

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Cuernavaca, Morelos, a nueve de mayo de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **575/2021-8**, formado con motivo del recurso de **apelación** hecho valer por la abogada patrono de la parte actora, contra la **sentencia definitiva** de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del expediente **422/2018-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra *****; y

R E S U L T A N D O

1. En la fecha y expediente mencionado con antelación, la juez natural dictó sentencia definitiva, al tenor de los puntos resolutive siguientes:

*“... **PRIMERO.-** Este Juzgado **no** es competente para conocer y resolver el presente juicio, en los términos precisados en la parte considerativa de este fallo.*

SEGUNDO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora ** para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, en consecuencia hágase la devolución de los documentos exhibidos previo cotejo que se haga con los mismos, toma de razón y de recibo que obre en autos.*

***TERCERO.-** Con fundamento en el*

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*artículo 534 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud que el demandado ***** , fue emplazado mediante edictos, se ordena notificarle la presente sentencia a través de la publicación de un extracto de la misma por única ocasión en el Boletín Judicial que edita este Tribunal, concediéndole un plazo de SESENTA DÍAS naturales posteriores a la publicación, para apelar en caso de inconformidad con su contenido.*

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE...”.**

2. Inconforme con esta determinación la abogada patrono de la parte actora interpuso recurso de apelación, el cual substanciado en forma legal ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Competencia.- Esta Primera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos; 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15, fracción I, 44 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y 544, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

II. Idoneidad del recurso de

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

apelación. Es procedente el recurso de apelación, en términos del artículo 532, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que se hizo valer contra la **sentencia definitiva** de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado.

Asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo 530 en relación con el numeral 544, fracción III, ambos del Código Procesal Civil del Estado, al admitirse el recurso de apelación en el efecto suspensivo.

III. Oportunidad del recurso de apelación. La sentencia materia del presente recurso de apelación se notificó a la abogada patrono de la parte actora, el día tres de septiembre de dos mil veintiuno.

La parte recurrente interpuso apelación ante el juzgado de origen el ocho del mismo mes y año citados, por lo que se estima fue interpuesto dentro de los **cinco** días señalados en el ordinal 534, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, pues el plazo comenzó a correrle a partir del seis de septiembre de dos mil veintiuno y concluyó el diez del mismo mes y año, en términos de los numerales 88 y 144 del ordenamiento legal antes citado.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

IV. Oportunidad de la expresión de agravios. La parte recurrente, dentro de los diez días señalados en el artículo 536 Código Procesal Civil del Estado, expresó los agravios que indica le irroga la resolución impugnada.

Lo anterior considerando que el auto que admitió su recurso le fue notificado el veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, mientras que el escrito de expresión de agravios lo presentó en esta Alzada con data treinta de septiembre de dos mil veintiuno, corriendo el plazo para tal efecto del veintisiete de septiembre al ocho de octubre de ese año, de conformidad con la certificación visible a foja ***** del toca civil en que se actúa.

V. Actuaciones procesales más relevantes.- Con el objeto de lograr la mejor comprensión del presente fallo, es pertinente destacar las actuaciones procesales más importantes que anteceden al presente recurso.

1. **Demanda.** Mediante escrito presentado el dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer al juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció *****

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** de ***** , manifestando como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, acompañando los documentos base de la acción los que obran en autos, y citó los preceptos legales que consideró aplicables al caso.

Demanda, en la cual hace valer las siguientes pretensiones:

*“... I.- El cumplimiento de contrato denominado de corretaje, celebrado el ***** , entre la suscrita (sic) y el hoy demandado.*

*II.- Consecuentemente de lo anterior, el pago de la cantidad de \$***** (***** PESOS 00/100 M.N.), correspondiente al pago del *****% de comisión por promocionar y vender el inmueble en el que se encuentra una casa construida en el predio denominado ***** , que fuera propiedad de ***** hoy demandado.*

III.- El pago de gastos y costas que generen en el presente asunto.”

2. Admisión. Por auto de veintidós de octubre de dos mil dieciocho, la demanda fue admitida en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar al demandado, para que en el plazo de diez días contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole que señalara domicilio dentro de la jurisdicción del juzgado, apercibido que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto por medio del Boletín

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Judicial.

3. Orden de emplazamiento. Por auto de veinticinco de agosto de dos mil veinte, advirtiéndose del informe de diversas autoridades, mediante los cuales refieren no haber localizado el domicilio del demandado *****, se ordenó emplazarlo por medio de edictos publicados por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial, así como en uno de los periódicos de mayor circulación, a efecto de que se presentara ante el juzgado de origen, dentro de un término de **TREINTA DÍAS**, a partir de la última publicación, a contestar la demanda instaurada en su contra, requiriéndole que al contestar la demanda señale domicilio de su parte dentro de la jurisdicción del referido juzgado, con el apercibimiento que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial.

Mediante escrito presentado el cinco de octubre de dos mil veinte, registrado con el número *****, la abogada patrono de la parte actora, exhibió los edictos ordenados, publicados en los Boletines Judiciales número 7596, 7598 y 7601 de fechas veinticuatro y veintiocho ambos del mes de setiembre de dos mil veinte; y uno de octubre de dos mil veinte, respectivamente; así como en el periódico "El Sol de Cuernavaca" de la misma data; los cuales se tuvieron por exhibidos el siete de

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

octubre de dos mil veinte, mismos que se mandaron agregar a los autos para todos los efectos legales conducentes.

4. **Rebeldía.** Por auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, toda vez que el demandado ***** no contestó la demanda entablada en su contra dentro del plazo legal concedido, se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrió, en virtud de no haber contestado la misma, teniéndose por contestada **en sentido negativo** en términos de lo previsto por el artículo 368 último párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado, señalándose fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis.

5. **Conciliación y depuración.** El doce de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual no comparecieron las partes, no siendo posible la conciliación entre las mismas, por lo que, acreditada la legitimación procesal de las partes, se declaró depurado el juicio y se concedió una dilación probatoria de ocho de días común las partes.

6. **Apelación preventiva.** Por auto de diez de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la actora, interponiendo el recurso de APELACIÓN, contra el auto de uno de junio de dos

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

mil veintiuno, mismo que se admitió en efecto preventivo, mandándose tener presente si la sentencia definitiva fuera apelada y la apelante insistiere en su apelación preventiva ante el Tribunal de Alzada, ésta la analizara y resolviera lo conducente.

7. Pruebas y alegatos. En auto de veintidós de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentando al licenciado Hugo Salgado Castañeda, Titular de la Notaría Pública Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, dando cumplimiento a lo ordenado por auto de uno de junio de dos mil veintiuno, remitiendo copia debidamente certificada de la escritura pública *****, de fecha *****, misma que se ordenó agregar a los autos, así como dar vista a las partes para que dentro del plazo de tres días, manifestaran los que a su derecho conviniera.

En diligencia de dos de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogaron LA CONFESIONAL a cargo de *****, declarándolo confeso de las posiciones previamente calificadas de legales; TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****, y, no existiendo pruebas pendientes por desahogar, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

8. **Sentencia.** El treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva, determinando que dicha juzgadora no es competente para resolver el presente conflicto y que la vía Ordinaria Civil no era la procedente para ejercitar las pretensiones reclamadas, dejando a salvo los derechos de la partea actora *****, para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda.

VI. Resumen de los agravios. En el pliego de agravios glosado a fojas ***** a ***** del presente toca civil medularmente, la apelante aduce lo siguiente:

*“A) En la sentencia de primera instancia se determinó que el juzgado de origen es incompetente para conocer del juicio natural porque el demandado tiene su domicilio en *****; lo que es incorrecto, según la apelante, porque se desatendió el principio pacta sunt servanda, conforme al cual, en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato basal de la acción, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes del estado de Morelos, renunciando a cualquier fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquiera otra razón, además de que el inmueble materia de dicho contrato de corretaje se encuentra en *****;*

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

municipio donde se celebró el contrato de corretaje aludido e incluso hubo un pago a cuenta de la comisión de la actora por su intervención inmobiliaria.

B) *El contrato base de la acción no fue interpretado bajo el principio de que prevalece la verdad material sobre la formal, pues para la apelante, el fallo de primera instancia se restringe a determinar que en virtud de que se denomina “contrato de corretaje”, la parte actora es una corredora pública; sin embargo, afirma la discorde, la accionante sólo pretendía el pago de una comisión por su intervención en conseguir un cliente para la compra del inmueble propiedad del demandado, por lo que en este tipo de contratos en los que no se establece ninguna condición específica en particular, el agente inmobiliario inicia sus gestiones a fin de encontrar un interesado en la adquisición del bien. Normalmente, este agente comienza desarrollando unos trabajos y dedicando una importante cantidad de tiempo, del que no sabe si obtendrá retribución; es decir, el agente introduce fotografías y datos del inmueble en su página web, en otros portales, redes sociales y otros canales de comunicación, interviene en publicidad para dar a conocer el producto, visita clientes; las anteriores actividades son asumidas por el agente bajo el entendido de que el propietario desea vender el inmueble, de manera tal que tan pronto encuentre al interesado, ponga en contacto a las partes y habrá finalizado su actividad mediadora, y, por tanto, cumplido el encargo realizado por el dueño del bien raíz.*

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

C) Que si se hubiera presentado la demanda de origen ante un tribunal de la Ciudad de México o ante la Secretaría de Economía, éstos resultarían incompetentes ya que del documento base de la acción se desprende una obligación de carácter civil, toda vez que se realizó la venta de un inmueble, la parte demandada asumió la obligación de pago por la prestación del servicio contratado a la actora y abonó parte del importe derivado del servicio contratado.”

VII. Estudio de los agravios.

Analizadas las constancias de autos en relación con los motivos de inconformidad hechos valer por la recurrente, se arriba a la convicción de que estos son **FUNDADOS** y suficientes para **REVOCAR** la sentencia apelada.

Como se advierte, en la resolución combatida, la Juez de Primera Instancia determinó que no es competente para conocer y resolver el juicio en razón que carece de competencia territorial ya que las partes no se sometieron expresamente a la competencia del órgano jurisdiccional de Cuernavaca, y además consideró que es incompetente en razón de materia, porque consideró que la parte actora es corredora pública, y que por ende la competencia recae en la secretaría de economía, por tanto desestimó el juicio **ORDINARIO CIVIL**, que hizo valer la parte actora.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Como se adelantaba, son **FUNDADOS** y suficientes para **REVOCAR** la resolución apelada, en los que se duele la recurrente sustancialmente de que la Juez de Primera Instancia, inobservó que sí es competente en razón de Territorio, pues en el contrato base de la acción se estableció que las partes se someten a los Tribunales competentes del Estado de Morelos, y que dentro de la demarcación del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, se encuentra el municipio de *****; y que no obstante el contrato se denomina “contrato de corretaje”, la actora no es Corredora Pública, por tanto, existen obligaciones de carácter civil. Para advertir lo anterior procederemos en primer lugar a analizar la competencia.

Competencia.

Contrario de lo que aduce la Juez de Primera Instancia, el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente en razón de territorio para conocer y resolver el presente asunto.

Por cuanto a la fijación de la competencia en materia Civil, son aplicables los artículos 3º, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26 y 29 del Código Procesal Civil en vigor, que se citan¹.

¹ *“Artículo 3o. Orden público de la Ley Procesal. La observancia de las disposiciones procesales es de orden público; en consecuencia, en el trámite para la resolución de las controversias judiciales no tendrán efecto los acuerdos de los interesados para renunciar a*

Toca Civil 575/2021-8
 Exp. Civil Núm. 422/18-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

De las disposiciones transcritas, se colige lo siguiente:

- La observancia de las disposiciones procesales es de orden público, por lo que las partes están impedidas para alterar o modificar las normas esenciales del procedimiento, salvo que la ley lo autorice expresamente.
- Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente.

los derechos y a las obligaciones establecidas en este Código, o para dejar de utilizar los recursos señalados, ni para alterar o modificar las normas esenciales del procedimiento, salvo que la Ley lo autorice expresamente.”

“Artículo 18. Demanda ante órgano competente. *Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la ley.”*

“Artículo 19. Negativa de competencia. *Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye.”*

“Artículo 21. Competencia en el momento de la presentación de la demanda. *La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores.”*

“Artículo 23. Criterios para fijar la competencia. *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”*

“Artículo 24. Prórroga de competencia. *La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas.*

“Artículo 25. Sumisión expresa. *Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.*

“Artículo 26. Sumisión tácita. *Se entienden sometidos tácitamente:*

- I. El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda;*
- II. El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;*
- III. El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,*
- IV. El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio.”*

ARTICULO 29.- Competencia por materia. *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.*

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

- Ningún juzgado o tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente.

- La competencia se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, siendo ésta la única prorrogable.

- Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.

- La sumisión es tácita cuando el actor ocurre al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda; y, el demandado contesta la demanda, o reconviene al demandante.

- La competencia por materia se fijará atendiendo al interés preponderante del negocio, entre otros supuestos.

En el asunto materia de Alzada, del estudio del contrato base de la acción², así como de los agravios expuestos por la apelante, resulta que se demandó el cumplimiento de un contrato de corretaje, y en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA**, se convino lo siguiente:

² Foja ***** expediente principal

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

**“DÉCIMA SEGUNDA,
JURISDICCIÓN E
INTERPRETACIÓN.** *Para la
interpretación y cumplimiento del
presente contrato **LAS PARTES**
se someten expresamente a las
Leyes y a los tribunales
competentes del Estado de
Morelos, renunciando a cualquier
otro fuero que pudiere
corresponderles por razón de sus
domicilios presentes o futuros o
por cualquier otra razón.”*

De lo antes expuesto, se advierte existió sumisión expresa de las partes pues los interesados renunciaron al fuero que la ley les concede y se sujetaron a la competencia del órgano jurisdiccional competente del Estado de Morelos, y considerando que el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia se encuentra dentro del Primer Distrito Judicial Civil del Estado de Morelos, es motivo suficiente para sostener la competencia del Juzgado de Primera Instancia, además el inmueble materia del contrato de corretaje se encuentra dentro de esta circunscripción territorial en razón que se ubica en el municipio de ***** , por tanto, el referido juzgado es competente en razón de territorio para conocer y resolver el presente asunto.

Competencia por materia

Así también se procede a analizar que contrario a lo establecido por la Juez de Primera

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Instancia, el Juzgado primario sí es competente para conocer y resolver el presente asunto en razón de materia, como se explica a continuación.

Con el propósito de identificar la naturaleza jurídica del contrato base de la acción, se tiene en cuenta que el **contrato de corretaje** es aquél contrato en virtud del cual se ofrece una recompensa a una persona, si ésta logra que se lleve a cabo un negocio jurídico en los términos y con las características pactadas.³

De igual modo, se ha concebido como la actividad profesional mediante cuyo ejercicio se procura acercar a la oferta con la demanda, a efectos de promover la contratación. Es el corredor, pues, intermediador entre intereses análogos, a los que pone en contacto directo para la consumación del negocio jurídico, sin investir carácter de mandatario de ninguno de los contratantes.⁴

Entonces, el pacto de mediación o corretaje, se caracteriza porque un sujeto llamado corredor o mediador, colocado en medio de dos partes con diferentes intereses cada una, sin representar a ninguna de ellas, pone en relación o contacto a una parte interesada en celebrar ya sea un contrato, o bien en concretar un negocio con la

³ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Enciclopedia Jurídica Mexicana, México, Porrúa, 2004, vol. II, segunda edición, pág.580 a 582.

⁴ Ossorio y Florit, Manuel y R. Obal, Carlos –Bitbol, Alfredo, Enciclopedia jurídica omeba, Libro de Edición Argentina, Driskill S.A., 1996, t. IV, pág. 920.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

otra, para satisfacer los intereses y las necesidades manifestadas por ambas partes.

Esta mediación también puede llevarse a cabo mediante la **prestación del servicio de intermediación inmobiliaria**, figura que goza de las características esenciales de la mediación, pero con la distinción de que el mediador realiza a favor del cliente gestiones y/o negociaciones que giran en torno al ámbito inmobiliario.

En efecto, la intermediación inmobiliaria conforme al instrumento publicado por la Unión de Consumidores de España, respecto del “*Análisis Jurídico sobre la Intermediación Inmobiliaria*”⁵, es aquel mediante el cual el profesionalista tiene las funciones propias de un agente de la propiedad inmobiliaria, esto es, **la mediación y corretaje** en operaciones como la compraventa, permuta y arrendamientos sobre fincas rústicas y urbanas, así como la realización de consultas y dictámenes solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de tales bienes (vendedor-mediador-comprador).

Asimismo, en el instrumento citado⁶ se establece que es un contrato **atípico** en tanto no

⁵ Martínez Martínez María. (2007). *Estudio Jurídico sobre la Intermediación Inmobiliaria*. [archivo PDF]. (pp. 36 y 37). Zaragoza, España. Unión de Consumidores de España-UCE. Estudio realizado en el marco del Proyecto OTRI (Oficina de Transferencia de Resultados de Investigación) de la Universidad de Zaragoza. Recuperado de <https://docplayer.es/16369462-Estudio-juridico-sobre-analisis-de-contratos.html>

⁶ Martínez Martínez María, Ob. Cit., pp.42 a 45.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

tiene una regulación legal expresa, pero que guarda similitud con otros contratos: arrendamiento de servicio, contrato de agencia, mandato o representación; es **consensual**, dado que se perfecciona por el simple consentimiento entre las partes; es **oneroso**, en virtud de que se ejecuta a cambio de una contraprestación; es **aleatorio**, porque su éxito dependerá de que se logre el buen fin de la intermediación, aunque el mediador tendrá derecho a sus honorarios para el caso de que no se lleve a cabo la venta del inmueble.

Concatenado con los conceptos que anteceden, adquiere relevancia la clasificación doctrinal de las obligaciones de medio y de resultados⁷. En la obligación de medios el compromiso es la mera actividad, por lo que el deudor cumple desarrollando diligentemente la actividad, aunque no se logre el resultado esperado, lo cual sucede cuando el enfermo visita al médico, quien lo ausculta y lo receta, sin el compromiso de que el paciente sane. En cambio, en la obligación de resultado el cumplimiento se satisface hasta que se obtiene el resultado, por ejemplo en el contrato de obra, la obligación se colma con la realización de la propia obra.

Con base en los elementos anteriores se advierte que el **contrato de intermediación**

⁷ Díez-Picazo Luis & Gullón Antonio. (2002). *Sistema de Derecho Civil*. (2ª reimpresión, volumen II, p. 135). Madrid, España. Editorial Tecnos (Grupo Anaya).

inmobiliaria es el negocio a través del cual una persona (cliente) encarga a otra (mediador), a cambio de una remuneración, la compra o venta de una vivienda que corresponde a una tercera persona, bajo unas condiciones previamente pactadas.

Por tanto, en la intermediación inmobiliaria el objeto principal de la prestación es una obligación de medios, ya que el mediador sólo se compromete a poner lo mejor de sus capacidades, conocimiento y diligencia para realizar las gestiones decisivas o determinantes para conseguir el buen fin o éxito del encargo realizado, que podrán consistir en efectuar visitas e investigaciones ante la autoridad registral, entrevistas o negociaciones con el vendedor o comprador, publicidad del inmueble, sin el encargo de que la compra o la venta se lleve a cabo entre su cliente y el tercero, supuesto en el que la celebración del negocio subyacente de la compraventa ya no depende del mediador, sino única y exclusivamente del propietario vendedor y del comprador.

Sin embargo, en la intermediación también puede convenirse como prestación una obligación de resultado, lo que acontece cuando el mediador se compromete a que el negocio subyacente entre su cliente y el tercero sea

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

celebrado exitosamente, por lo que en este supuesto el mediador tiene como función principal facilitar la aproximación entre su cliente y el comprador o el vendedor, según sea el caso, para que la compraventa se perfeccione, sin que el mediador intervenga propiamente en la compraventa ni tampoco actúe como mandatario, sólo que el cumplimiento de su obligación se colma hasta que se haya perfeccionado la compraventa entre su cliente y el tercero.

En el referido contrato también es posible pactar tanto obligaciones de medios, como de resultados, caso en el cual el cumplimiento del mediador no sólo está sujeto a realizar diligentemente las gestiones o negociaciones encaminadas a obtener el proyecto, sino también a lograrlo con éxito para que la compra o la venta se lleve a cabo entre su cliente y el comprador o el vendedor, según se trate.

En el presente asunto, se advierte, estamos ante la presencia de un contrato de **prestación de servicios de intermediación inmobiliaria**, con independencia que se refiera así mismo como “contrato de corretaje”, en razón que la parte demandada autorizó a la parte actora, para que ésta llevara a cabo las gestiones de mediación y promoción para la venta de un bien inmueble propiedad del primero, a cambio de una retribución,

Toca Civil 575/2021-8
 Exp. Civil Núm. 422/18-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

conforme a lo pactado en las cláusulas primera y segunda del contrato suscrito el dieciséis de febrero de dos mil diecisiete por los contendientes, estipulaciones que se insertan a continuación:

“... CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO.

*El objeto del presente contrato es la de promocionar y vender **EL INMUEBLE** descrito en los antecedentes que en el día de hoy se encuentra una casa construida en **EL INMUEBLE** nominada ***** (*****), encontrado en ***** , por lo que en este acto, **EL VENDEDOR** autoriza expresamente por este medio a **LA CORREDORA** la promoción en cualquier medio ya sea electrónico, impreso o de difusión masiva nacionales o extranjero que **LA CORREDORA** utilice para tales efectos con el objeto primordial de vender **EL INMUEBLE**, situación por la cual **LA CORREDORA** recibirá una contraprestación como se describe en la cláusula siguiente:*

SEGUNDA. CONTRAPRESTACIÓN.-

EL VENDEDOR** pagará a **LA CORREDORA** el **% (***** por ciento) sobre el precio de la venta **DEL INMUEBLE** y únicamente opera el pago de la contraprestación en caso de venta, dicha comisión deberá ser pagada en relación a los tiempos y montos que se entreguen al momento de la venta del inmueble.*

*En el caso de que **EL VENDEDOR** reciba a la firma del contrato de compraventa una cantidad para cerrar la operación este pagará a la **LA CORREDORA** la cantidad correspondiente al *****% (*****) (sic) de la cantidad antes señalada y el resto de la contraprestación será pagado el día de la fecha de firma de la escritura.” (Fojas *****y ***** del principal.)*

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Contrato que **es de naturaleza civil** y no mercantil, en razón que el Código de Comercio define al derecho mercantil desde una concepción objetivista, esto es, lo define a partir de los actos que la propia norma cataloga como comerciales.

El mencionado cuerpo de leyes, en su artículo **75⁸**, enumera en veinticuatro fracciones, los actos que considera mercantiles, a los que clasifica como tales ya sea por el objeto, por los sujetos que intervienen o por la finalidad que se persigue con su realización, sin que en el mencionado dispositivo se incluya de forma expresa al **contrato de prestación de servicios de intermediación inmobiliaria o aquí llamado de corretaje.**

⁸ Artículo 75.- La ley reputa actos de comercio: Párrafo reformado DOF 31-08-1934, 06-06-2006 I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados; II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial; III.- Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles; IV.- Los contratos relativos y obligaciones del Estado ú otros títulos de crédito corrientes en el comercio; V.- Las empresas de abastecimientos y suministros; VI.- Las empresas de construcciones, y trabajos públicos y privados; VII.- Las empresas de fábricas y manufacturas; VIII.- Las empresas de trasportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo. Fracción reformada DOF 31-08-1934 IX.- Las librerías, y las empresas editoriales y tipográficas; X. Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales, casas de empeño y establecimientos de ventas en pública almoneda; Fracción reformada DOF 06-06-2006 XI.- Las empresas de espectáculos públicos; XII.- Las operaciones de comisión mercantil; XIII.- Las operaciones de mediación de negocios mercantiles; XIV.- Las operaciones de bancos; XV.- Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior; XVI.- Los contratos de seguros de toda especie; XVII.- Los depósitos por causa de comercio; XVIII.- Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos; XIX.- Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas; XX.- Los vales ú otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio; XXI.- Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil; XXII.- Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio; XXIII.- La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo; XXIV. Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; Fracción adicionada DOF 23-05-2000 XXV.- Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código. Fracción reformada y recorrida DOF 23-05-2000 En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Así pues, tampoco se comparte el criterio de la natural en el sentido de que la parte actora es una **Corredora Pública** y por tanto, su actividad debe ser sometida a la competencia de la Secretaría de Economía por ser dicha dependencia la facultada para aplicar la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, pues no fue acreditada tal calidad de la parte actora sino, y no explica la resolutoria cómo es que llega a tal conclusión, por el contrario, de las manifestaciones del contrato base de la acción y los agravios en estudio, se advierte se asume con el carácter de corredora inmobiliaria, por tanto el presente contrato se rige por las normas del derecho civil al haber sido celebrado entre particulares, y no es un contrato de carácter mercantil al no emanar de un acto de comercio.

Es aplicable la siguiente tesis aislada en relación a las diferencias entre contratos civiles y mercantiles

Registro digital: **174761**, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: III.2o.C.118 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Julio de 2006, página 1176, Tipo: Aislada

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

“CONTRATOS MERCANTILES. FORMA DE ESTABLECER QUE SE ESTÁ EN PRESENCIA DE OBLIGACIONES DE TAL NATURALEZA. *Para poder definir cuándo un contrato es de naturaleza civil o mercantil, debe tenerse en cuenta que el Código de Comercio define al derecho mercantil desde una concepción objetivista, esto es, lo define a partir de los actos que la propia norma cataloga como comerciales y no necesariamente en función de los sujetos que los desarrollan (comerciantes). El mencionado cuerpo de leyes, en su artículo 75, enumera en veinticuatro fracciones, los actos que considera mercantiles, a los que clasifica como tales ya sea por el objeto, por los sujetos que intervienen o por la finalidad que se persigue con su realización, y, en su fracción XXV, precisa que serán mercantiles cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en ese código, concluyendo que, en caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial. La enumeración que se hace en el artículo 75 del Código de Comercio, comprende una gran variedad de actos cuya naturaleza deriva de distintas razones, por lo cual, no es posible obtener una definición única de acto de comercio, al igual que tampoco puede darse un concepto unitario de contrato mercantil; luego, dado que el único rasgo que identifica a los actos de comercio, es que lo son, por disposición expresa del legislador, para establecer cuándo se está en presencia de obligaciones de esa naturaleza, deberá indagarse si el acto jurídico en cuestión encuadra en aquellos que el legislador catalogó expresamente como actos de comercio. De donde se sigue, que deben calificarse como contratos mercantiles todas las relaciones jurídicas sometidas a la ley comercial; lo que implica, que serán mercantiles los contratos, aun cuando el acto sea comercial sólo para una de las partes, tal como se preceptúa en el artículo 1050 del código en consulta.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.”

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Por tanto, lo procedente es **REVOCAR** la sentencia recurrida, reasumir jurisdicción y entrar al análisis de la legitimación de las partes, la vía, y como se verá, de la acción ejercitada por la parte actora.

VIII. Análisis de la legitimación.

La legitimación procesal activa de la parte actora en el proceso y pasiva de la demandada se encuentran acreditadas. Para arribar a dicha conclusión conviene establecer en primer término las diferencias entre **LEGITIMACION "AD-CAUSAM"** y **LEGITIMACION "AD-PROCESUM"**, o bien, legitimación en el proceso y legitimación en la causa.

Al efecto, ilustra la tesis aislada:

Tesis Aislada de la Séptima Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 199-204, Sexta Parte, Materia Civil, Página: 99 emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, Registro: **248443**.

"LEGITIMACION "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACION "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho*

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.”

Como se advierte de lo antes transcrito, la **legitimación en el proceso** y la **legitimación en la causa** son situaciones jurídicas distintas, la primera se refiere a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso, en este caso como apoderado legal de la parte actora, en cambio, **la legitimación activa en la causa** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Así la **legitimación** de la parte actora en **en el proceso** se encuentra acreditada en razón de lo siguiente:

1.- Obra a foja ***** la documental consistente en contrato de corretaje que celebran el día ***** entre ***** por su propio derecho, denominado “EL VENDEDOR”, y por otra ***** por su propio derecho en lo sucesivo “LA CORREDORA”.

Documental privada que tiene valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 442 y 490, al no haber sido impugnado por las partes, con las que se acredita que ***** , parte actora compareció por su propio derecho y estampó su firma en el documento base de la acción.

En relación a la legitimación pasiva del demandado, ***** queda acreditada al haber tenido el carácter de “el vendedor” y asumir las obligaciones a que se refiere el documento antes descrito, sin que hubiera impugnado su contenido o firma.

En relación a la legitimación en **la causa**, como se dijo se trata de un elemento de fondo, en relación a que quien promueva sea efectivamente titular del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente

idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por lo que será analizada al momento de estudiar la acción.

IX. Análisis de la vía.

El derecho a la tutela judicial efectiva implica que una vez ejercida la acción, el planteamiento realizado debe desarrollarse a través de un proceso, en el que se deben respetar ciertas formalidades, y que se desarrolla a través de varias etapas que la ley detalla, a fin de llevar en cada una de ellas diversas actuaciones procesales que culminan con una decisión sobre la pretensión, denominada sentencia.

A ese proceso se le conoce como la **vía**, la cual se puede concebir como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional.

Para el Estado de Morelos, se reguló un procedimiento **ordinario** –previsto en los artículos del 349 al 517 del Código Procesal Civil de la Entidad–, en el cual se pueden desahogar pretensiones de cualquier naturaleza, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial.

En ese tenor, es procedente la vía ordinaria civil, porque para exigir el cumplimiento de

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

un contrato de **corretaje o de prestación de servicios de intermediación inmobiliaria**, el Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no señala una vía distinta o de tramitación especial para este tipo de juicios.

X. Análisis de la acción.

Para resolver el fondo del asunto debemos atender como marco normativo el Código Civil, en los siguientes artículos:

“ARTICULO 1256.- NOCION DE OBLIGACION. *La obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención, o el de dar una cosa.*

ARTICULO 1261.- HECHOS ACTOS JURIDICOS COMO FUENTES DE OBLIGACIONES. *Son fuentes generales de las obligaciones, los hechos y actos a los que la Ley da carácter jurídico y los cuales están regulados en lo general por este Código.*

ARTICULO 1265.- ACTOS JURIDICOS QUE GENERAN OBLIGACIONES. *Enunciativamente se reconocen en este Código como actos jurídicos fuente de obligaciones los que a continuación se expresan: I.- Como actos privados, el contrato, la declaración unilateral de voluntad, el testamento en la institución del legado y la adquisición en perjuicio de acreedores, gratuita y de buena fe;*

ARTICULO 1273.- CONTRATOS COMO FUENTE DE OBLIGACIONES. *Los contratos constituyen fuente de obligaciones, y se regirán por las disposiciones del Libro Sexto de este Ordenamiento.*

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

ARTICULO 1371.- CARACTERISTICAS DE LA OBLIGACION CONDICIONAL. *La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro o incierto.*

ARTICULO 1478.- NOCION CARACTERISTICAS DEL PAGO. *Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, la prestación del servicio o hecho objeto de la obligación, o la abstención del acto estipulado si se tratare de deudas de no hacer. El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia. Las reglas que siguen se aplicarán en cuanto a la exactitud respecto a las cuatro formas indicadas, salvo que hubiere estipulación en contrario.*

ARTICULO 1488.- TIEMPO PARA EFECTUAR EL PAGO. *El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.*

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

De lo dispuesto en los citados artículos se desprende que son fuentes generales de las obligaciones, los hechos y actos a los que la Ley da carácter jurídico, entre ellos el contrato.

Así mismo, es obligación condicional, aquella cuya existencia depende de un acontecimiento futuro. Y que el tiempo para realizar el pago se realizará conforme a lo convenido.

Es de considerar que la parte actora, funda su acción esencialmente en los hechos que

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

refiere en su escrito inicial, los cuales se tienen por reproducidos en este apartados como si a la letra se insertasen.

Precisado lo anterior, tenemos que *********, en su carácter de demandado, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, tal y como se aprecia del auto de **veinticuatro de noviembre de dos mil veinte**, por lo tanto, en términos del último párrafo del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos,⁹ se tiene por contestados en **sentido negativo** los hechos de la demanda que dejó de contestar, lo anterior en razón que fue emplazado el demandado por medio de edictos.

Tenemos que la acción aquí ejercitada, se basa esencialmente en la falta de cumplimiento en el pago por parte de *********, a las obligaciones que contrajo dentro del documento base de la acción, en el cual aceptaron expresamente cumplir con lo pactado, y tomando en consideración la falta de contestación a la demanda, por ende no opuso defensas ni excepciones, ni de

⁹ **368.-** Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento. Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo. Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable. Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Toca Civil 575/2021-8
 Exp. Civil Núm. 422/18-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

autos se desprende que haya cumplido con las obligaciones contraídas en el documento base de la acción en los términos pactados, en especial con el pago a las prestaciones reclamadas, situación que le correspondía acreditar, precisamente en atención a la carga de la prueba, que se les impone a las partes en el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos¹⁰. Se inserta por ser aplicable el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.- El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.¹¹

Así también es aplicable la siguiente Jurisprudencia, Registro digital: 213648, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.4o.C. J/57, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 73, Enero de 1994, página 62.

“CUMPLIMIENTO Y RESCISION DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO

¹⁰ **386.-** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

¹¹ Sexta Época. No. Registro: 913250. Instancia: Tercera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Apéndice 2000. Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN. Materia(s): Civil. Tesis: 308. Página: 261. Genealogía: APÉNDICE AL TOMO XXXVI: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO L: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO LXIV: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO LXXVI: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO XCVII: NO APA PG. APÉNDICE '54: TESIS NO APA PG. APÉNDICE '65: TESIS 242, PG. 759 APÉNDICE '75: TESIS 255, PG. 796 APÉNDICE '85: TESIS 202, PG. 602 APÉNDICE '88: TESIS 1241, PG. 1994 APÉNDICE '95: TESIS 305, PG. 205.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE. *El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, **corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa.** Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.”*

Mientras que la actora acreditó su acción de cumplimiento de contrato cuyos elementos son:

1.- La existencia de la relación contractual entre las partes;

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

2.- El incumplimiento del deudor; y

3.- Exigibilidad de la obligación.

A) La existencia de la relación contractual entre las partes.

Tal y como se advierte a foja ***** en el que obra el Contrato de corretaje que celebran el día ***** entre ***** por su propio derecho en lo sucesivo “EL VENDEDOR” y por la otra parte ***** por su propio derecho en lo sucesivo “LA CORREDORA” en su conjunto denominadas (sic) “LAS PARTES”.

Documental privada que tiene valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 442 y 490, al no haber sido impugnado por las partes, con la que se acredita la existencia de la relación contractual de la que se desprende como obligaciones del demandado:

Pagar el *****% por ciento sobre el precio de la venta del inmueble, y únicamente opera el pago de la contraprestación en caso de venta, dicha comisión deberá ser pagada en relación a los tiempos y montos que se entreguen al momento de la venta del inmueble.

Así mismo, el citado inmueble conforme a los antecedentes del contrato en

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

mención lo adquirió el demandado mediante escritura pública *****, Volumen *****, página *****, de fecha *****, ante la fe del Titular de la Notaria Pública número Dos, del Estado de Morelos.

Por su parte, como se precisó anteriormente, en el referido contrato la **actora se obligó** a la promoción en cualquier medio ya sea electrónico, impreso o de difusión masiva nacionales o extranjero con el objeto primordial de vender el inmueble antes referido.

Es decir, su obligación tiene el carácter de medios, al establecer que debía realizar actividades tendientes a la venta del inmueble y la condición para recibir la contraprestación consistió, en la venta del inmueble entre el demandado y una tercera persona.

B) El incumplimiento del deudor y exigibilidad de la obligación.

Se toma en consideración que la parte actora, acreditó la venta del referido inmueble con las siguientes pruebas.

*Obra copia certificada expedida por el Notario Hugo Salgado Castañeda, Titular de la Notaria Número Dos y Notario del Patrimonio

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la escritura pública número ***** de fecha *****, celebrada entre *****, asistido de su cónyuge *****, o *****, en su carácter de parte vendedora, y por otra parte, como comprador, *****, que contiene el contrato de compraventa respecto del bien inmueble adquirido por el demandado mediante escritura pública *****, Volumen *****, página *****, de fecha *****, ante la fe del Titular de la Notaria Pública número Dos, del Estado de Morelos.

Bien inmueble identificado como la Fracción C, resultante de la fusión y división en cuatro fracciones, de los bienes identificados como predios rústicos denominados *****, ubicados a ***** kilómetros al ***** del *****, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes, identificado con la clave catastral número *****, con superficie de ***** centímetros cuadrados.

Así mismo, declaran las partes pagaron y pagan por el precio de la operación la cantidad de \$***** (***** PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Documental pública a la que, se le confiere pleno valor probatorio, en términos de lo establecido en los artículo 437 fracción I, en relación directa con el 491 ambos del Código Procesal Civil¹², al haber sido expedidas por un funcionario en ejercicio de sus atribuciones, conforme al artículo 91 y 93 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos; con la que se acredita la compra venta del inmueble entre le demandado y un tercero respecto del bien a que se refiere el contrato base de la acción celebrado entre la partes actora y demandada.

*Aunado a lo anterior, obra en autos la confesional ofrecida por la parte actora¹³, a cargo de la demandada ***** , probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 414, 415, 415, 417 y 419 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haber sido ofrecida de manera oportuna, siendo las posiciones respecto a hechos propios de la absolvente y de manera personal respecto al objeto del debate, así mismo, en términos del artículo 490 en relación con el artículo 493 de la Ley adjetiva de la materia, tiene de eficacia probatoria,

¹² **437.** Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes. Por tanto, son documentos públicos: I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas...; **491.-** Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

¹³ A foja *****

Toca Civil 575/2021-8
 Exp. Civil Núm. 422/18-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

ya que la probanza en estudio, arroja medularmente que la demandada aludida en términos del artículo 426 del Código Procesal Civil reconoce de manera ficta:

*“...que celebraron un contrato de corretaje con *****, el *****, que el precio de la operación convenido para la venta fue de *****, que sabe que su articulante estuvo promocionando la venta del inmueble, y derivado de ello pudo vender el bien inmueble, que firmó un contrato de compraventa con el señor *****, respecto el bien inmueble que en el que se encuentra construida una casa en el predio denominado *****, encontrado en *****, esto con fecha *****, que a la señora ***** le pagaría el ***** por ciento de comisión sobre el precio de venta del inmueble, que la comisión pactada en el contrato de corretaje con la señora *****, es por la cantidad de \$*****, ***** pesos, que el demandado entregó \$*****, ***** pesos al momento de la firma del contrato privado de compraventa, que le adeuda \$***** ***** pesos, que formalizó el contrato de compraventa de *****, celebrado entre el demandado y *****, mediante escritura pública *****, ante la fe del notario público dos de la primera demarcación notarial del estado, por lo que cubrió ***** el precio de la operación y es el actual propietario sin que exista adeudo respecto a dicha compraventa y la señora ***** cumplió con los compromisos contraídos en el contrato de corretaje, y el demandado ha omitido liquidar la comisión pactada, a pesar de que le ha solicitado liquide sus honorarios...”*

Por lo que al ser sobre hechos propios que le perjudican a sus intereses jurídicos en

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

términos del párrafo penúltimo del artículo 426 del Código Procesal Civil aplicable se le otorga valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

*Además obra a foja ***** el contrato privado de compraventa, que celebran por una parte el señor *****, en adelante “la parte vendedora”, y por otra el señor *****, en adelante la parte compradora, en relación a la compraventa del bien inmueble identificado como la Fracción *****, resultante de la fusión y división en ***** fracciones, de los bienes identificados como predios rústicos denominados *****, ubicados a ***** kilómetros al ***** del *****, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes, con superficie de ***** metros y ***** centímetros cuadrados.

*Así mismo, el citado inmueble conforme a los antecedentes del contrato en mención lo adquirió el demandado mediante escritura pública *****, Volumen *****, página *****, de fecha *****, ante la fe del Titular de la Notaria Pública número Dos, del Estado de Morelos.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

La operación por la citada compraventa fue por la cantidad de \$***** (******* mil pesos**). Documental privada que tiene valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 442 y 490, al no haber sido impugnado por las partes, con la que se acredita que *****, parte demandada compareció el *****, por su propio derecho y estampó su firma en un contrato de compraventa en relación al inmueble a que se refiere el documento base de la acción y que conforme a la confesión antes valorada, se desprende que el demandado recibió la cantidad de \$***** (******* pesos**), por la venta del citado inmueble, pues si bien expresó una cantidad distinta ante el fedatario público, lo cierto es que la cantidad antes precisada fue materia de un contrato privado de compraventa, mismo que no fue impugnado en cuanto a su contenido o firma, y además el demandado reconoció haber recibido tal cantidad, por la operación de venta, por lo que crea convicción del precio de la operación por la compraventa.

*En relación a las pruebas consistentes en documentales privadas, denominadas conversaciones sostenidas con ***** e ***** y correo electrónicos con este último, así como fotografías del inmueble, no es procedente concederles eficacia probatoria al consistir en impresiones simples que no fueron reconocidas por las personas que en ellas se dice

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

participan de ahí que no crean convicción sobre su autenticidad, además tales fotografías y copias simples, no fueron aportados mediante un dictamen que explicara su origen y autenticidad.

Tampoco es procedente conceder eficacia probatoria a los testimonios de *****, ni de *****, en razón que estas personas no mencionaron haber participado en alguno de los actos jurídicos antes precisados.

Sin que ello invalide el resto de material probatorio, en virtud del cual se arriba a la convicción de que se ha acreditado plenamente la acción.

Bajo ese contexto podemos decir que, debido al incumplimiento de pago a cargo de la ahora parte demandada, en razón que no justificó lo contrario; en atención a las disposiciones jurídicas citadas, así como las constancias procesales existentes en autos, y en consideración a que las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, aceptando expresamente esa responsabilidad, y la demandada al no haber dado cumplimiento al pago del ***** % ***** por ciento sobre el precio de la venta del inmueble referido en el contrato base de la acción, salvo por la cantidad de \$***** (*****

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

pesos), en consecuencia, debe declararse que la acción ejercitada por la parte actora quedó acreditada, con todos y cada uno de los elementos de prueba analizados y valorados en la presente resolución, por lo que ésta acredita la legitimación en la causa.

Consecuentemente, se condena al demandado *****, al pago de las siguientes prestaciones:

Al pago de la cantidad de \$***** (******* pesos**), a la parte actora, tomando en cuenta que el valor de la compraventa del bien inmueble entre el demandado ***** y *****, fue por la cantidad de \$***** (******* pesos**), y el *****% ***** por ciento de comisión sobre el precio de venta del inmueble, da la cantidad de \$***** (******* pesos**), en ese sentido, conforme a constancias se desprende que el demandado entregó \$***** (******* pesos**) a la actora, al momento de la firma del contrato privado de compraventa, por lo que adeuda a la actora la cantidad de \$***** (******* pesos**), en términos de la Cláusula *****, del contrato base de la acción denominado de corretaje y que tiene las características de un contrato de prestación de servicios de intermediación inmobiliaria.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Como la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,¹⁴ se le condena al pago de los gastos y costas originados en la primera instancia, previa liquidación que en ejecución de esta sentencia formule el actor, concediéndole a la demandada un plazo de cinco días, para que en forma voluntaria haga pago de las prestaciones reclamadas por la actora y que resultaron procedentes, en caso contrario, procédase conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

XI.- Gastos y Costas en esta Instancia. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado, no se hace condena al pago de gastos y costas en esta Segunda Instancia, al no actualizarse ninguno de los supuestos establecidos en tal dispositivo.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106, 550 y 632, del Código Procesal Civil,¹⁵ es de resolverse y así; y

¹⁴ **158.-** En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

¹⁵ **105.-** Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el

Toca Civil 575/2021-8
 Exp. Civil Núm. 422/18-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

SE RESUELVE

PRIMERO.- Se **REVOCA** la sentencia definitiva de fecha **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, motivo de revisión en la presente alzada, para quedar en los siguientes términos:

***“PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.*

SEGUNDO.-** La parte actora ** , acreditó la acción que ejercitó en contra de ***** , quien no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensas y excepciones, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.*

TERCERO.-** Se condena al demandado ** , al pago de la*

pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **106.-** Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **632.-** No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*cantidad de \$***** (*****
PESOS), por concepto de **suerte
principal.***

CUARTO.- *Se condena al demandado
***** al pago de los gastos y
costas originados en la primera
instancia, previa liquidación que en
ejecución de esta sentencia formule el
actor.*

QUINTO.- *Se concede al demandado
***** el plazo de cinco días para
que en forma voluntaria haga pago de
las prestaciones reclamadas por la
actora y que resultaron procedentes;
en caso contrario procédase conforme
a las reglas de la ejecución forzosa.*

SEXTO.- *Notifíquese personalmente.”*

SEGUNDO.- No se hace condena al pago de las costas en esta Segunda Instancia, por las razones expuestas en el considerando **XI** de la presente resolución.

TERCERO.- Devuélvase los autos originales a la Juzgadora de origen, remitiendo por igual testimonio autorizado de la presente resolución, y en su oportunidad archívese el Toca como asunto totalmente concluido.

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE.**

Toca Civil 575/2021-8
Exp. Civil Núm. 422/18-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

A S Í, por **unanimidad de votos** lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **LUIS JORGE GAMBOA OLEA, FRANCISCO HURTADO DELGADO**, quien fue adscrito por sesión de Pleno de once de febrero del presente año para cubrir temporalmente la Ponencia 4; **y ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO, Presidente de Sala y Ponente**; ante la Secretaria de Acuerdos, **Noemi Fabiola González Vite**, con quien actúan y da fe.