

Jiutepec, Morelos, a catorce de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número 82/2015, radicado en la Segunda Secretaria, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por ***** contra *****, para resolver interlocutoriamente el incidente de ejecución forzosa interpuesto por la parte actora y:

R E S U L T A N D O

1.- Presentación del incidente. Mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el dieciséis de agosto de dos mil dieciocho, la actora *****; promovió incidente de ejecución forzosa, reclamando esencialmente de las demandadas *****, las siguientes pretensiones:

a).- El otorgamiento y firma de escritura pública que debió generarse derivado de la división de la cosa común ventilada dentro del expediente principal, mismo que concluyó en convenio debidamente ratificado ante la presencia judicial; firma que reclamo de las demandadas respecto de la escritura pública que en su momento emita la notaría pública a elección de la suscrita, una vez que se agoten las diligencias y/o tramitología pertinentes para dicho fin.

b).- Para el caso de que ocurra una supuesta negativa por parte de las ahora demandadas para comparecer ante la notaría que en su momento elija la suscrita para la correspondiente firma de la escrituración, respecto de la fracción que la división de la cosa común corresponde a la suscrita conjuntamente en copropiedad con los C. ***** , del resultado de la división de cosa común que se realiza mediante convenio judicial en el juicio principal, solicito que sea su Señoría quien firme en su rebeldía la escritura pública que al respecto se genere.

c).- De la codemandada ***** , reclamo el pago de la cantidad de \$84,000.00 (Ochenta y Cuatro Mil Pesos 00/100 M.N.) derivado de los 870 días transcurridos de incumplimiento y lo que se siga acumulando y/o generado hasta el total cumplimiento de la resolución que se emita en el presente asunto, por concepto de incumplimiento a la CLÁUSULA OCTAVA del convenio ya precisado con antelación, incumplimiento que más adelante se detallará y como se acreditará en el momento procesal oportuno. Dicha prestación se reclama en base a lo pactado por las partes en la cláusula NOVENA del convenio de fecha cuatro de diciembre de dos mil quince y ratificado ante la presencia judicial en la misma fecha; mismo que obra en actuaciones.

d).- De las demandadas ***** , reclamo el pago de las siguientes cantidades por los conceptos que se detallan:

El pago de la cantidad de \$2,500.00 (Dos Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N) por concepto de pago de IMPUESTO PREDIAL del predio ubicado en ***** correspondiente al ejercicio 2017. Pago que fue cubierto por la suscrita, toda vez que a la fecha no se ha realizado por parte de las demandadas los trámites correspondientes para que cada una de las fracciones en que fue dividido el predio del cual somos copropietarios y los requerimientos continúan llegando a la suscrita, además de que la suscrita inicié con los trámites para llevar a cabo la correspondiente escrituración siendo uno de los requisitos el comprobante de pago del impuesto predial.

El pago de la cantidad de \$849.00 (Ochocientos Cuarenta y Nueve Pesos 00/100 M.N) por concepto de pago de IMPUESTO PREDIAL del predio ubicado en ***** correspondiente al bimestre de 1/2018 al BIM 2/2018. Pago que fue cubierto por la

suscrita, toda vez que a la fecha no se ha realizado por parte de las demandadas los trámites correspondientes para que cada una de las fracciones en que fue dividido el predio del cual somos copropietarios y los requerimientos continúan llegando a la suscrita., (sic) se adjunta original del recibo de pago.

*El pago de la cantidad de \$765.00 (Setecientos Sesenta y Cinco Pesos 00/100 M.N) por concepto de pago de IMPUESTO PREDIAL del predio ubicado en *****correspondiente al bimestre de 1/2018 al BIM 2/2018. Pago que fue cubierto por la suscrita, toda vez que a la fecha no se ha realizado por parte de las demandadas los trámites correspondientes para que cada una de las fracciones en que fue dividido el predio del cual somos copropietarios y los requerimientos continúan llegando a la suscrita., (sic) se adjunta original del recibo de pago.*

e).- El pago de los daños y perjuicios que se me han ocasionado y que se sigan derivando del incumplimiento de las demandadas al convenio ya precisado con antelación causado con motivo de la falta de otorgamiento de escritura en que han incurrido ilícitamente las ahora incidentistas.

f).- Los gastos y costas que se generen por la presente solicitud de ejecución forzosa

Manifestando como hechos, los que se encuentran plasmados en su escrito de demanda incidental, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Admisión del incidente. Por auto de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, se admitió a trámite el incidente respectivo, ordenándose dar vista a

las demandadas ***** para que dentro del plazo legal de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

3.- Desahogo de vista. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el diez de septiembre de dos mil dieciocho, las demandadas ***** desahogaron la vista que se les dio con relación al incidente planteado, alegando esencialmente su improcedencia y en consecuencia, en auto de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, con dicha contestación, se ordenó ahora dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- Desahogo de vista. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el cinco de octubre de dos mil dieciocho, la actora principal e incidental *****, desahogó la vista que se le dio con relación a la contestación del incidente realizado por *****.

5.- Pruebas. Dentro de la secuela procesal del presente incidente se admitieron las siguientes pruebas: a la parte actora las confesionales y declaraciones de parte a cargo de las demandadas *****, las testimoniales de *****, la inspección judicial, los informes a cargo del Director de Administración Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, dos informes a cargo del Director del Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos (ofrecidos en la demanda incidental y en el escrito de ofrecimiento de pruebas) y del Titular de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, las documentales consistentes en diversos recibos de pago, de cobranza y facturas, la pericial contable. Por su parte a las demandadas incidentales ***** se le admitieron la confesional y la declaración de parte a cargo de *****, diversas documentales, el informe a cargo de la Dirección de Predial y Catastro del Ayuntamiento de

Jiutepec, ,Morelos, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

6.- Citación para sentencia. Desahogadas las etapas procesales correspondientes, en auto dictado en la audiencia de fecha tres de diciembre de dos mil veinte, atendiendo al estado procesal del incidente, se citó a las partes para oír la sentencia correspondiente.

7.- Regularización del procedimiento. Por auto de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, se procedió a la regularización del procedimiento, ello ante la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario de *****, por tal razón, se dejó sin efectos la citación para sentencia señalada anteriormente y requiriéndose a la parte actora *****, para que en el plazo de tres días manifestara si era su deseo ampliar la demanda incidental contra *****.

8.- Ampliación de la demanda. En auto de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, se tuvo por

presentada a la parte actora ***** ampliando su demanda incidental también contra ***** por lo que se ordenó su respectivo emplazamiento.

9.- Contestación de demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el trece de marzo de dos mil veintiuno ***** dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, allanándose en términos generales a las pretensiones reclamadas en el presente incidente, allanamiento que ratificaron en comparecencia de veintidós de abril de dos mil veintiuno.

10.- Citación para sentencia. Por auto de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, atendiendo al estado procesal del incidente, se ordenó turnar las actuaciones para dictar la interlocutoria correspondiente, resolución que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I.-JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente incidente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 693 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece lo siguiente:

“Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes: (...) III.- El juzgado que conozca del negocio en que tuvieron lugar, respecto a la ejecución de los convenios aprobados judicialmente;...”

Hipótesis que cobra aplicación en el presente asunto pues este juzgado conoce del negocio del que derivó el convenio cuya ejecución se pide a través de este incidente.

II. ESTUDIO DEL INCIDENTE PLANEADO.

Delimitación de la materia del incidente planteado.

La ciudadana *****; promovió el presente incidente de ejecución forzosa en contra de *****, ***** , reclamando esencialmente lo siguiente:

1.- El otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente derivada de la división de la cosa común que se determinó en el convenio que celebró con los demandados en el juicio principal.

2.- a la demandada *****, el pago de la cantidad de \$84,000.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) en términos de lo establecido en la cláusula novena del convenio por su incumplimiento a la cláusula octava del mismo.

3.- A las demandadas *****, el pago de diversas cantidades por concepto de pago del impuesto predial del predio materia de la copropiedad de los años dos mil diecisiete y dos mil dieciocho.

4.- El pago de daños y perjuicios

Argumentando esencialmente en su demanda incidental que las demandadas ***** no han cumplido con sus obligaciones que contrajeron en el convenio que celebraron en el juicio principal

Marco jurídico aplicable.

Así, como marco jurídico aplicable para resolver el presente incidente se cita lo dispuesto por los artículos 689 y 692 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dicen:

“ARTICULO 689. Normas para la ejecución de las resoluciones judiciales. Procede la vía de apremio a instancia de parte siempre que se trate de la ejecución de las resoluciones judiciales o de un convenio celebrado en juicio; para llevar adelante la ejecución forzosa se acataran y se observaran las siguientes reglas generales: I. Se llevara a efecto en forma adecuada para que tenga pronto y debido cumplimiento; II. Se procurara no ocasionar al ejecutado molestias o gravámenes innecesarios, y que no se traspasen los límites de la resolución que se ejecuta; III. La ejecución únicamente afectara al deudor y a su patrimonio, y no a terceras personas, cuyos bienes y derechos deben ser respetados al efectuarla; y, IV. Se procurara, para no originar trastornos a la economía social, llevar a cabo la ejecución en forma tal que permita conservar abiertas las fuentes de producción y de trabajo”

“ARTICULO 692. Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de: I. Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada; II. Sentencias sin autoridad de cosa juzgada; pero respecto de las cuales procede la ejecución provisional, conforme a este Ordenamiento; III. Transacciones y convenios celebrados en autos o en escritura publica y aprobados judicialmente; IV. Sentencias interlocutorias y autos firmes; V. Laudos arbitrales homologados firmes; VI. Títulos ejecutivos o demandas sobre hipotecas o de arrendamiento de inmuebles; VII. De resoluciones que ordenen medidas precautorias con el carácter de provisional; y, VIII. De sentencias extranjeras cuya validez haya sido declarada por resolución firme conforme a este Código”

Procedencia parcial del incidente promovido.

Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que el incidente planteado es procedente en lo correspondiente

únicamente al otorgamiento y firma de la escritura correspondiente para formalizar la disolución de la copropiedad existente sobre el predio materia del presente asunto, no así por cuanto a las diversas pretensiones que reclamó la actora, ello conforme a las consideraciones y razonamientos que se expondrán enseguida.

Otorgamiento de escritura.

Como se adelantó, esta pretensión incidental se considera que es **procedente** toda vez que, en efecto, como se aprecia de los autos del expediente principal, el presente asunto tuvo su origen en un juicio sumario civil donde ***** demandó de ***** esencialmente la **división de la cosa común** respecto del inmueble ubicado en *****, el cual concluyó mediante la suscripción, ratificación y aprobación de un convenio celebrado entre *****, *****, *****, en el cual, en lo que al presente asunto interesa, se convino entre los suscriptores en **la división de la cosa común** del referido predio correspondiéndole a *****, *****

la fracción identificada con la letra ***** metros cuadrados, a ***** le correspondió la fracción identificada con la letra "A" del pedio con superficie de ***** metros cuadrados y a ***** la fracción identificada con la letra B con superficie de ***** metros cuadrados, con las medidas y colindancias descritas en el convenio de mérito las cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Entonces, es evidente que la finalidad de dicho acuerdo de voluntades (convenio) fue el de dar por terminada la copropiedad existente del predio y en consecuencia procedieron a la **división de la cosa común**, en consecuencia, este Juzgado estima que la pretensión de otorgamiento y firma de la escritura pública que se persigue mediante este incidente es procedente, ya que si bien tal cuestión no quedó expresamente contemplada en el convenio de mérito, sin embargo, si es una consecuencia jurídica e intrínsecamente ligada a

la división de la cosa común (finalidad del convenio), pues en términos de lo establecido por el artículo 1104 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, **la división de los bienes inmuebles debe sujetarse a las mismas formalidades que para las ventas**, en este caso, debe constar en **escritura pública** tal y como a su vez está contemplado por el artículo 1807 del mismo cuerpo legal.

Entonces, como se dijo aún cuando el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente no fue expresamente establecido en el convenio celebrado por las partes, sin embargo, es una consecuencia jurídica inmersa en el pacto de división de la cosa común, de ahí que, la misma debe ser otorgada con todas las formalidades de ley, en este caso en escritura pública, por lo que, se insiste la pretensión respectiva es procedente ya que no se advierte de autos que ya se haya realizado el otorgamiento de la escritura correspondiente.

A mayor abundamiento conviene señalar también que el artículo 35 del Código Civil para el Estado, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal. Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil, señala que se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación; y, si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y, en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

En consecuencia, se estima que en el presente caso, ha quedado expresada plenamente la voluntad de las partes de dar por terminada o dividir la cosa común de la cual son copropietarios con el propio convenio que se celebró en el juicio principal, sin embargo, a dicha

división aún no se le ha dado la forma legal correspondiente; en consecuencia, es evidente que la parte actora ***** está legitimada y le asiste pleno derecho para exigir de sus aun copropietarios que se dé al acto jurídico de división de la cosa común la forma requerida por la ley, es decir, para que se le extienda la escritura pública correspondiente, mediante la acción de formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma, cuya finalidad es **dar formalidad** a un pacto en este caso de división de la cosa común, es decir, que se otorgue la escritura pública de formalización de la división en los términos y condiciones establecidas en el convenio y se le otorgue el título correspondiente inscribible.

De lo que se sigue que, como ya está establecido. que aún y cuando la obligación de otorgar la escritura pública no se consignó expresamente en el convenio celebrado en el juicio principal, sin embargo, la

pretensión respectiva, al tratarse únicamente relativa a dar forma legal a dicho pacto, es totalmente **procedente**. Considerar lo contrario, es decir, declarar improcedente la misma con el argumento que dicha obligación no fue expresamente pactada por las partes en el convenio de mérito, se equipararía a dejar subsistente la copropiedad del predio en cuestión, lo cual sería contrario a lo expresamente pactado en el convenio, así como lo dispuesto por el artículo 1076 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que señala que nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época

Registro: 169912

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXVII, Abril de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 4/2008

Página: 121

COPROPIEDAD. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE SU DISOLUCIÓN ES SUFICIENTE ACREDITAR SU EXISTENCIA Y LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS DE NO PERMANECER

EN LA INDIVISIÓN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).

Los artículos 940 y 953 de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, prevén dos acciones diferentes: a) la de disolución de la copropiedad y b) la de la venta de la cosa en condominio. Ahora bien, el objeto de la primera es variable, según la naturaleza del bien común, es decir, si éste puede dividirse y su división no es incómoda, a través de ella la cosa puede dividirse materialmente entre los copropietarios para que en lo sucesivo pertenezca a cada uno en lo exclusivo una porción determinada, y si el bien no puede dividirse o su división es incómoda, la acción tiene por efecto enajenarlo y dividir su precio entre los interesados. Así, la acción de división del bien común procede con la sola manifestación de voluntad de uno de los copropietarios de no continuar en la indivisión del bien, así como que se acredite la existencia de la copropiedad, toda vez que nadie está obligado a permanecer en la indivisión. Por tanto, es innecesario que el actor demuestre la actualización de las causas previstas en los artículos mencionados, es decir, que el dominio no es divisible o que la cosa no admite cómoda división, y que los codueños no han convenido en que sea adjudicada a alguno de ellos, pues al tratarse de hechos de carácter negativo, atendiendo al principio general de la carga de la prueba contenido en los artículos 282, fracción I, y 236, fracción I, de los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y del Estado de Aguascalientes, respectivamente, conforme al cual el que niega sólo está obligado a probar cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho, a quien ejercite la acción mencionada no le corresponde acreditarlos, sino que compete a los demandados demostrar lo contrario.

Pago por incumplimiento a la cláusula octava.

Respecto de esta pretensión, la actora esencialmente solicita de la demandada *****, el pago de la cantidad de \$84,000.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) por incumplimiento de las obligaciones pactadas en la cláusula octava del convenio que celebraron en el presente asunto, sin embargo y como se adelantó, esta pretensión se considera que es **improcedente** ya que en el convenio de mérito se establecieron obligaciones **recíprocas** entre la ahora actora y las demandadas ***** contra ***** y en el caso específico, la parte actora no acreditó en el presente incidente que ya hubiese dado cumplimiento a las propias, razón por la cual, al no existir evidencia de ello, es claro que no está facultada o legitimada para demandar un incumplimiento al convenio.

Se explica, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1669, 1671 y 1672 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, en la celebración de un contrato se transfieren derechos y **obligaciones recíprocas** y en ese caso, de conformidad ahora con lo preceptuado en el diverso numeral 1715 del mismo cuerpo legal si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, pero en ese caso deberá sin lugar a dudas haber cumplido con las obligaciones contraídas en él. Sirviendo de apoyo a lo anterior por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

“COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO. El cumplimiento de una obligación no es simultánea sino sucesiva, cuando la vendedora no tiene la obligación de otorgar la escritura correlativa de la del pago del precio por la compradora; al pactarse expresamente la forma y tiempo de pago por lo

que cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. De ahí que para que proceda la acción de rescisión por incumplimiento, el actor debe probar que cumplió con las obligaciones a su cargo".

Así como la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala en Materia Civil de nuestro más Alto Tribunal, publicada en la página 6, XIV, Noviembre de 2001, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que textualmente dice:

"ACCIÓN RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO POR EL JUZGADOR. En términos de lo dispuesto en los artículos 376 del Código de Comercio, y 1778 y 2154 del Código Civil del Estado de México, referidos a contratos de compraventa, para que el contratante-acreedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional la rescisión de contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora. Ahora bien, tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme a lo previsto en los artículos 2082 del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente en materia mercantil y 1911 del

Código Civil para el Estado de México, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia, para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho este último que, por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria de contrato, debe acreditarse ante el juzgador y éste la debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción”.

Acorde con lo anterior, para que proceda la acción de cumplimiento forzoso (en este caso de convenio), la parte actora se encontraba obligada a probar fundamentalmente no solo el incumplimiento de la demandada *****, sino que además debió probar fehacientemente haber cumplido en su totalidad y a cabalidad con sus obligaciones que también contrajo en el convenio base de la acción.

Así, en el caso específico, este juzgado advierte que, en el convenio de mérito, específicamente en las cláusulas tercera y cuarta, se pactó que la ahora actora incidental ***** se comprometía a:

1.- Construir dentro de un plazo de noventa días naturales a partir de la aprobación del convenio una barda del material y características que atendiendo a sus necesidades y posibilidades económicas le permita, la cual será divisoria de las fracciones B y C del predio, misma que iniciará a partir de donde termina la construcción (muro) de la fracción B propiedad de ***** , es decir, donde se encontraba colocada una malla ciclónica color verde.

2.- Retirar las plantas que se encuentran sembradas en la parte posterior del muro propiedad de ***** para causar algún tipo de afectación al muro colindante como humedad.

Obligaciones de las cuales **no existe prueba plena de su realización o cumplimiento** ya que, como un primer aspecto, omitió señalar lo conducente en su escrito de demanda incidental, es decir, en su demanda omitió señalar por completo si había dado cumplimiento

a las referidas obligaciones que le fueron impuestas en el convenio base de este incidente, asimismo, igualmente se advierte de los autos del presente incidente, que la parte actora incidentista sólo ofreció como pruebas las confesionales y declaraciones de parte a cargo de las demandadas ***** , las testimoniales de ***** , la inspección judicial, los informes a cargo del Director de Administración Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, dos informes a cargo del Director del Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos (ofrecidos en la demanda incidental y en el escrito de ofrecimiento de pruebas) y del Titular de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, las documentales consistentes en diversos recibos de pago, de cobranza y facturas, la pericial contable, las cuales **son insuficientes para probar el cumplimiento de la actora de lo pactado en las cláusulas tercera y cuarta del convenio.**

En efecto, en lo referente a las pruebas confesionales a cargo de las demandadas *****, no se les confiere valor probatorio pues inicialmente, la confesiones de las demandadas no son pruebas aptas directamente para acreditar el cumplimiento de la parte actora de las obligaciones derivadas del convenio al no tratarse de hechos propios de las absolventes, además que, como se dijo, la parte actora no narró en su escrito de demanda algún hecho relacionado con el cumplimiento de sus obligaciones, de ahí que deben desestimarse estas pruebas.

Además, ninguna de las posiciones que se articularon en estas prueba se relaciona con el tema en estudio, esto es, con el cumplimiento de la actora de sus obligaciones (señaladas ya en esta resolución) por ende, se insiste, no se le otorga valor probatorio a esta probanza.

Por cuanto a las pruebas de declaraciones de parte, las mismas no fueron desahogadas tal y como se observa del contenido de la audiencia de fecha once de diciembre de dos mil dieciocho, entonces no existen elementos para valorar. Lo mismo ocurre con la prueba de inspección judicial pues como se advierte de autos, la misma fue declarada desierta.

Por cuanto a los informes a cargo del Director de Administración Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, del Director del Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos y del Titular de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, las documentales consistentes en diversos recibos de pago, de cobranza y facturas y la pericial contable, no se les confiere valor probatorio ya que los puntos materia de dichas probanzas no guardan ninguna relación con el punto medular aquí tratado, es decir, el

cumplimiento de la actora de sus obligaciones del convenio basal (señaladas ya en esta resolución).

Finalmente, por cuanto a las testimoniales de ***** , no se les confiere valor probatorio por lo siguiente: Como se ha dicho, del escrito de demanda incidental no se advierte que la parte actora ***** haya narrado en sus hechos haber cumplido con sus obligaciones pactadas en el convenio que celebró en el presente asunto, específicamente en las cláusulas tercera y cuarta, relativas a las construcción de una barda y retirar las plantas que se encuentran sembradas en la parte posterior del muro propiedad de ***** , en consecuencia, la testimonial de mérito resulta ineficaz e intrascendente para esos efectos ya que, debe recordarse que las pruebas, por su naturaleza deben tender a acreditar, probar o justificar los hechos que narran las partes oferentes de ellas en sus respectivos escritos, en este caso, para dotar de eficacia a dicha prueba, resultaba necesario que la actora ***** hubiese expuesto en su demanda incidental el

cumplimiento de las obligaciones aludidas y posteriormente, acreditar dicha aseveración, entre otras, con las pruebas testimoniales de mérito, pero al no haberlo hecho así, es evidente que la prueba no tiene ningún sustento ni eficacia en el presente asunto, pues resulta antijurídico que las declaraciones de los testigos constituyan una ampliación a los hechos que se narraron en la demanda.

Ahora bien, no pasa por desatendido para este Juzgado el hecho que el abogado patrono de las demandadas incidentistas, en la audiencia respectiva formuló **incidente de tachas** contra las declaraciones de ambos atestes, sin embargo, en atención a que, como se ha visto de párrafos que anteceden, no se le está confiriendo valor probatorio alguno a dichas declaraciones, este juzgado estima que los incidente de tachas **han quedado y deben declararse SIN MATERIA** toda vez que las tachas se relacionan con los aspectos que pueden negar valor probatorio a los dichos de los testigos y por ende, si en esta resolución no se le otorgó

valor alguno a dichas declaraciones, es evidente que las tachas han quedado sin materia.

En las relatadas consideraciones y por los argumentos antes señalados, se declara **improcedente** la pretensión reclamadas por la parte actora *****, relativa al pago de la cantidad de \$84,000.00 (OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) por incumplimiento de las obligaciones pactadas en la cláusula octava del convenio que celebraron en el presente asunto.

**Pago de impuesto predial de los años
dos mil diecisiete y dos mil dieciocho.**

Respecto de esta pretensión, señalada con el inciso d) de la demanda incidental, se tiene que la parte actora ***** reclama de las demandadas *****, el pago de diversas cantidades por concepto de pago del impuesto predial del predio materia de la copropiedad de los años dos mil diecisiete y dos mil dieciocho. Al

respecto y como también se adelantó, este juzgado estima que dicha pretensión también es **improcedente** atendiendo a la naturaleza del incidente de ejecución forzosa que se promovió.

En efecto, debe recordarse que el presente asunto se encuentra en etapa de ejecución forzosa del convenio celebrado en el juicio principal y en ese sentido, en el convenio de mérito **no se advierte** que se haya estipulado **obligación alguna** del pago de impuesto predial de los años dos mil diecisiete y dos mil dieciocho como lo pretende la parte actora, sino que, únicamente en la cláusula décima primera (adicionada al momento de la ratificación del convenio) se aprecia la obligación del pago del impuesto predial sobre un adeudo existente (año dos mil quince), pero se insiste no se advierte que se haya pactado el pago de años subsecuentes. Entonces, como se dijo, la pretensión que reclama la parte actora, al ser sobre pagos de impuesto predial de los años dos mil diecisiete y dos mil dieciocho, no es procedente, pues tales aspectos o adeudos son

cuestiones ajenas o extrañas a las obligaciones señaladas en el convenio de mérito, lo cual no es jurídicamente procedente.

En ese sentido, debe señalarse que de aceptarse, como lo pretende la parte actora, la procedencia de esta pretensión (pago de impuesto predial de los años dos mil diecisiete y dieciocho), implicaría la introducción en el procedimiento de ejecución, de elementos que engendren una nueva controversia (pago del predial de años dos mil diecisiete y dieciocho), lo cual no fue dilucidado ni dentro de la litis natural ni en lo pactado en el convenio celebrado, lo cual es jurídicamente improcedente, pues de aceptarse el hecho de que cualesquiera pretensión que tengan las partes vinculada indirectamente con la ejecución, desnaturalizaría el propósito central del referido procedimiento de ejecución, que es la estricta ejecución de lo convenio por las partes que de ninguna forma puede comprender aspectos distintos de los que fueron establecidos en el

convenio. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época

Registro: 170298

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXVII, Febrero de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: I.5o.C.96 C

Página: 2303

INCIDENTE DE DAÑOS Y PERJUICIOS EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. ES IMPROCEDENTE CUANDO SE APOYA EN ASPECTOS DISTINTOS A LOS QUE FUERON MATERIA DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA.

Del análisis del artículo 516 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se advierte que la liquidación de los daños y perjuicios sólo es materia de reclamo a través de la vía incidental en la etapa de ejecución de sentencia, en el caso de que exista una sentencia definitiva que haya condenado a la parte demandada en una controversia del orden civil al pago de éstos sin fijar su importe en cantidad líquida por haberse reclamado dicha prestación dentro de la litis natural en forma genérica. En esas condiciones, se estima que el incidente de daños y perjuicios promovido en la etapa de ejecución bajo la base de que el ejecutado no ha cumplido con la condena que le fue impuesta en sentencia ejecutoriada, con apoyo en los artículos 2104, 2107, 2108, 2109 y 2110 del Código Civil para el Distrito Federal, es notoriamente improcedente, ya que esos dispositivos legales no regulan la introducción en el procedimiento de ejecución de sentencia, de elementos que engendren una nueva controversia para fijar los hechos constitutivos de la responsabilidad por daños y perjuicios que no fue reclamada dentro de la litis natural, a través de una incidencia regulada por el artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al constituir el fundamento para ejercer la acción de daños y de la indemnización de perjuicios en el caso del incumplimiento de una obligación de

pago de plazo fijo, aun cuando ésta derive de la condena impuesta en sentencia ejecutoriada; pues de aceptarse el hecho de que cualesquiera pretensión que tengan las partes vinculada indirectamente con la ejecución de la sentencia, desnaturalizaría el propósito central del referido procedimiento de ejecución de sentencia, que es la estricta ejecución de la condena que de ninguna forma puede comprender aspectos distintos de los que fueron materia de la ejecutoria.

Por consiguiente, debe declararse **improcedente** la pretensión aludida.

Pago de daños y perjuicios.

Así, para resolver lo correspondiente a esta pretensión, en primer lugar debe señalarse el concepto que la ley señala respecto de los daños y perjuicios, los cuales están contemplados en el artículo 1514 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“ARTICULO 1514.- NOCION DE DAÑOS PERJUICIOS. Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación. Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la

obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse”

Conforme al anterior artículo debe entenderse por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación mientras que debe reputarse como perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

También se señala que los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

Así, conforme a las anteriores definiciones, este Juzgado estima que la pretensión de pago de daños y perjuicios reclamada por ***** **no es procedente** toda vez que durante la secuela procesal del presente juicio no se acreditó la existencia de una pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio derivada de la celebración del convenio en el presente asunto ni

tampoco que se le haya privado de obtener una ganancia lícita (perjuicio).

Además, como se ha visto, la única pretensión procedente en este asunto es la relativa al otorgamiento de la escritura pública correspondiente a la división de la cosa común, la cual, como también se precisó, no fue materia de convenio expreso entre las partes y por tanto no puede considerarse como un incumplimiento de las demandadas, por ende se insiste la pretensión respectiva de daños y perjuicios es improcedente.

III. ESTUDIO DE LAS DEFENSAS OPUESTAS.

Ahora bien, una vez que se ha determinado la procedencia de la pretensión relativa al otorgamiento y firma de la escritura pública, debe procederse al estudio de las defensas opuestas por las demandadas incidentales ***** en su escrito de desahogo de vista que se les dio con relación al incidente planteado, con la

precisión que ante la sola procedencia de la pretensión relativa al otorgamiento y firma de escritura, solo se procederá a las defensas relacionadas con dicha pretensión.

Asimismo, es de vital importancia mencionar que no pasa por inadvertido para este juzgado el hecho que las referidas demandadas opusieron diversas excepciones, sin embargo, tal y como se observa del auto de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, las mismas fueron **desechadas**, por ende, solo se procede al análisis de los argumentos de defensa que se hicieron valer.

Así, del aludido escrito de desahogo de vista se aprecia que las demandadas incidentales ***** aducen la improcedencia del incidente debido a que, en su concepto la parte actora ***** , carece de legitimación al haber comparecido por derecho propio y sin haber tomado en cuenta a ***** , quien también son copropietarios del predio materia del juicio y

suscriptores del convenio objeto de la ejecución; al respecto, dicho argumento de defensa se considera **infundado e insuficiente** para desestimar el incidente planteado porque si bien es verdad que la parte actora ***** inicialmente compareció personalmente sin dar intervención a los diversos copropietarios ***** , sin embargo de autos se aprecia que con posterioridad dichas personas ya fueron llamadas al presente procedimiento, incluso los mismos se **allanaron** a las pretensiones seguidas en este asunto, de ahí que no asista razón a las demandadas cuando argumentan la falta de legitimación activa en este incidente

Para finalizar este apartado debe también decirse que no pasa por inadvertido para este juzgado el hecho que las demandadas ***** ofrecieron como pruebas las siguientes: La confesional y la declaración de parte a cargo de ***** , diversas documentales, el informe a cargo de la Dirección de Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, ,Morelos, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal

y humana, sin embargo, deben desestimarse dichas probanzas porque como se advierte de líneas que anteceden, tanto las excepciones como las defensas que interpusieron, fueron desestimadas, por ende sería antijurídico acreditar una excepción o defensa improcedente, de ahí que las pruebas que ofertaron deben desestimarse.

Además, debe recordarse que en el presente incidente se decretó procedente únicamente la pretensión relativa al otorgamiento y firma de escritura pública y en ese sentido, las pruebas que ofrecieron las demandadas no aportan elementos que tornen improcedente la misma.

IV. ESTUDIO DEL ALLANAMIENTO A JUICIO.

En otro punto, corresponde ahora entrar al estudio del allanamiento que, respecto de las pretensiones reclamadas en este asunto realizaron *****. Así

como un primer aspecto debe señalarse una serie de aspectos teóricos de dicha figura jurídica; así, sobre tal premisa, cabe señalar que en opinión de Hugo Alsina, el allanamiento es el acto por el cual el demandado admite, más que la exactitud de los hechos, la legitimidad de las pretensiones del actor y, desde luego, podrá hacerse no sólo en la contestación a la demanda, sino en cualquier estado del juicio. Por su parte, Cipriano Gómez Lara ha dicho que el allanamiento es una conducta o acto procesal que implica el sometimiento por parte del demandado o de quien resiste en el proceso, a las pretensiones de quien acciona. A su vez, José Ovalle Favela ha señalado que la palabra allanamiento designa la actitud autocompositiva propia de la parte demandada, consistente en aceptar o en someterse a la pretensión de la parte actora, de la parte atacante.

Cuando el demandado se allana o se somete a la pretensión de la otra parte, no opone ninguna resistencia frente a aquélla, por lo que no llega a manifestarse realmente un litigio. Por esta razón, dice, cuando el

demandado se allana en el proceso, se suprimen las etapas de pruebas y de alegatos; y aunque el juzgador cita para sentencia y pronuncia una resolución a la que formalmente denomina sentencia, ésta no tiene realmente tal carácter, pues no es una decisión sobre un litigio, que no llegó siquiera a manifestarse, sino que es simplemente una resolución que aprueba el allanamiento del demandado.

El mismo José Ovalle Favela ha dicho que para que el juzgador pueda aprobar esta conducta o actitud autocompositiva es indispensable que el allanamiento se refiera a derechos de los que pueda disponer libremente el demandado, a derechos renunciables. El allanamiento, como el desistimiento, asevera, constituyen un acto de disposición de derechos, por lo que sólo podrá tener eficacia cuando se haga sobre derechos renunciables. Por esta razón, el juzgador no deberá aprobar este acto de disposición cuando pretenda afectar derechos irrenunciables o indisponibles o derechos de terceros.

De las opiniones doctrinarias de que se ha dado noticia, es dable establecer que el allanamiento constituye una actitud autocompositiva que implica el sometimiento incondicional por parte de quien resiste en el proceso a las pretensiones del que acciona, en relación con derechos renunciables, que lleva implícita la admisión de la exactitud de los hechos, y que puede hacerse en cualquier estado del juicio.

En ese sentido, como el allanamiento a la demanda lleva incluido el reconocimiento de la legitimidad o justificación de la pretensión, y con ello de los hechos, en principio, su efecto lógico es eximir de la prueba y, por regla general, el Juez tiene que aceptar también esos hechos y, consecuentemente, dictar sentencia condenatoria en contra de quien se allanó. En corolario, el allanamiento debe ser considerado como una actitud autocompositiva que implica el sometimiento incondicional por parte de quien resiste en el proceso a las pretensiones del que acciona, en relación con

derechos renunciables, que lleva implícita la admisión de la exactitud de los hechos, y que puede hacerse en cualquier estado del juicio.

En ese sentido, es que se considera que el allanamiento realizado por ***** es **procedente** y surte **plenos efectos legales** toda vez que fue realizado directamente por los mencionados en su contestación de demanda incidental, sin que existan elementos o constancias de autos que supongan o pongan en evidencia que el referido allanamiento se haya realizado en contravención con normas de orden público o que existan vicios en el consentimiento de los demandados, tan es así que dichas personas, de manera voluntaria, comparecieron ante este juzgado a ratificar su allanamiento.

Por ende, se insiste, una vez analizadas las pretensiones reclamadas en el presente asunto, las defensas opuestas por las demandadas ***** y el allanamiento hecho por *****, se llega a la firme

conclusión que en el presente incidente debe declararse procedente la pretensión relativa al otorgamiento y firma de escritura pública, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

V. DECISIÓN.

Como corolario de todo lo antes expuesto, este juzgado por una parte declara **sin materia** los incidentes de tachas que opuso el abogado patrono de las demandadas ***** contra la declaración los testigos ***** ofrecidos por la parte actora, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo, se declara **parcialmente procedente** el incidente de ejecución forzosa opuesta por la actora ***** contra *****, *****, en consecuencia, por lo que atañe a las pretensiones señaladas con los incisos a) y b), se condena a los demandados *****, ***** al cumplimiento del convenio que celebraron en el presente asunto, esto es a su formalización

correspondiente a la división de la cosa común existente respecto del inmueble ubicado en *****, esto es, **al otorgamiento y firma** de escritura pública correspondiente, en los términos planteados en el referido convenio, esto es, para que se proceda a la división de la cosa común, correspondiéndole ahora a *****, ***** la fracción identificada con la letra “C” del predio, con superficie de ***** metros cuadrados, a ***** la fracción identificada con la letra “A” del predio con superficie de ***** metros cuadrados y a ***** la fracción identificada con la letra B con superficie de 375.03 metros cuadrados, con las medidas y colindancias descritas en el convenio de mérito las cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Esto ante la Notario Público que señale la parte actora; concediéndoles a los demandados para tal efecto un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el

apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía, en la inteligencia que para llevar a cabo la escrituración correspondiente, las partes del presente asunto deberán previamente realizar los trámites administrativos necesarios y que en su caso le sean requeridos por la Notaría Pública correspondiente, en atención a la división de la cosa común.

Por lo que se refiere a la pretensiones señaladas con los incisos c), d) y e) del escrito de demanda incidental, relativos al pago por el incumplimiento a la cláusula octava del convenio basal de la acción, pago de impuesto predial correspondiente a los años dos mil diecisiete y dos mil dieciocho, así como el pago de daños y perjuicios, por las razones expuestas en esta sentencia, las mismas se declaran **improcedentes** y por tanto se absuelve a los demandados de las mismas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, atendiendo a la naturaleza de lo reclamado, a que la obligación de comparecer a otorgar la escritura pública surge hasta este momento procesal y al no evidenciar esta autoridad que alguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, no se hace condena en gastos y costas en la presente incidencia, debiendo cada parte reportar las que en su caso hubieren erogado.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo previsto por los artículos 96 fracción III, 99 y 106 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente incidente promovido por la parte actora

SEGUNDO.- Por las razones esgrimidas en la presente resolución, se declaran **sin materia** los incidentes de tachas que opuso el abogado patrono de las demandadas ***** contra la declaración los testigos *****ofrecidos por la parte actora, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Por los motivos y consideraciones expuestas en esta sentencia, se declara **parcialmente procedente** el incidente de ejecución forzosa opuesta por la actora ***** contra ***** , ***** , en consecuencia, por lo que atañe a las pretensiones señaladas con los incisos a) y b), se condena a los demandados ***** , ***** al cumplimiento del convenio que celebraron en el presente asunto, esto es a su formalización correspondiente a la división de la cosa común existente respecto del inmueble ubicado en ***** , esto es, **al otorgamiento y firma** de escritura pública correspondiente, en los términos planteados en el referido convenio, esto es, para que se proceda a la división de la cosa común, correspondiéndole ahora a

***** , ***** la fracción identificada con la letra “C” del predio, con superficie de 344.74 metros cuadrados, a ***** la fracción identificada con la letra “A” del predio con superficie de 415.10 metros cuadrados y a ***** la fracción identificada con la letra B con superficie de 375.03 metros cuadrados, esto ante la Notario Público que señale la parte actora; concediéndoles a los demandados para tal efecto un plazo de **cinco días**, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía, en la inteligencia que para llevar a cabo la escrituración correspondiente, las partes del presente asunto deberán previamente realizar los trámites administrativos necesarios y que en su caso le sean requeridos por la Notaría Pública correspondiente, en atención a la división de la cosa común.

CUARTO.- Por lo que se refiere a la pretensiones señaladas con los incisos c), d) y e) del escrito de

demanda incidental, relativos al pago por el incumplimiento a la cláusula octava del convenio basal de la acción, pago de impuesto predial correspondiente a los años dos mil diecisiete y dos mil dieciocho, así como el pago de daños y perjuicios, por las razones expuestas en esta sentencia, las mismas se declaran **improcedentes** y por tanto se absuelve a los demandados de las mismas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

QUINTO.- Por las consideraciones señaladas en este fallo, no se hace condena en gastos y costas en la presente incidencia, debiendo cada parte reportar las que en su caso hubieren erogado.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió interlocutoriamente y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Segunda Secretaria de

Acuerdos Licenciada **JEMIMA ZUÑIGA COLÍN**, quien autoriza y da fe.