

b).- La declaración Judicial de que soy la absoluta propietaria del bien inmueble ubicado en calle ***** , inscrito en el registro Público de la Propiedad, bajo el folio real ***** , del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, pública, continua y a título de dueña, con una superficie de ***** M2.

c).- La declaración judicial de traslado de que la nuda propiedad a favor de la suscrita es libre de gravamen incluso por prescripción de aquellos gravámenes que tenga dicho bien inmueble de acuerdo a lo ordenado por los artículos 1223 al 1225, 1228 y 12454 del Código Civil del Estado de Morelos, del bien inmueble ubicado en calle ***** , inscrito en el registro Público de la Propiedad, bajo el folio real ***** , del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, pública, continua y a título de dueña, con una superficie de ***** M2.

d).- El pago de daños y perjuicios que se me ha ocasionado por el incumplimiento de las obligaciones del contrato base de la acción por parte de la demandada, como lo establecen los artículos 1719 y 1726 del Código Civil para el Estado de Morelos.

e).- El pago de gastos e impuestos fiscales, notariales, legales, escrituración, contribuciones y registro que se generen con motivo de la firma de la escritura correspondiente a favor de la suscrita, respecto del bien inmueble objeto del contrato base de la acción de acuerdo a lo establecido por el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Morelos.

f).- El pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos.

***** , se reclama:

a).- La anotación marginal, registro e inscripción de la escritura pública que contenga la traslación de dominio de la nuda propiedad a favor de la suscrita que se demanda de la C: ***** , respecto del bien inmueble ubicado en calle ***** , inscrito en el registro Público de la Propiedad, bajo el folio real ***** , del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, pública, continua y a título de dueña, con una superficie de ***** M2, y con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: ***** .
AL SURESTE: ***** .
AL SURESTE: ***** .
AL SURESTE ***** .
AL SUROESTE: ***** .
AL NOROESTE: ***** .



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

La propiedad a favor de la suscrita está amparada con el contrato privado de compraventa de fecha

b).- Como consecuencia de la pretensión que antecede la adjudicación y registro de traslado de propiedad y dominio a mi favor del bien inmueble referido en el inciso que antecede libre de gravamen de acuerdo a lo ordenado por el artículo 235 de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos.

c).- La cancelación de cualquier registro y/o anotación marginal y/o gravamen que obre sobre el bien inmueble objeto del contrato base de la acción por prescripción de aquellos que tengan más de 10 años anteriores a la presentación de la presente demanda conforme a lo ordenado por los artículos 1223 al 1225, 1228 y 1244 del Código Civil del Estado de Morelos.

d).- EL pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos.

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

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

2. Admisión de demanda. Por auto de diez de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo a *****, por admitida la demanda en contra de ***** y *****, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de cinco días produjeran contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Emplazamiento a los demandados. Los días doce y trece, ambos del mes de marzo de dos mil veinte, previos citatorios de once y doce del mismo mes y año, fueron emplazados a juicio ***** y *****, por conducto de quien legalmente lo represente, respectivamente en términos del auto de diez de octubre de dos mil diecinueve.

4. Rebeldía demandado. Por auto de veinte de octubre de dos mil veinte, se les tuvo por precluido el derecho de los demandados ***** e *****, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, asimismo, se tuvo a bien señalar día y hora para el desahogo de la audiencia conciliación y depuración.

5. Audiencia de conciliación. El treinta de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no compareció la parte actora, ni la parte demandada, así como persona legal alguna que los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada, por consiguiente, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días.

6. Admisión de pruebas. El once de diciembre de dos mil veinte, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose por parte de la actora las pruebas siguientes: la **CONFESIONAL y la DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de *****; la **TESTIMONIAL; LAS DOCUMENTALES** marcadas con los números **VI, V y VI** de su escrito de ofrecimiento de pruebas; la **INSTRUMENTAL DE**



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

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

7. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El uno de marzo de dos mil veintiuno tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en la cual, compareció la parte actora *****, asistida de su abogado patrono Licenciado *****, no así la parte demandada ***** e *****, a pesar de encontrarse debidamente notificados como obra en autos. Asimismo, previa constancia Secretarial, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada para ofrecer pruebas, por lo que se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora y al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que la parte actora, por conducto de su abogado patrono realizó las manifestaciones que a su parte correspondieron y se tuvo a por perdido el derecho de los demandados a formular los alegatos que a su parte correspondía, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al siguiente tenor:

CONSIDERANDO:

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

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

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

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

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

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

El numeral 25 del ordenamiento legal antes invocado, literalmente dice:

"... Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...".

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes contrincantes, al celebrar el contrato base de la acción, renunciaron a la competencia que les podía corresponder, tal y como se colige de la cláusula **SEXTA** del acto volitivo que nos atiende, sometiéndose a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...".

Por lo tanto, al desprenderse del libelo génesis de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

II. Legitimación procesal. A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día **quince de noviembre de dos mil dos**, las partes actora y demandada, celebraron un acto jurídico denominado compraventa, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de \$***** (***) PESOS 00/100 M.N.).

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444² y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico de la demandante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que la une con la hoy demandada *****, lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Ahora bien, respecto a la legitimación pasiva del codemandado *****, se llega a la conclusión de que no le asiste interés jurídico y por lo tanto no hay pretensiones que pueda ejercitar la actora para demandar a dicho Instituto, en virtud de no existir ninguna relación contractual entre estos, aunado a que, derivado de la acción que pretende la actora en el presente juicio, esto es, de otorgamiento y firma de escritura pública, la misma se ejerce a través de la obligación contractual entre dos partes, por un lado el vendedor y por el otro, el comprador, quienes son los únicos sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, esto en relación estricta

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



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

con el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, antes invocado.

Al respecto, el ordinal 179 del Código Adjetivo Civil en vigor, establece: "...Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación **y quien tenga el interés contrario...**" situación que respecto del diverso demandado ***** no sucede.

Apoya lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada

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

por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

Por lo anterior, es dable absolver al codemandado ***** de todas y cada una de las prestaciones que pretende hacer valer la actora en su contra, por lo que, en el presente fallo, se analizará únicamente lo referente a las prestaciones reclamadas en contra de *****.

III. Al no haber dado contestación la demandada a la demanda entablada en su contra, se le tuvo por precluido el derecho para oponer excepciones, por lo que, no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora, para ver si a luz de las pruebas ofrecidas se acredita la misma, prestaciones reclamadas por la parte actora que consisten en lo siguiente:

De la C. ***** se reclama:

a).- El otorgamiento y firma de la escritura pública que ampare a favor de la suscrita el traslado de la nuda propiedad del bien inmueble ubicado en Calle ***** , inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real ***** , del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, pública, continua y a título de dueña, con una superficie de ***** m2, y con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: *****.
AL SURESTE: *****.
AL SURESTE: *****.
AL SURESTE *****.
AL SUROESTE: *****.
AL SUROESTE: *****.



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

AL SUROESTE: *****.
AL SUROESTE: *****.
AL SUROESTE: *****.
AL NOROESTE: *****.

En caso de negativa a la firma de dicha escritura por la demandada, deberá ser firmada en su rebeldía por el Juez que conozca del presente Juicio, como lo establece el artículo 1726 del Código Civil para el Estado de Morelos, en relación con los artículos 246 y 698 fracción V del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

*b).- La declaración Judicial de que soy la absoluta propietaria del bien inmueble ubicado en calle ***** , inscrito en el registro Público de la Propiedad, bajo el folio real ***** , del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, pública, continua y a título de dueña, con una superficie de ***** M2.*

*c).- La declaración judicial de traslado de que la nuda propiedad a favor de la suscrita es libre de gravamen incluso por prescripción de aquellos gravámenes que tenga dicho bien inmueble de acuerdo a lo ordenado por los artículos 1223 al 1225, 1228 y 12454 del Código Civil del Estado de Morelos, del bien inmueble ubicado en calle ***** , inscrito en el registro Público de la Propiedad, bajo el folio real ***** , del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, pública, continua y a título de dueña, con una superficie de ***** M2.*

d).- El pago de daños y perjuicios que se me ha ocasionado por el incumplimiento de las obligaciones del contrato base de la acción por parte de la demandada, como lo establecen los artículos 1719 y 1726 del Código Civil para el Estado de Morelos.

e).- El pago de gastos e impuestos fiscales, notariales, legales, escrituración, contribuciones y registro que se generen con motivo de la firma de la escritura correspondiente a favor de la suscrita, respecto del bien inmueble objeto del contrato base de la acción de acuerdo a lo establecido por el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Morelos.

f).- El pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos.

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de

exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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

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

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

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

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.

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

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



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

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

V. Estudio de la cuestión planteada. Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el opúsculo génesis de demanda por el accionante *********, los cuales se fundan esencialmente en que el día **quince de noviembre de dos mil dos**, celebró con la demandada *********, contrato privado de compraventa, respecto del bien inmueble ubicado en calle *********, inscrito en el registro Público de la Propiedad, bajo el folio real *********, con una superficie de ********* M2. Con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: *********. AL SURESTE: *********. AL SURESTE: *********. AL SURESTE *********. AL SUROESTE: *********.

Aduciendo la accionante que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad de \$*********(*********PESOS 00/100), monto pecuniario que adujo la parte actora le pagó a la demandada en su calidad de vendedora, y en el mismo acto se le hizo la entrega de la real, jurídica y material de dicho inmueble, habiéndose plasmado de manera clara en el acto volitivo lo acordado entre las partes, sin que al momento se haya realizado la firma de la escritura correspondiente a favor



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

acto jurídico que celebraron las partes contrincantes en el presente asunto, en la fecha que indica la parte actora.

Documental privada, la cual no fue objetada ni impugnada de su contenido por la parte contraria, siendo que, ***** toda vez, que no compareció a juicio, ergo, se tiene por admitida, surtiendo sus efecto como si hubiere sido reconocida expresamente; quedando de esta manera, palpable la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente asunto, lo anterior en términos de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Es menester argüir, que la documental privada previamente valorada, se encuentra concatenada con la documental pública consistente en el certificado de libertad de gravamen de **veintiocho de junio de dos mil diecinueve**, expedido por la Dirección de Certificaciones d*****, de la cual se colige que la demandada *****, aparece ante la Institución Registral de referencia, como propietaria del bien inmueble objeto del contrato privado de compraventa, del cual ahora se solicita se otorgue en escritura pública.

Documental pública citada, a la cual se le otorga pleno valor probatorio por ser emitida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, acreditándose con ella que la parte demandada, actualmente aparece como titular del derecho de propiedad del bien materia de la controversia, ante la Institución Registral de la Ciudad de México, esto en términos del arábigo 437 fracción segunda del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Lo anterior se concatena, con la prueba confesional ficta a cargo de la demandada *****, la cual tuvo

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

actora el precio fijado por la operación de compraventa. Prueba que al no ser destruida con prueba en contrario, es apta para sustentar las aseveraciones realizadas por la accionante en su escrito génesis de demanda.

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

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la 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.³

Asimismo, y por cuanto al desahogo de las pruebas documentales marcadas con el numeral V consistentes en seis

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

recibos de pago de la compañía de cable "IZZI", trece recibos de pago de la compañía "TELMEX" y dos recibos de pago de la compañía "CABLE MÁS", dichas documentales robustecen el hecho de que la actora *****, tiene la posesión real, materia y jurídica del inmueble materia del presente juicio. Prueba a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 444 en relación al 490 de la Ley Adjetiva Civil.

Lo anterior cobra mayor importancia, con el resultado de los interrogatorios practicados a ***** y *****, los cuales comparecieron ante este órgano jurisdiccional el uno de marzo de dos mil veintiuno, a rendir su testimonio; probanza que al ser valorada de manera razonada y cognoscitivamente, se advierte esencialmente que ciertamente la impetrante de otorgamiento de escritura *****, lleva ocupando el inmueble ubicado en Calle *****, desde el quince de noviembre de dos mil dos a la fecha, que el inmueble estaba en venta y la actora lo compró mediante contrato de compraventa celebrado con *****.

Testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, ergo, dichos atestes han creado convicción en el Juez para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro, y preciso, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de alguna de las partes, situación que nos lleva a considerar que la testificación rendida por los atestes de referencia, produce la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales depusieron; por lo tanto y toda vez, que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta de la demandada, valorada en supra líneas, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el arábigo



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

490 del multicitado Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

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

De esta suerte, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos que hasta aquí se han analizado, en apoyo con los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestro máximo Tribunal, y utilizados por la Juzgadora, con la finalidad de sustentar y realizar una sentencia bien redactada, y además, del razonamiento lógico-jurídico empleado por la Juzgadora, se determina que la parte demandante *****, acreditó la relación contractual bilateral celebrada con la demandada, demostrando que cubrió el precio total que por concepto de pago se pactó en el contrato privado de compraventa de quince de noviembre de dos mil dos; por lo tanto, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la demandada *****, en su calidad de vendedora, se encuentra compelida, a otorgarle a la accionante *****, en su carácter de comprador, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato de compraventa, sin que obste para el presente asunto, que el contrato exhibido como documento basal de la acción sea un contrato privado, dado que precisamente se está demandando el otorgamiento de escritura, para estar ante un contrato definitivo que conste en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato bilateral celebrado por las partes.

VI. Se declara que la demandante *****, acreditó la acción que ejerció contra *****, quien no compareció a juicio y se le condena a ésta al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 630/96. Aurora Jiménez Jiménez. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

VIII. Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso d) de su escrito inicial de demanda, no ha lugar condenar a la parte demandada al pago de daños y perjuicios, al no haberse estipulado cláusula al respecto en el contrato de compraventa de quince de noviembre de dos mil dos.

IX. De igual forma, por cuanto a la prestación marcada con el inciso e), no ha lugar condenar a la demandada ***** , al pago de gastos generados con motivo de la escritura correspondiente, esto es así toda vez que, aunque el artículo 1784 del Código determina que "...los contratantes pagarán por mitad los gastos fiscales, de escrituración y registro...", lo cierto es que también establece que esto será "salvo convenio en contrario" y toda vez que de la cláusula TERCERA del contrato de compraventa de quince de noviembre de dos mil dos determina:

TERCERA.- La señora ***** hace entrega de la posesión real, jurídica y material del inmueble materia de este contrato a la compradora ***** , en virtud de haber pagado la totalidad del precio pactado, **por lo que esta de acuerdo en que la compradora realice todos los**

trámites de regularización ante el Notario Público que a su interés convenga.

En tal virtud y al haberse establecido en el contrato base de la acción dicha situación, no es dable condenar a la demandada al pago de la prestación antes referida. Es aplicable la siguiente tesis al caso particular:

Registro digital: 182229. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Novena Época. Materia(s):** Civil. **Tesis:** I.11o.C.92 C **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Febrero de 2004, página 1031. **Tipo:** Aislada. **COMPRAVENTA. LA DESIGNACIÓN DEL NOTARIO ANTE QUIEN SE FORMALIZARÁ LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDE AL COMPRADOR, EN EL CASO DE QUE LAS PARTES NO LO HAYAN ESTIPULADO.**

Si en el contrato de compraventa las partes estipulan que la escrituración del inmueble a cargo de la parte vendedora y el pago del saldo del precio de la operación por parte del comprador, debe cumplirse al momento en que se firme la escritura respectiva ante notario público, estableciendo determinado término para ello, sin precisar ante qué notario ni a qué parte corresponde la designación del notario y, por ende, la realización de los trámites para la escrituración, debe estimarse que dicha carga corresponde a la parte compradora, pues si bien no existe disposición legal que así lo establezca, lo cierto es que debe acudirse a la costumbre, que constituye una fuente del derecho, para arribar a aquella conclusión, pues es una práctica común de los contratantes el que la parte compradora sea quien designe el notario de su confianza, precisamente para tener la certeza de que la formalización del contrato se efectuará en forma debida, asimismo que el comprador efectúe el pago de los honorarios que deberán cubrirse al notario público que realizará tal trámite.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 630/2003. Mario Alberto Cestelos Castillo. 16 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

X. Por otra parte, de conformidad con los artículos 156⁴ y 158⁵ de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto, se

⁴ ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

⁵ ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente resolución.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO. La parte actora *****, no probó la acción que ejercitó en contra del codemandado *****, por lo que se absuelve a este de todas y cada una de las pretensiones que hizo valer la parte actora en su contra.

TERCERO. La parte actora *****, probó la acción que ejercitó en contra de *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

CUARTO. Se condena a la parte demandada *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por *****, en su carácter de vendedora y *****, en su calidad de comprador, de quince de noviembre de dos mil dos, respecto del bien inmueble ubicado en calle *****, inscrito en el

quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.



EXP. NÚM. 473/2019

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUZ DE SELENE COLIN MARTÍNEZ**, con quien legalmente actúa y quien da fe.