



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos, a veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **385/2017** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN PROFORMA** promovido por ***** en contra de ***** , **también conocido como ******* , y, ***** , Segunda Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha veintirés de mayo de dos mil diecisiete, la ciudadana ***** , demandó en la vía Sumaria Civil y en ejercicio de la acción de Otorgamiento de Escritura y Firma, de ***** , **también conocido como ******* y ***** , las siguientes prestaciones: "A.- *La firma de la escritura pública, para la elevación del contrato privado de compraventa a instrumento público, el cual se celebró el pasado cuatro de mayo de 2014. B. Derivado de lo anterior, hacer válida de manera anticipada la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa, toda vez que la suscrita tiene incertidumbre de que la compraventa realizada el pasado 4 de mayo de 2004 por medio de contrato privado, no ha sido hecha con las formalidades estipuladas por el Código Civil, y con esto pierda en un futuro la propiedad del inmueble adquirido. C. Si no se lograra localizar por ningún medio a los Señores ***** y/o también conocido como ***** Y ***** , sea su Señoría quien autorice la elevación de dicho contrato privado de compraventa a instrumento público.*" Hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por cuestión de turno correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto; una vez subsanada la prevención realizada, mediante la aclaración de la fecha correcta del contrato base de la acción, es decir, **cuatro de mayo de dos mil cuatro**¹, en auto del quince de junio de dos mil diecisiete, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta. Se ordenó el emplazamiento de los demandados *********, **también conocido como ***** y *******, para que dentro del plazo de cinco días produjeran contestación, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, apercibidos que en caso de no hacerlo las posteriores se le haría y surtirían efectos mediante el Boletín Judicial. Toda vez que el domicilio de los demandados se ubicó en *********, se ordenó girar el exhorto correspondiente.

3.- En razón de que no fue posible el emplazamiento de los demandados *********, **también conocido como *******, **y, *******, en el domicilio señalado, toda vez que el tres de abril de dos mil dieciocho, se devolvió el exhorto girado para tal fin, sin diligenciar; en auto de fecha seis de abril de dos mil dieciocho, se ordenó girar diversos oficios para la búsqueda y localización del paradero de los demandados.

4.- El trece de septiembre de dos mil dieciocho, se ordenó emplazar a los demandados en el domicilio obtenido de los informes solicitados; sin embargo, no fue posible.

5.- Por auto de dieciseis de enero de dos mil diecinueve, se ordenó el emplazamiento de los demandados *********, **también conocido como *******, **y, *******, por medio de edictos, los cuales se publicaron los días siete, once y catorce de febrero de dos mil diecinueve, en el periódico "*****", y, los días doce, quince y veinte de febrero de dos mil veinte, en el Boletín Judicial.

6.- En acuerdo del treinta de abril de dos mil diecinueve, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados *********, **también conocido como *******, **y, *******, al omitir

¹ Foja 56.



PODER JUDICIAL

contestar la demanda incoada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado, se ordenaron sus subsecuentes notificaciones por medio del Boletín Judicial.

7.- La audiencia de conciliación y depuración tuvo lugar el día once de junio de dos mil diecinueve, ante la incomparecencia de la parte demandada, no fue posible exhortar a las partes a conciliar, por lo que, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de cinco días comunes para ambas partes.

8.- Durante la dilación probatoria, se dictó el auto de fecha veintiuno de junio de dos mil diecinueve; a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL, TESTIMONIAL, DOCUMENTALES, INFORME DE AUTORIDAD, PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

La parte demandada no ofreció prueba alguna.

9.- La audiencia de pruebas y alegatos tuvo verificativo el día veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, donde se desahogaron las pruebas que ofreció la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL a cargo de los demandados *****, **también conocido como *******, **y**, *****, siendo estos declarados confesos dada su incomparecencia injustificada, y LA TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****.

10.- La audiencia de continuó el día once de octubre de dos mil diecinueve; se hizo constar que no existían pruebas pendientes de desahogo, en consecuencia, se pasó a la etapa de alegatos, donde se tuvieron por exhibidos los de la parte actora y se declaró precluido el derecho de los demandados; al concluir se citó a las partes para oír sentencia.

11.- No obstante, el veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, se dictó auto dejando sin efecto la citación para resolver, para el solo efecto de regularizar el procedimiento, toda vez que el inmueble controvertido se advirtió hipotecado; con la finalidad de que se llamara a juicio al BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, corriéndole traslado con la demanda para que dentro del plazo de cinco días, manifieste lo que a su derecho conviniera respecto de sustitución de deudor y como consecuencia de ello la cesión de los derechos derivados del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria a favor de la actora o que en su defecto manifieste lo que a su derecho corresponda sobre la tramitación de presente juicio; requiriendo a la actora para que dentro del plazo de tres días proporcionara el domicilio de Banco para su emplazamiento.

12.- Por auto de veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por señalado el domicilio del BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en consecuencia, se ordenó la cumplimentación de lo ordenado en el numeral precedente, ordenando para ello girar atento exhorto al homologo de Primer Distrito Judicial del Estado.

13.- En auto de fecha diez de septiembre de dos mil veinte, se tuvo por presentado al apoderado legal del BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, dando contestación a la demanda, en consecuencia, se ordenó dar vista a la parte actora y se señaló día y hora para la audiencia de alegatos.

14.- Pese a lo anterior, en diligencia del veinticinco de noviembre de dos mil veinte, se ordenó una nueva reposición del procedimiento a partir de la audiencia de conciliación y depuración, por cuanto al tercero llamado a juicio BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, señalándose día y hora para tal efecto.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 385/2017-2

Vs
***** también
conocido como *****
y, *****

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

15.- Dicha audiencia de conciliación y depuración se verificó el dos de marzo de dos mil veintiuno, ante la incomparecencia del tercero llamado a juicio, se procedió al análisis de la legitimación y la depuración del procedimiento, al no encontrarse irregularidad alguna, se declaró cerrada la etapa, ordenándose abrir la dilación probatorio por el término de cinco días comunes para las partes.

16.- En auto de fecha veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se hizo constar que las partes no ofrecieron pruebas.

17.- La audiencia de pruebas y alegatos se verificó el día nueve de septiembre de dos mil veintiuno; por no existir pruebas que desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, donde se tuvieron por presentados los de la actora y tercero llamado a juicio, se declaró precluido el derecho de los demandados, y, al concluir se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de una controversia del orden civil, sobre la **acción personal proforma**, fijándose la competencia territorial de conformidad con los artículos 24 y 25 del Código Procesal Civil de Estado de Morelos, toda vez que los contendientes renunciaron expresamente al fuero que la ley les concede, sujetándose a la competencia de este órgano jurisdiccional, ello, en la cláusula quinta del contrato privado base de la acción de fecha cuatro de mayo de dos mil cuatro.

La vía Sumaria Civil es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo 604 fracción II del mismo ordenamiento legal.

II.- Legitimación de las partes. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor,

se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas 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"*, así mismo 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 condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *"Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento"*. Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Atento a lo anterior, tenemos que, para acreditar su legitimación procesal activa, la parte actora exhibió el contrato privado de compraventa de fecha cuatro de mayo de dos mil cuatro, celebrado por ***** y ***** , como VENEDORES y ***** , como



PODER JUDICIAL

COMPRADORA, en relación con el inmueble identificado como el *****.

Documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, suficiente para justificar la legitimación activa de ***** , para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y la pasiva de ***** , **también conocido como ***** , y, ******* , para oponer defensas y excepciones.

En cuanto a la legitimación pasiva del tercero llamado a juicio BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, se acreditó con la cláusula SEGUNDA del contrato relatado, relacionado con el ESTADO DE CUENTA MENSUAL, emitido por el mencionado BANCO a nombre de ***** , en relación al crédito hipotecario con número de contrato ***** .

Lo anterior en términos de lo dispuesto por los numerales 191, 217 y 218 del Código Procesal civil en vigor.

Al respecto cobra aplicación lo sostenido por el Máximo Tribunal de Justicia del País:

"LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.

No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por

tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvencción carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvencción, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvinó no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.5o.C.87 C. Amparo directo 3050/99.-José Iber Rojas Martínez.-26 de agosto de 1999.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arturo Ramírez Sánchez.-Secretario: José Manuel Quistián Espericueta. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo X, Noviembre de 1999. Pág. 993. **Tesis Aislada**".

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del 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 esta la ley; en consecuencia el actor esta 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.- FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279".

III. Delimitación del litigio. Al no advertir cuestión previa que analizar, ni defensas y excepciones dado que los demandados *********, **también conocido como *******, **y**, *********, no comparecieron a juicio y el tercero llamado a juicio BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, no opuso defensas y excepciones, se procede al estudio de la acción pro forma, hecha valer por *********, dado que su estudio procede de oficio, al caso aplica la jurisprudencia VI.3º.C. J/36, en consulta en la página 593 del Tomo XII, Septiembre de 2000, del Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dicta:

"ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 385/2017-2

Vs
***** también
conocido como *****
y, *****

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

legal aplicable."), El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la, acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos".

Así tenemos que la ciudadana ***** , en ejercicio de la acción proforma, demandó de los ciudadanos ***** , **también conocido como ***** , y, ******* , las siguientes prestaciones:

"A.- La firma de la escritura pública, para la elevación del contrato privado de compraventa a instrumento público, el cual se celebró el pasado cuatro de mayo de 2014.

B. Derivado de lo anterior, hacer válida de manera anticipada la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa, toda vez que la suscrita tiene incertidumbre de que la compraventa realizada el pasado 4 de mayo de 2004 por medio de contrato privado, no ha sido hecha con las formalidades estipuladas por el Código Civil, y con esto pierda en un futuro la propiedad del inmueble adquirido.

*C. Si no se lograra localizar por ningún medio a los Señores ***** y/o también conocido como ***** y ***** , sea su Señoría quien autorice la elevación de dicho contrato privado de compraventa a instrumento público."*

Sustentó su causa de pedir, sustancialmente, en que el cuatro de mayo de dos mil cuatro, celebró en su calidad de **COMPRADORA**, contrato de compraventa con los **demandados**, en su calidad de **VENEDORES**, en relación con el inmueble identificado como el *****; se pactó el precio en la cantidad de \$449,504.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M. N.), de los cuales se entregó a los vendedores la cantidad de \$164,504.00 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL

QUINIENOS CUATRO PESOS 00/100 M. N.) en efectivo y el resto de la cantidad sobre una deuda hipotecaria contraída con BANAMEX, en la cual se adeudaba la cantidad de \$285,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M. N.), que se comprometió a pagar la actora ante dicha institución; que con fecha cinco de abril de dos mil seis, los demandados otorgaron un poder notarial a la actora para efecto de que celebrara con BANAMEX, un contrato modificatorio de la hipoteca; sin embargo, desde que se le otorgó dicho poder no ha tenido comunicación con sus vendedores, por lo que desea que el inmueble pase a su nombre así como la deuda ante BANAMEX, ya que se encuentra al corriente en el pago del crédito hipotecario.

Por su parte, *****, **también conocido como** *****, **y**, *****, no contestaron la demanda, siguiéndose el juicio se siguió en su rebeldía.

Y, el tercero llamado a juicio BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, manifestó que aún existe un adeudo derivado del crédito hipotecario, solicitando sean reservados sus derechos².

IV. Marco Legal. El Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, determina en sus artículos 247 y 1052: *"El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente". "Si la sentencia condena a hacer, el Juez señalará al que fuera condenado un plazo prudente para el cumplimiento y se estará, en todo, a lo dispuesto con carácter general para casos análogos en este Código"*.

En relación, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, dispone en sus preceptos 1729, 1730, 1804 y 1807, que *"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."*; *"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*



PODER JUDICIAL

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.”; “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”; y, “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.”

De los dispositivos transcritos se obtiene que la acción pro forma únicamente persigue la exteriorización material de un acto que por su naturaleza y características la ley le impone una determinada formalidad.

En el caso que nos ocupa, conviene apuntar que la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos; doctrinalmente el contrato de compraventa es principal, bilateral, oneroso, conmutativo generalmente, aleatorio por excepción, consensual y formal, ya que en tratándose de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el equivalente a trescientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, deberá otorgarse en escritura pública.

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; el consentimiento se define como el acuerdo de dos o más

² Foja 249.

voluntades para producir efectos de derecho, en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el indirecto lo constituye la cosa y el precio.

Ahora bien, del libro Sexto, Título Segundo, Capítulos IV y V, del Código Civil del Estado de Morelos, se desprende que con motivo de la celebración de un contrato de compraventa, las partes adquieren las siguientes obligaciones:

El vendedor está obligado a transmitir el dominio de la cosa, conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, entregar la cosa, responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder del saneamiento para el caso de evicción, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de la cosa vendida y, por último, las obligaciones fiscales.

El comprador está obligado a pagar el precio, recibir la cosa comprada, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de transporte (salvo convenio en contrario) y, en su caso, pagar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles e impuesto al valor agregado.

Ahora bien, uno de los efectos del contrato es la obligatoriedad, pues el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que, si en el contrato de compraventa se conviene que tanto el pago final como la escrituración se realizarán en una fecha o término preestablecido, ello les obliga a ambos por igual.

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos, determina que el pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley; además, que se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 385/2017-2

Vs

***** también

conocido como *****

y, *****

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

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

Así las cosas, si se toma en cuenta que una compraventa es un contrato sinalagmático perfecto, cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, se puede afirmar que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo no puede exigir judicialmente a la otra que cumpla con la obligación de ella.

En esta línea de pensamiento, se tiene que los requisitos para la procedencia de la acción pro forma, son los siguientes:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;
- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero, encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.

V. Estudio de fondo. Una vez analizados y valorados los medios de prueba, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica, máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras con base en la sana crítica, de conformidad con el precepto 490 del Código Procesal Civil en vigor, se arriba a la conclusión de que la parte actora acreditó su acción de otorgamiento de escritura y firma, por lo siguiente:

Quedo previamente establecido, que los elementos de la acción en estudio son:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;

- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

Los cuales quedaron acreditados con el contrato privado de compraventa base de la acción, de fecha cuatro de mayo de dos mil cuatro³, celebrado por ***** y *****, como VENEDORES y *****, como COMPRADORA, en relación con el inmueble identificado como el *****.

Analizado dicho contrato, se aprecia, que reúne los requisitos del artículo 1730 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, para considerar la venta perfecta, válida y obligatoria, al quedar plenamente determinadas las partes intervinientes, *****, compradora, ***** y *****, vendedora, el objeto materia del mismo: el *****, y el precio cierto por la cantidad de \$164,504.00 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M. N.), más el pago del crédito hipotecario al que se encuentra sujeto el inmueble.

En cuanto a esto último, la actora exhibió veintiocho comprobantes de depósito bancario expedidos por el BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S. A.⁴, sin embargo, si bien es cierto, no es posible determinar con ellos el cumplimiento de una obligación hipotecaria, también lo es que ello no es óbice para la procedencia de la presente acción pro forma, dicha acreditación, toda vez que de conformidad con los artículos 1472, fracción IV, y, 2360, del Código Civil del Estado de Morelos⁵, los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero, originándose con la formalización de la compraventa, una subrogación por ministerio de la Ley de la parte actora en los derechos y obligaciones del contrato de crédito con garantía hipotecaria.

En ese sentido, conforme a lo pactado por los contratantes en el

³ Fojas 8-11.

⁴ Fojas 43-52.

⁵ "ARTICULO 1472.- HIPOTESIS DE SUBROGACION. La subrogación se verifica por ministerio de la Ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados:
...IV.- Cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición."



PODER JUDICIAL

Exp. N° 385/2017-2

Vs

***** también

conocido como *****

y, *****

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

básico de la acción, cláusula segunda, la concreción de la compraventa en cuanto a su pago, consistió en el pago de una determinada cantidad de \$164,504.00 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M. N.) que se entregó a los demandados a la firma, y el resto del precio, consistente en el saldo del adeudo derivado del contrato de crédito y garantía hipotecaria, reflejando con ello que se verificó la subrogación en dicho contrato por pacto de los contendientes y sobre la cual la tercera llamada a juicio, no presentó objeción, toda vez que como lo solicitó, de acuerdo con los preceptos invocados, sus derechos los tiene expeditos pues estos, dada su naturaleza real, persigue la cosa a pesar de su transmisión.

En apoyo a lo determinado, se transcribe el siguiente criterio federal:

"CAUSAHABIENTE. ASUME ESE CARÁCTER EL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE QUE REPORTA HIPOTECA.⁶

El que adquiere un inmueble con conocimiento de que soporta una hipoteca, que no comunica de ello al acreedor hipotecario, ni solicita su consentimiento o inscribe en el Registro Público de la Propiedad la escritura respectiva, se constituye en causahabiente a título particular del vendedor, y en tal caso se encuentra sujeto a lo que resulte del juicio que se promueva por las obligaciones contraídas por aquél, en virtud de que no puede obligarse al acreedor a enderezar una acción contra persona diversa a la que contrató, respecto de la cual ignora su existencia en su carácter de compradora, por lo que a ésta de ninguna manera puede considerársele como tercero ajeno cuando acude al juicio de amparo, pues al haber adquirido a título particular el inmueble hipotecado, contrajo también la obligación de garantizar el adeudo, así como de estar al pendiente de la situación jurídica que guardaba, para en su caso litigar en contra del acreedor, habida cuenta que la hipoteca, por su naturaleza real, persigue principalmente la cosa hipotecada.

Así, al no haber sido objetado tanto el contrato base de la acción, en términos del artículo 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tiene por admitido y surte efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, consecuentemente, merece valor probatorio pleno en términos del posterior artículo 490 del mismo compendio al no encontrar prueba que lo desvirtue, resultando por sí mismo bastante

⁵ARTICULO 2360.- SUJECION AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero."

⁶ Registro digital: 189340. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: X.3o.10 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Julio de 2001, página 1109. Tipo: Aislada

para arribar a la procedencia de la acción intentada por el actor. Ilustra el caso la tesis aislada VI.3o.13 C consultable en la página 502 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Diciembre de 1995, que se inserta a la letra a continuación:

"COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE, NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA ACREDITAR LA ACCION DE OTORGAMIENTO DEL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Si en un juicio de otorgamiento de contrato de compraventa, el actor ofrece como prueba el contrato privado de esa operación, y el mismo no es objetado por la contraparte a quien se le atribuye, dicho contrato hace prueba plena y es suficiente para tener por demostrado el hecho fundatorio de la acción ejercitada, en los términos de lo dispuesto por el artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla."

Asimismo, el contrato básico de la acción fue corroborado en todos sus aspectos con la CONFESIÓN FICTA de los demandados *******, también conocido como *******, y *********, realizada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintisiete de agosto de dos mil diecinueve⁷, toda vez que en las posiciones tres, cuatro, cinco, y, seis, reconocieron haber signado el contrato de compraventa, así como haber recibido el pago por la cantidad de \$164,504.00 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS 00/100 M. N.). Prueba a la que se le concede valor probatorio en lo individual en termonio de lo previsto por los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, por haberse desahogado en terminos legales.

Suma a esta determinación, el TESTIMONIO rendido por los ciudadanos ********* y *********, en la diligencia de pruebas y alegatos citada, en tanto que afirmaron haber presenciado la celebración del contrato base de la acción, conocer su materia, es decir, la casa vendida, y el precio pactado. Prueba a la que se le concede valor probatorio en lo individual en termonio de lo previsto por los artículos 473 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, por haberse desahogado en terminos legales.

Obra tambien en el sumario el informe rendido por el Apoderado Legal de al Institucion Bancaria denominada Banco Nacional de Mexico, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, por medio del cual informa que respecto a lo solicitado por la oferente de la prueba, que a la fecha para liquidar el credito hipotecario numero de contrato:

⁷ Fojas 186-188



PODER JUDICIAL

***** , folio ***** , con numero de cliente ***** , registrado a nombre de ***** , es de **\$166,550.60 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS 60/100 M.N.)**; que corrobora los argumentos fundatorios de la acción promovida por la accionante en la presente instancia, la cual al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y valor jurídico resulta dable concederle valor probatorio en términos de lo dispuesto por los ordinales 429 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

De esta suerte, el entrelace de los elementos probatorios en términos del precepto 490 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, generan convicción plena en la sucrita juzgadora, en el sentido de que la acción proforma ejercitada por la actora ***** , es procedente.

Al caso orienta la tesis aislada XVII.26 C, que obra en la página 2446 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, Julio de 2007, que a continuación se transcribe:

"ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública".

En consecuencia, se condena a los demandados ***** , **también conocido como ***** , y, ***** ,** a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base

de su acción, de fecha cuatro de mayo de dos mil cuatro⁸, celebrado por ***** y *****, como VENDEDORES y *****, como COMPRADORA.

Para tal efecto, se concede a los demandados *****, **también conocido como *******, y *****, un término de CINCO DÍAS contados a partir de que esta 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, este Juzgador lo hará en su rebeldía, en términos de los artículos 691 y 698 fracción V del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.

Aclarando que los derechos del tercero llamado a juicio BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en relación a la hipoteca que pesa sobre el inmueble materia de juicio, quedan a salvo en términos de los artículos 1472, fracción V, y 2360, del Código Civil del Estado de Morelos.

VII.- Gastos y costas. En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se condena a los demandados *****, **también conocido como *******, y *****, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento 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 se;

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía sumaria civil es la correcta.

⁸ Fojas 8-11.



PODER JUDICIAL

SEGUNDO. La actora *****, acreditó la acción proforma que ejercitó en contra de los demandados *****, también conocido como *****, y, *****, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se condena a los demandados *****, también conocido como *****, y, *****, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha cuatro de mayo de dos mil cuatro⁹, celebrado por ***** y *****, como VENEDORES y *****, como COMPRADORA.

CUARTO. Se concede a los demandados *****, también conocido como *****, y, *****, un término de CINCO DÍAS contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que acudan ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firmen la escritura correspondiente, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, este Juzgador lo hará en su rebeldía.

QUINTO. Quedan dejados a salvo los derechos del tercero llamado a juicio BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en relación a la hipoteca que pesa sobre el inmueble materia de juicio.

SEXTO. Se condena a los demandados *****, también conocido como *****, y, *****, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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

Acuerdos, licenciada **JEMIMA ZÚÑIGA COLÍN**, con quien actúa y da fe.

⁹ Fojas 8-11.