor, la sentencia podrá ser desestimatoria, si ellas fueren contrarias a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres; o si el demandado negare pruebas o existieran graves, claras y precisas presunciones de que se trata de actos simulados o dolosos en perjuicio del demandado o de tercero.

D. Si apareciere que el demandado en todo momento estuvo dispuesto espontánea y voluntariamente al cumplimiento de lo pretendido por el actor y no dio lugar para la demanda o intervención judicial, el actor será condenado en costas procesales, aunque obtenga sentencia favorable.

E. No se tomará en cuenta el allanamiento cuando el negocio verse sobre derechos irrenunciables.

III.- Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada;

IV.- Cuando las partes concurren a la audiencia de conciliación y depuración; y, después de oír las propuestas de solución llegaren a un convenio procesal, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente, como previene el Artículo 371 de este Código, homologando el convenio y como sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.

Al respecto, conviene precisar que el allanamiento es un acto procesal en virtud del cual el demandado admite expresamente la procedencia de la acción intentada en su contra, reconociendo los hechos y el derecho en que se fundó la pretensión de la parte



PODER JUDICIAL

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

actora, constituyendo una forma procesal para resolver los conflictos que se caracteriza porque el demandado somete su propio interés al del actor de manera pronta, relevando al actor de acreditar los hechos de su demandada, pues éstos son reconocidos por el demandado y por tanto quedan fuera de Litis y como consecuencia la promovente ya no estará obligada a rendir pruebas para justificar su pretensión; máxime si se considera que la demandada admite que entre ella y la actora, existió el acto jurídico consistente en el contrato de compraventa base de la acción, de fecha ***** , respecto de mismo bien; pues esto deja en evidencia la aceptación de que la accionante compró a la demandada, pagando el precio ahí pactado.

Como consecuencia de lo anterior, resulta procedente la pretensión que dedujo ***** contra ***** , por conducto de su Apoderada Legal ***** , quien se allanó a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el día siete de diciembre de dos mil veinte; consecuentemente, **se condena** a ***** , por conducto de su Apoderada Legal ***** , a **otorgar y firmar la escritura pública** respecto del contrato privado de compraventa celebrado el día ***** , en relación al bien inmueble identificado como la fracción "A" y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con superficie de trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados, con clave catastral ***** , con las siguientes medidas y colindancias: *****;

concediéndole para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el suscrito juez lo hará en su rebeldía.-

Relativo a la pretensión marcada con el inciso **B)**, y tomando en consideración que para determinar los mismos, se debe obtener un dato cierto y objetivo, en razón del daño o perjuicio ocasionado, mediante material probatorio eficaz proporcionado y ofrecido por el actor, y al no desprenderse medio de convicción que acredite y justifique los mismos, dicha pretensión resulta improcedente.

Asimismo, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se absuelve a la demandada** del pago de gastos y costas, en virtud de no advertirse que haya procedido con temeridad o mala fe.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida por el promovente es la correcta, conforme a lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO.- El Ciudadano *****, sí acreditó la pretensión que dedujo contra *****, por conducto de su Apoderada Legal *****, quien se allanó a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el día siete de diciembre de dos mil veinte, consecuentemente;

TERCERO.- Se condena a la Ciudadana *****, por conducto de su Apoderada Legal *****, a **otorgar y firmar la escritura pública** respecto del contrato privado de compraventa celebrado el día *****, en relación al bien inmueble identificado como fracción "A" y demás construcciones e instalaciones en el existentes, con superficie de trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados, con clave catastral *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****; concediéndole para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el suscrito juez lo hará en su rebeldía.

CUARTO.- Relativo a la pretensión marcada con el inciso **B)**, y tomando en consideración que para determinar los mismos, se debe obtener un dato cierto y objetivo, en razón del daño o perjuicio ocasionado, mediante material probatorio eficaz proporcionado y ofrecido por el actor, y al no desprenderse medio de convicción que acredite y justifique los mismos, dicha pretensión resulta improcedente.

QUINTO.- Se absuelve a la demandada del pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de no advertirse que haya procedido con temeridad o mala fe.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así lo aprobó y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCIA ALARCÓN**, con quien legalmente actúa y da fe.