



"2019. Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata."

PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; catorce de octubre de dos mil diecinueve.

VISTOS, para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **200/2018**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL**, respecto a la acción de **otorgamiento y firma de escritura**, promovido *********, por su propio derecho contra la empresa *********, radicado en la **Tercera Secretaría**.

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentando ante la Oficialía de Partes de este Primer Distrito Judicial, folio número **733** y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció *********, por su propio derecho demandando en la vía Sumaria Civil de la empresa *********; las siguientes pretensiones:

"A.- La declaración judicial de validez para los fines perseguidos en el presente juicio, del Contrato de Compraventa que ampara los derechos que se persiguen en la presente litis.

B.- Como consecuencia de lo anterior el otorgamiento por el demandado, ante Notario Público, de la **ESCRITURA**, respecto del departamento ubicado en ********* el cual se adquirió mediante contrato de compraventa y por error y falta de conocimientos de las partes se asentó erróneamente "DATOS DEL SOLICITANTE".

C.- La declaración judicial que soy la legítima propietaria y posesionaria del inmueble materia del presente juicio.

D.- El pago de gastos y costas que genere el presente juicio."

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

Manifestó como hechos los señalados en su escrito de demanda, mismos que se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen. Exhibió las documentales descritas en la papeleta que expide la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos para acreditar su acción e invocó el derecho que consideró aplicable al presente caso.

2.- Una vez subsanada la prevención realizada a la demanda, por auto de treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, se tuvo por presentada a la actora *****, admitiéndose la demanda, en la vía y forma propuesta, ordenando emplazar a la demandada, persona moral denominada ***** a través de su representante legal, toda vez que la actora, manifestó bajo protesta de decir verdad desconocer el domicilio de la demandada, se ordenó girar oficios a diversas dependencias para que dentro del plazo de cinco días contados a partir de la recepción del oficio, informaran si en su base de datos cuenta con algún registro, antecedente o en su caso posible afiliación de la posible ubicación y domicilio actual de *****, o en su caso informe la imposibilidad que tuviere para dar cumplimiento a los antes indicado, apercibido que en caso de no dar cumplimiento se le impondría una multa equivalente a QUINCE UNIDADES de medida de actualización, conforme al artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, en el Diario Oficial de la Federación; quedando a cargo de la parte actora la tramitación y diligenciación de los oficios referidos.

Por cuanto a las medidas precautorias que solicita, se apercibe al demandado para que se abstenga de



PODER JUDICIAL

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

causar molestia alguna de obra o de palabra a la actora y a su familia, con el apercibimiento que de no cumplir con lo anterior, se hará acreedor con alguna medida de apremio de las que la Ley faculta al suscrito para hacer cumplir las determinaciones que emite.

3.- Por auto de veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, al haberse agotado los medios de búsqueda y localización, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 134 del Código Procesal Civil en vigor, se ordenó el emplazamiento a la demandada ***** a través de su representante legal, 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 en el Estado de Morelos, a efecto de que se presente ante este Juzgado dentro del término de TREINTA DÍAS, a partir de la última publicación, a contestar la demanda entablada en su contra, quedando las copias simples de traslado a su disposición en la Tercera Secretaría, requiriéndole que al contestar la demanda entablada en su contra señale domicilio de su parte para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción, con el apercibimiento que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harán por medio de Boletín Judicial editado en esta Ciudad.

4.- Mediante comparecencia voluntaria de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, la persona moral demandada *****, por conducto de su apoderado legal *****, fue emplazada a Juicio, concediéndole el plazo de CINCO DÍAS para que contestara la demanda instaurada en su contra asimismo se ordenó requerirle para que señalara domicilio de su parte para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción, con el apercibimiento que de no hacerlo las

subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harán por medio de Boletín Judicial editado en esta Ciudad.

5.- Mediante escrito presentado con fecha veinte de septiembre de dos mil dieciocho, la demandada persona moral *****, por conducto de su apoderado legal *****, contestó la demanda instaurada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que estimó conducentes e interpuso demanda RECONVENCIONAL contra *****, de quien demandó las prestaciones precisadas en la demanda reconvencional, mismas que se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.

6.- Por auto de veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentado a *****, apoderado legal de la persona moral demandada, personalidad que le fue reconocida en términos de la copia certificada del Instrumento Notarial número ciento cuatro mil doscientos sesenta y cuatro, (*****), de fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario número ciento diez, de la Ciudad de México, contestando la demanda instaurada en su contra y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenando dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

Por cuanto a la reconvención interpuesta, se dejaron a salvo los derechos de la misma para que los hiciera valer en la vía y la forma correspondiente en virtud de que las acciones reclamadas no son compatibles con las del juicio que nos ocupa, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

7.- Por auto de dos de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentada a la actora *****, contestando la vista ordenada, respecto de la contestación de demanda, ordenada por auto de veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, teniéndole por hechas sus manifestaciones, señalándose fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis.

8.- El nueve de noviembre de dos mil dieciocho, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis, a la cual comparecieron la parte actora y demandado y, no habiendo llegado las partes a arreglo conciliatorio alguno, se procedió al análisis de la legitimación procesal de las partes, declarándose cerrada la etapa de depuración y se concedió una dilación probatoria por el término de cinco días común para las partes.

9.- Por auto de veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, como pruebas de **la parte actora**, se admiten:

LAS DOCUMENTALES 1, 2 y 3 ofertadas en el escrito de demanda, consistentes en:

Contrato de compraventa celebrado entre la actora y el representante legal de la persona moral demandada de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis.

Recibo de pago por la cantidad de ***** de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis.

Recibo de pago de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca Morelos, de fecha dos de mayo de dos mil catorce, y dos fojas del pago de fecha veintitrés de febrero de de dos mil dieciocho.

Se admitió la prueba de RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO y FIRMA a cargo de *****, respecto de las documentales 1 y 2 del escrito inicial de demanda.

LA TESTIMONIAL a cargo de *****, *****, y *****.

Respecto a las PRUEBAS PERICIALES en materia de GRAFOSCOPIA ofertadas como medio de perfeccionamiento de las documentales 1, 2 y 3 del escrito inicial de demanda, se reservó su admisión hasta en tanto fuera desahogada la prueba de RECONOCIMIENTO Y FIRMA de los documentos antes aludidos.

Asimismo se admitieron las documentales señaladas con los números 6, 7, 8, 9 y 10 del escrito de ofrecimiento de pruebas, registrado con el número 3969, consistentes en:

Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de fecha 23 de febrero de dos mil dieciocho, número de folio *****.

Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de fecha 24 de septiembre de dos mil dieciocho, número de folio *****.

Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de fecha 24 de septiembre de dos mil dieciocho, número de folio *****.

Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de fecha 23 de febrero de dos mil dieciocho, número de folio *****.

Recibo telefónico, expedido por la moral *****.

Y que para el caso de que las mismas fueran objetadas por la contraria ofrece como medio de



PODER JUDICIAL

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

perfeccionamiento el COTEJO Y/O COMPULSA con su original el cual obra en poder de la TESORERÍA del MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS.

Desechándose las pruebas señaladas con el numero 4, del escrito de demanda, por no guardar relación con el inmueble materia de la litis además de que su ofrecimiento no se ajusta a lo dispuesto por el artículo 391 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de no estar relacionada con los puntos controvertidos de la litis. Así como **certificación**, a que se refiere en el escrito registrado con el número de cuenta 3969, por no guardar relación alguna con la documental número 4 de escrito inicial de demanda, tomando en consideración que la oferente con dicha certificación pretende el perfeccionamiento del "recibo exhibido", sin embargo, la documental señalada con el número cuatro, consiste en el certificado de libertad de gravamen.

Como **pruebas de la demandada se admiten:**

LA CONFESIONAL a cargo de *****.

LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS, señaladas con los números 2 y 3 del escrito registrado con el número de cuenta 3981, consistentes en:

Copia certificada de la Escritura Pública número 10,859 de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y cinco, otorgada ante el Notario Público número 20 del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México.

Copia certificada de la Escritura Pública número *****, Volumen DLXII, página 250 de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado *****, *****.

PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

10.- El dieciocho de enero de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las siguientes pruebas: LA TESTIMONIAL a cargo de *****, ***** y *****.

La CONFESIONAL a cargo de *****, en virtud de encontrarse pruebas pendientes por desahogar, se señaló fecha para la continuación de la Audiencia.

11.- Por auto de veinticinco de enero de dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la actora, realizando diversas manifestaciones en relación al requerimiento ordenado en audiencia de dieciocho de enero de dos mil diecinueve, teniéndose por admitida **como prueba superveniente**, la documental adjunta al escrito registrado con el número de cuenta 282, ordenando dar vista a la contraria por el plazo legal de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera, misma que se tuvo por contestada por auto de uno de febrero de dos mil diecinueve.

12.- El ocho de marzo de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se requirió a la actora para que dentro del término de tres días proporcionara el domicilio de *****, a efecto de desahogar la PRUEBA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA ofertada por ésta, con el apercibimiento que de no hacerlo así, la prueba de mérito sería declarada desierta.

Asimismo se requirió al apoderado legal de la demandada, para que dentro del término de tres días indicara los puntos sobre los cuales debería versar la inspección aludida en el escrito registrado con el número



PODER JUDICIAL

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

de cuenta 375, con el apercibimiento que de no hacerlo así no se proveería al respecto.

13.- Por auto de doce de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al apoderado legal de la parte demandada, Licenciado *****, desahogando la vista ordenada en diligencia de ocho de marzo de dos mil diecinueve y, como consecuencia dando cumplimiento al requerimiento ordenado, **admitiéndose la inspección judicial**, la cual habría de versar sobre los puntos indicados, señalándose fecha para su desahogo, respecto de los puntos señalados, a) y b) la cual habría de llevarse a cabo en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

14.- Por auto de quince de marzo de dos mil diecinueve, vistas las manifestaciones realizadas por el abogado patrono de la parte actora, no hubo lugar a tener por cumplido el requerimiento realizado en diligencia de ocho de marzo de dos mil diecinueve, porque en términos del artículo 446 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, el reconocimiento de contenido y firma que ofrece, se desahogará conforme lo previsto por el artículo 473 del mismo cuerpo de leyes, por lo que, el oferente de la prueba debió proporcionar el domicilio de *****, en virtud de lo anterior, **se declaró desierta la prueba de reconocimiento de contenido y firma del documento ofertada por la actora.**

15.- El cinco de junio de dos mil diecinueve, tuvo verificativo LA INSPECCIÓN JUDICIAL ordenada en autos, al expediente 446/2018 relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por *****, por conducto de su apoderado legal, ***** contra *****, radicado en el Juzgado Segundo Civil de primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en los

términos precisados en dicha diligencia y que se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

16.- El veinte de junio de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual, no comparece la actora *****, compareciendo el Licenciado *****, apoderado legal de la parte demandada, quienes formularon los alegatos respectivos, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva.

17.- Por auto de cinco de julio de dos mil diecinueve, se otorgó prórroga por diez días para el dictado de la sentencia definitiva.

18.- Por auto de ocho de agosto de dos mil diecinueve, se ordenó hacer del conocimiento de las partes, el cambio de Titular del Juzgado, en términos de lo previsto por el artículo 130 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

19.- Por auto de veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, se dictó auto de regularización del procedimiento a fin de que la parte actora exhibiera el certificado de libertad o de gravamen correspondiente al inmueble materia de la litis.

20.- Por auto de diez de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la actora, exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen de fecha cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble materia de la litis y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para pronunciar sentencia definitiva.

21.- Por auto de uno de octubre de dos mil diecinueve, se otorgó prórroga por diez días para el



PODER JUDICIAL

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

dictado de la sentencia definitiva, la cual se pronuncia en este acto al tenor siguiente y;

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, en virtud de que el inmueble del cual se reclama el otorgamiento y firma de escritura se encuentra ubicado en: *****, lugar donde ésta autoridad ejerce su ámbito competencial en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 23, 29, 34 fracción I del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

II.- Ahora bien, **se procede a examinar la legitimación**, por ser ésta un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, de que la ley obliga y faculta a la suscrita Juzgador a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor establece:

“Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley [...]”.

Al respecto, es menester establecer que por **legitimación procesal activa** se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta **legitimación** se le conoce con el nombre de "**ad**

procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la **legitimación "ad causam"** que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular.

La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la **"ad causam"** lo es para que se pronuncie sentencia favorable. En este tenor de ideas, primeramente debe decirse que la legitimación procesal activa de ***** quedó acreditada con la documental consistente en solicitud número 005 de veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis, en virtud de que de ella se advierte, en el capítulo denominado "IX.- OBSERVACIONES: SIENDO ESTA UNA OPERACIÓN DE RIGUROSO CONTADO Y QUE EN ESTE ACTO SE RECIBE EN EFECTIVO, SE DESLIGA DE TODA PENA QUE ANTECEDEN EN LAS CLAÚSULAS DESCRITAS EN ESTA SOLICITUD-FINIQUITO, QUEDANDO PENDIENTE UNICAMENTE LA ESCRITURACION DEL INMUEBLE"; celebrada por ***** , respecto del inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional "*****", (obrando sello de la empresa) y el nombre de ***** , pactando como precio, la cantidad de \$*****. Así mismo copia certificada del recibo número 005, a nombre de ***** , por la cantidad de \$***** , **por concepto de pago total del departamento detallado. De acuerdo a las estipulaciones de la solicitud de compra No 005, del Departamento *******, de fecha veinte de



PODER JUDICIAL

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

marzo de mil novecientos ochenta y seis (obrando sello de la empresa) y el nombre de ******, por lo tanto, la parte actora, se encuentra facultada para promover a nombre propio el presente Juicio, quien demandó en la Vía Sumaria Civil de ****** a través de su representante legal, las prestaciones que indicó en su escrito inicial de demanda, asimismo exhibe el certificado de libertad o gravamen, expedido el cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble materia del juicio, registrado con folio real ****** inscrito a nombre del demandado ******.; documentales que si bien fueron objetadas, sólo fue por cuanto a su alcance y valor probatorio más no por cuanto a la autenticidad de las mismas, por lo tanto, se les concede plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 445 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, con lo que se acredita la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, actora y demandada, respectivamente, además de que la persona moral demandada se encontró representada en el presente Juicio por su apoderado legal ******, quien acredita la personalidad con que se ostenta con copia certificada de la Escritura número ******, Libro 2,583 de diecisiete de julio de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Notario número 110 de la Ciudad de México, Licenciado Javier Ceballos Lujambio, en la que consta el poder que otorga la moral demandada en favor de la persona antes mencionada, a la cual se concede valor probatorio pleno en términos del artículo 437 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

Siendo aplicable a lo anterior la tesis **jurisprudencial** deducida de la página ochenta y cuatro

del volumen ciento cuatro, tercera sala, sexta época, del apéndice al Semanario Judicial de la Federación, y el diverso criterio sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, que a la letra dicen respectivamente:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA) En el artículo 233 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho.

Novena Época
No. Registro: 920549
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Apéndice (actualización 2001)

Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC

Materia(s): Civil

Tesis: 101

Página: 135

Genealogía:

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VI.2o.C. J/206.

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.-

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Novena Época:



PODER JUDICIAL

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

Amparo en revisión 410/91.-Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa.-10 de septiembre de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: Gustavo Calvillo Rangel.-Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93.-Salvador Cuaya Pacheco y otros.-15 de marzo de 1994.-Unanimidad de votos.-Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta.-Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95.-Fabio Jaime Mendoza Chávez.-17 de enero de 1996.-Unanimidad de votos.-Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel.-Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98.-Salvador Navarro Monjaraz.-27 de noviembre de 1998.-Unanimidad de votos.-Ponente: Antonio Meza Alarcón.-Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001.-Benito Galindo Macedo.-7 de junio de 2001.-Unanimidad de votos.-Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez.-Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VI.2o.C. J/206; véase la ejecutoria en la página 1001 de dicho tomo.

Asimismo, la vía elegida es la correcta de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual establece que se tramitará en la Vía Sumaria, entre otras hipótesis, las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento.

III.- En este tenor de ideas, el Código Sustantivo Civil establece en el artículo 1669:

“Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

A su vez el artículo 1670 dice:

“Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.- A falta de las reglas

establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.

Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.”

De igual modo, el artículo 1671 dicta:

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

Así mismo, el artículo de la misma ley 1672, dice:

“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

El artículo 1673 del mismo ordenamiento, señala: “El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente [...]”.

El artículo 1687 del Código en cita, señala:

“El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”

Artículo 1688 de la misma ley prevé:- “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes



PODER JUDICIAL

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

recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.-

A su vez el numeral 1715 del mismo Código dicta:

“Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.”

El artículo 1718 del ordenamiento legal dice:

“Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado”.

El artículo 1719 del Código en cita señala:

“El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido.”

El artículo 1729 del Código Civil vigente, establece:

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

IV.- Ahora bien, la parte actora *****, demandó de la empresa *****, por conducto de su representante legal, las prestaciones que quedaron precisadas en el resultando primero de éste fallo y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.

Expresando la actora los hechos visibles a fojas tres y cuatro del expediente, mismos que se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por su parte, la persona moral demandada PROYECTO, CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal, *****, como defensas y excepciones opuso las siguientes:

“1.- DEFENSA GENÉRICA SINE ACTIONE AGIS. Esta defensa genérica encuentra motivo a que mi contraparte ocurrió ante su Señoría y me demandó sin estar asistida por derecho alguno y consiste en la negación genérica de la demanda, de manera que, según el principio de derecho relativo a que el que afirma está obligado a probar, arroja la carga de la prueba al actor.”

En lo que corresponde a ésta, más que una excepción, constituye sólo una defensa cuyo efecto consiste en la negación de la demanda y el de arrojar la carga de la prueba a la actora, así como el de obligar a quien resuelve a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, siendo procedente ser analizadas con posterioridad.

2.- LA CONSISTENTE EN NON MUTATIS LIBELI, esta principalmente se opone con el fin de que los hechos y pretensiones no pueden ser cambiados o enriquecidos toda vez que de la simple lectura de los hechos se puede apreciar que la parte actora es omisa en señalar las medidas y colindancias del inmueble materia de la presente litis, así mismo es inexacta al referirse a las medidas del mismo, por lo tanto dichas omisiones y errores impactan negativamente desde este momento en la acción planteada por la parte actora.

Respecto a ésta excepción, la misma se considera improcedente, en virtud de que el inmueble respecto del cual se demanda el otorgamiento de la escritura



PODER JUDICIAL

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

respectiva quedó determinado por la especificación del mismo, esto es, como *****, al que además corresponde el folio real ***** ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

3.- EXCEPCION DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO DERIVADA DE LA INEXISTENCIA DE JUSTO TITULO QUE GENERE LA POSESIÓN. Que se hace constituir en que la actora no refiere en ninguno de los hechos de la demanda de mi poderdante le haya transmitido el dominio del inmueble materia de litis a consecuencia de un título suficiente verbigracia, donación o compraventa, de ahí que en el caso concreto ni siquiera puede hablarse de posesión derivada, ni mucho menos originada.

4.-DEFENSA DERIVADA DE LOS ARTÍCULOS 1807 Y 1808 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS, la que se hace consistir en que en términos de los artículos 1807 y 1808 del Código Civil del Estado, el contrato de compraventa que el actor invoca como justo título debe constar en escritura pública e inscrito en el Registro Público, ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales para que surta efectos frente a tercero, por tanto, como en el caso concreto esto no ocurre, de ello se colige que el actor carece de justo título para poseer, aunado a que no existe un documento de fecha cierta en que conste un acto traslativo de dominio, circunstancia que pone de manifiesto que es falso que desde el 20 de marzo de 1986 le haya sido transmitida al actor la posesión del inmueble controvertido. Más aún, en el caso mi representada en ningún momento ha celebrado acto o contrato alguno en virtud del cual transmita la posesión o la propiedad del inmueble al actor, por tanto, el título de propiedad de mi poderdante debidamente registrado, debe prevalecer sobre la posesión precaria del actor.

Al respecto, debe decirse que, la actora reclamó del ahora demandado el otorgamiento y firma de la escritura, correspondiente al inmueble departamento ubicado en *****, advirtiéndose de los autos que si bien, el documento exhibido fue denominado como como solicitud 005, de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis, también lo es que éste, se perfeccionó con el mero consentimiento en cuanto al precio cierto y en

dinero del objeto materia del contrato, elementos con los que se perfeccionó el contrato de compraventa; estando ante la presencia de un contrato informal, obligando a las partes en la forma y términos en que se comprometieron, con el propósito de producir consecuencias jurídicas, toda vez, que está integrado por sus elementos esenciales con el acuerdo para crear y transferir los derechos y obligaciones del contrato de compraventa del inmueble de que se trata, objeto que es física y jurídicamente posible, esto es así, porque con la copia certificada del recibo de pago que a continuación se describe, el cual también fue exhibido como base de la acción, se demuestra que se hizo el pago total por un inmueble perfectamente determinado e incluso como se advierte del numeral II de la erróneamente llamada solicitud, del que se obtiene que el pago realizado por la ahora actora fue de riguroso contado el cual se recibió en ese acto por la demandada, otorgándose como garantía la posesión del referido inmueble, por lo tanto el contrato celebrado es el de compraventa, documental a la cual, ya se le ha otorgado pleno valor probatorio en el Considerando Segundo de éste fallo.

Por tanto, la parte actora al haber cubierto la totalidad del precio convenido, como se advierte de la copia certificada del recibo número 005, exhibido también como documento base de la acción, a nombre de ***** , por la cantidad de \$***** , por concepto de **pago total del departamento detallado.** De acuerdo a las estipulaciones de la solicitud de compra No 005, del Departamento ***** , de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis (obrando sello de la empresa) y el nombre de ***** , el cual ya ha sido valorado en el considerando segundo de éste fallo. Lo cual concede el derecho de la parte actora,



PODER JUDICIAL

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

precisamente por falta de título legal, para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, de lo que se infiere que para la procedencia de la acción proforma como la que ahora se ejercita, el precio del bien debe estar completamente cubierto, de tal suerte que sólo falte la formalidad de la operación, lo que ahora se reclama.

Por los motivos antes precisados, las excepciones señaladas con los numerales 3 y 4, son improcedentes.

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio jurisprudencial que es del tenor siguiente:

Época: Novena Época
Registro: 191273
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: **Jurisprudencia**
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XII, Septiembre de 2000
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/8
Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval. Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez. Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba. Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno. Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos.

Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.

5.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE TODOS Y CADA UNO DE LOS ARGUMENTOS VERTIDOS EN ESTE ESCRITO, AUNQUE NO SE EXPRESE SU NOMBRE. La excepción comparte las características esenciales del derecho subjetivo y autónomo de la acción; es precisamente el contraderecho de quien demanda ante los Tribunales judiciales. Así, tanto el actor como el demandado, esto es, tanto accionante como excepcionante, están obligados únicamente a exponer y probar los hechos en que apoyen sus pretensiones o defensas, correspondiendo a su Señoría dictar el derecho. Por lo tanto, así como la excepción procede en juicio aunque no se nomine correctamente, la excepción o contradicción opera de la misma manera.

Esta excepción resulta improcedente, por imprecisa, lo que impide a la juzgadora entrar a su estudio.

V.- Al no existir cuestión pendiente que resolver, se procede a entrar al estudio de la acción ejercitada por la parte actora quien, al tener la carga probatoria de los hechos en que fundó el ejercicio de su acción, conforme a lo previsto en los ordinales 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente para el Estado de Morelos, acompañó a su demanda las documentales privadas descritas en el considerando segundo de este fallo y que en este apartado se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias, de las cuales se advierte que el acto jurídico denominado "SOLICITUD No 005" de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis, celebrado entre la actora ***** y la persona moral denominada *****, por conducto del Licenciado *****, se trata efectivamente de un contrato privado de compraventa, por los razonamientos lógico, jurídicos antes precisados, el cual se encuentra adminiculado con copia certificada del recibo número 005, exhibido también como documento base de la acción, a nombre de *****, por la cantidad de \$*****,



PODER JUDICIAL

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

por concepto de **pago total del departamento detallado**, los cuales al no haber sido objetados ni impugnados por cuanto a su autenticidad por la parte demandada, consecuentemente se tienen por admitidos y surten sus efectos como si hubiesen sido reconocidos expresamente en términos del artículo 444 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos y; con relación al certificado de libertad o gravamen del inmueble objeto del juicio, expedida el cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se advierte que el citado inmueble no reporta gravamen alguno; documento expedido por el funcionario público autorizado para ese fin, al cual se concede valor probatorio en términos del artículo 437 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por su parte, en la fase de pruebas, se desahogó la Testimonial a cargo de a cargo de *****, *****, y *****, desahogada en diligencia de Pruebas y Alegatos, que tuvo verificativo el dieciocho de enero de dos mil diecinueve, quienes respecto a las interrogantes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, y 12 manifestaron lo siguiente:

“1. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C. *****.

Primer ateste: Si
Segundo ateste: Si
Tercer ateste: Si la conozco

2. QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO LA CONOCE.

Primer ateste: Desde niño
Segundo ateste: Desde hace treinta años
Tercer ateste: Desde el mil novecientos ochenta y cinco la conocí por medio de su esposo Jerónimo

3. QUE DIGA EL TESTIGO PORQUÉ LA CONOCE.

Primer ateste: Porque es mi tía
Segundo ateste: Trabajaba mi mama desde que yo nací y yo iba con ella a trabajar con la Licenciada, desde hace quince años yo laboro con ella, bueno laboraba.

Tercer ateste: Porque somos vecinos, porque desde que yo llegue a la unidad ella ya estaba viviendo ahí.

4. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LA CASA EN LA QUE VIVE LA C. *****.

Primer ateste: si

Segundo ateste: Si, el departamento si

Tercer ateste: Si, no es casa, es un departamento que está ubicado en el *****

5. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EL DOMICILIO EN QUE VIVE LA C. *****.

Primer ateste: si

Segundo ateste: Si, *****

Tercer ateste: Si, ahí vive en ese departamento.

6. QUE DIGA EL TESTIGO PORQUÉ CONOCE EL DOMICILIO DE LA C. *****.

Primer ateste: porque es mi tía

Segundo ateste: Porque laboraba con ella

Tercer ateste: Porque por ahí vivo ahí también, vivo en el *****

7. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE DE QUÉ FORMA LA C. ***** ADQUIRIÓ ESE INMUEBLE.

Primer ateste: si, de contado

Segundo ateste: Pues lo que pasa es que estaba laborando con ella y llegaron una vez a preguntar si ella tenía en orden los papeles, ella los saco y pues como yo he trabajado, bueno como yo había trabajado con ella varios años ella saco los papales y me los dio a mí para guardarlos, entonces ahí vi que si era de ella.

Tercer ateste: Si fue por medio de un contrato que se llevó a cabo entre la constructora PROCOMSA y la señora, más o menos en el año mil novecientos ochentas y seis, ya que en ese tiempo la constructora hacia ventas en forma particular y por medio de foviste y banco, eran dos tipos de banco, yo conocí directamente a ***** , que era el apoderado de dicha empresa ,o de dicha constructora y al arquitecto GAYTÁN junto con la gente que ofrecía los departamentos en dicha unidad en forma directa el pago.

8. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EN QUÉ AÑO ADQUIRIÓ EL INMUEBLE EN QUE VIVE LA C. *****.

Primer ateste: si en el ochenta y seis

Segundo ateste: Si, ahí en el documento decía que era en mil novecientos ochenta y seis, si no mal recuerdo

Tercer ateste: Ya hice el comentario en el ochenta y seis ellos comenzaron a venderlos, en forma personal y particular a la gente que llegaba a querer comprar algún departamento.

9. QUE DIGA EL TESTIGO SI LA C. ***** SE HA MANTENIDO VIVIENDO EN EL INMUEBLE A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA PREGUNTA NÚMERO 5.

Primer ateste: si

Segundo ateste: Pues si

Tercer ateste: si



PODER JUDICIAL

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

10. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LOS VECINOS QUE VIVEN MUY CERCA DEL INMUEBLE A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA PREGUNTA NÚMERO.

Primer ateste: sí, si los conozco

Segundo ateste: Sí. Los conocía de vista porque cuando yo salía a tirar la basura los veía o cuando yo salía a comprar algo

Tercer ateste: La mayoría nos conocemos porque la unidad, o los módulos de los departamentos que son variados que empieza desde la A hasta la G, la mayoría nos conocemos porque siempre ha habido situaciones de problemas con la limpieza, con el agua, actualmente con el agua no por que entro SAPAC, pero anteriormente teníamos que bombear el agua para tener el servicio, y pues teníamos que tener la relación para lo de la limpieza, muchas cosas que dejo la constructora de hacer e igual existen denuncias en contra de dicha constructora, porque se dejaron de hacer las obligación como casa club, misma que se menciona en el reglamento interno que tenemos en dicha unidad, y por esa razón hay muchas irregularidades en dicha unidad en cuestiones de escrituración, porque desapareció de repente dicha constructora

11. QUE DIGA EL TESTIGO PORQUÉ LOS CONOCE.

Primer ateste: porque los veo diario

Segundo ateste: de vista por lo que me refería es cuando salgo a hacer algún mandado.

Tercer ateste: porque existe una relación de amistad porque en la unidad hay muchas necesidades y la mayoría nos conocemos, yo a la señora LUZ la conozco porque es una persona que apoya en la limpieza y en los beneficios de la unidad.

12. QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SI DICHO.

Primer ateste: Porque lo sé y me consta

Segundo ateste: Porque me consta, porque yo trabajaba con ella.

Tercer ateste: bueno yo vengo a comparecer a este Juzgado y a declarar en relación a los hechos porque me consta todo lo que he manifestado.”

Así mismo en relación a las repreguntas formuladas por el apoderado legal de la parte demandada

Primer ateste: *****,

1.- En relación a la pregunta marcada con el número 5, que diga el testigo cual es el domicilio completo en donde vive la C. *****.

RESPUESTA.- *****

2.- En relación a la pregunta marcada con el numero 7.- Que diga el testigo en qué lugar, fecha, ante qué persona y modo de pago realizo la señora ***** , la adquisición del inmueble materia de la Litis

RESPUESTA.-Fue en mil novecientos ochenta y seis, marzo, y lugar no recuerdo porque no tenía, no había nacido, pero conozco porque yo viví con mi tía desde

pequeño, porque mis padres no vivía con ellos, y en la casa siempre hay un clasificado de documentos familiares, por eso conozco

Segundo ateste: *****

1.- en relación a la pregunta marcada con el numero 7.- Que diga la testigo a que papeles se refiere, de que tipo eran, de que fecha, si es que se señala el vendedor, cual es el nombre de quien se ostentó con tal personalidad, y que precio se fijó en la operación así como su modo de pago.

RESPUESTA.-La fecha era mil novecientos ochenta y seis, no sé bien porque ella me lo dio a guardar y está ahí leyendo fue muy poco lo que leí fue la fecha mil novecientos ochenta y seis, y un costo que tenía que era diez millones seiscientos cincuenta mil pesos, no sé el vendedor, y no se lo demás la verdad no alcance a leer todo.

Atestados que vinculados con el contenido del contrato de compraventa base de la acción y copia certificada del recibo de pago total del inmueble motivo de la presente, ambos de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis, corroboran los hechos de la demanda, y de las respuestas rendidas al interrogatorio no se desprende circunstancia alguna que pueda afectar su credibilidad o que se condujeran con temeridad, falsedad o imparcialidad, en consecuencia, se concede eficacia probatoria a sus declaraciones, acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, así como lo dispuesto en los artículos 471, 472, 473, 490, 493 y 499 del Código Procesal Civil en vigor. Corrobora tal determinación el criterio federal que cita:

“TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA. Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la



PODER JUDICIAL

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

mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración. Novena Época, Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Septiembre de 1996, Tesis: I.8o.C.58 C, Página: 759. “

Asimismo obra en autos, la prueba ofertada por la actora, como prueba superveniente, admitida por auto de veinticinco de enero de dos mil diecinueve, consistente en copia certificada de la Escritura Pública número 17,577, página 202, de once de febrero de mil novecientos ochenta y siete, otorgado ante la fe del Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, Licenciado *****, de la cual se advierte el carácter de apoderado legal de la moral demandada del Licenciado *****.

No pasa inadvertido para la Juzgadora, los demás elementos aportados por la actora, como lo son: Recibo de pago de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca Morelos, de fecha dos de mayo de dos mil catorce, y dos fojas del pago de fecha veintitrés de febrero de dos mil dieciocho. Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de fecha 23 de febrero de dos mil dieciocho, número de folio *****. Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de fecha 24 de septiembre de dos mil dieciocho, número de folio *****. Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de

fecha 24 de septiembre de dos mil dieciocho, número de folio *****. Recibo de pago a la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos de fecha 23 de febrero de dos mil dieciocho, número de folio *****. Recibo telefónico, expedido por la moral TELÉFONOS DE MÉXICO S.A. B, DE C.V; sin embargo con las probanzas antes valoradas, se estiman suficientes para la procedencia de la acción ejercitada. Precizando que la prueba de RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO y FIRMA a cargo de ***** , fue declarada desierta por auto de quince de marzo de dos mil diecinueve.

Con respecto a las pruebas aportadas por la demandada, consistente en LA CONFESIONAL a cargo de ***** , la cual fue desahogada en la Audiencia de Pruebas y Alegatos de fecha dieciocho de enero de dos mil diecinueve y, en relación a las posiciones calificadas de legales, esto es, las señaladas con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, la absolvente respondió:

"1. Que usted jamás ha tenido título que ampare a su favor la propiedad del inmueble materia de la litis.

Si, si lo tengo es un contrato de compraventa

2. Que usted jamás ha tenido derecho alguno para poseer el inmueble materia de la litis.

Si, si lo tengo treinta y dos años y varios meses viviendo ahí

3. Que usted carece de título que ampare a su favor la propiedad del inmueble materia de la litis.

no, no carezco de título tengo un contrato de compraventa

4. Que usted carece de autorización alguna para poseer el inmueble materia de la litis.

No, no necesito autorización

5. Que usted se ha abstenido de celebrar contrato alguno para poseer el inmueble materia de la litis.

No, yo no tengo que celebrar con nadie porque yo tengo una compraventa



PODER JUDICIAL

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

6. Que usted nunca ha celebrado contrato alguno para poseer el inmueble materia de la litis.

Si, si lo celebre con el representante de PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO el veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis

7. Que usted actualmente se encuentra ocupando el inmueble materia de la litis.

Si, porque es de mi propiedad

8. Que usted actualmente se encuentra ocupando con carencia de derecho alguno el inmueble materia de la litis. No, tengo todo el derecho que me da el contrato de compraventa celebrado en la fecha que ya di y por el cual pague diez millones seiscientos cincuenta mil pesos al señor ***** , representante de PROCOMSA”

Prueba que se valora en términos de los artículos 414 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, cuyo contenido no le es favorable al oferente de la prueba, en virtud de que, la absolvente sostiene la celebración del contrato de compraventa base de la acción y el pago realizado por dicha operación de compraventa.

Con respecto a LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS, consistentes en: Copia certificada de la Escritura Pública número 10,859 de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y cinco, otorgada ante el Notario Público número 20 del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México.

Copia certificada de la Escritura Pública número ***** , Volumen DLXII, página 250 de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado ***** , ***** .

A dichas pruebas se les concede valor probatorio en términos del artículo 437 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, sin embargo las mismas perjudican a su oferente, porque de ellas se advierte que,

en lo que respecta a la primera de las mencionadas, la parte demandada refiere que lo que se pretende demostrar con la misma, es que su mandante adquirió por compraventa, los predios marcados con los números 155 y 161 de la Avenida Jesús H. Preciado, respecto de los lotes ahí precisados y que fueron fusionados para formar una unidad topográfica y que se encuentran ubicados, en el Salto de San Antón de ésta Ciudad de Cuernavaca, lo cual beneficia a la parte actora pues el inmueble materia de este Juicio y del que se reclama su escrituración, se encuentra en el predio número 161, como se observa del contrato de compraventa base de la acción.

Con respecto a la segunda de las citadas documentales públicas la parte demandada refiere que lo que se pretende demostrar es la constitución del régimen de propiedad en condominio denominado "LAS TERRAZAS", sin embargo dicha prueba es insuficiente para desvirtuar la acción ejercitada por la parte actora en virtud de que, no es óbice para el cumplimiento del otorgamiento y firma de escritura del inmueble materia de la presente, el que con posterioridad a la compraventa, se hubiere celebrado la continuación de la constitución del régimen de propiedad en condominio denominado "LAS TERRAZAS" .

Finalmente PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, las cuales se valoran en términos de los artículos 493 al 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, sin embargo las mismas no le favorecen a la parte demandada.

VI.- En tal virtud, se acredita la validez y existencia legal del contrato privado de compraventa de fecha veinte



PODER JUDICIAL

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

de marzo de mil novecientos ochenta y seis, sin que la persona moral demandada demostrara sus defensas y excepciones, al no presentar pruebas que desvirtuaran las que en su conjunto aportó el actora, consecuentemente, resulta fundada la acción de cumplimiento de contrato y por ende, se condena a la demandada *****, al otorgamiento y firma de escritura del departamento ubicado en *****, ante el Notario Público que designe la actora, por lo que una vez que tenga conocimiento de la Notaría designada por la actora, se concede al demandado, para tal fin un término de CINCO DÍAS contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria ésta resolución, a fin de no vulnerar sus garantías de audiencia y legalidad, apercibido que en caso omiso, la suscrita juzgadora la firmará en su rebeldía; adecuándose tal hipótesis a las asumidas en los siguientes criterios federales:

CUMPLIMIENTO FORZADO, ACCIÓN DE REQUISITO DE PROCEDENCIA. Tratándose, como en el caso, de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo mil novecientos cuarenta y nueve del Código Civil del Distrito Federal, a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, de mil novecientos diecisiete a mil novecientos setenta y cinco, Séptima Época, Tomo Cuarto, Tercera Sala, visible en la página trescientos treinta y tres.

COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el

cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo. Octava Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo: IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989. Página: 155.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

CONTRATOS. INTERPRETACIÓN. LA CONDUCTA QUE OBSERVAN LAS PARTES FRENTE A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS ES ELEMENTO FUNDAMENTAL. La conducta observada por las partes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato, posee un valor relevante como medio de su interpretación, en razón del principio de coherencia y continuidad del contrato. Para acudir a dicho medio, es necesario que los actos de las partes tengan relevancia en relación con la voluntad contractual que de ellas ha de deducirse y con el sentido del contrato. Es menester, además, que esos actos sean comunes, o que, si se ejecutan por una sola parte, exista la aceptación expresa o tácita de la otra. Este "comportamiento interpretativo" arroja luz sobre la verdadera intención de los contratantes respecto a los alcances que quisieron dar al compromiso a cuyo cumplimiento quedaron sujetos. Acorde con ello, el artículo 1851 del Código Civil del Distrito Federal, contenido dentro del apartado de interpretación de los contratos, establece en su segundo párrafo, que: "Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.". Este precepto confirma la superioridad del elemento intencional, que ha de prevalecer sobre las palabras y sobre lo cual la conducta de las partes durante la vigencia del contrato es una valiosa fuente de interpretación. No. Registro: 180,917, Jurisprudencia, Materia Civil, Novena



PODER JUDICIAL

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

Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XX, Agosto de 2004, Tesis: I.4o.C. J/18, Página: 1430.- CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

PRESUNCIONES DERIVADAS DE LA CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES. La conducta procesal de las partes es un elemento básico, puesto que proporciona al juzgador elementos objetivos de convicción que deben tomarse en cuenta para derivar de ellas las presunciones que lógicamente y legalmente se deduzcan; por tanto, si se advierte que durante el juicio alguna de las partes obró dolosamente, al afirmar hechos o circunstancias de los que posteriormente se contradice, deberá ponderarse esa conducta contradictoria, la cual es un dato objetivo que puede utilizarse como argumento de prueba, el cual, administrado con el resto del material probatorio y las circunstancias del caso, será de utilidad para averiguar la verdad de los hechos controvertidos. La apreciación conjunta de estos elementos determinará el grado de probabilidad del hecho que se pretende demostrar, en la inteligencia de que el hecho presumido debe inferirse, de manera lógica, de la conducta procesal.- No. Registro: 180,829, Tesis aislada, Materia Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XX, Agosto de 2004, Tesis: I.4o.C.69 C, Página: 1653. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Respecto a la pretensión reclamada por la actora con el inciso C) no ha lugar a proveer de conformidad la misma, en virtud de que tal pretensión no es materia del juicio que nos ocupa.

En términos de lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, conforme a lo establecido por los artículos 96 fracción IV, 101, 104,

105, 106, 107, 504, 506 y 508 de la Ley Adjetiva Civil vigente, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar en el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *****, acreditó la acción que dedujo contra *****, quien no justificó las defensas y excepciones que hizo valer, en consecuencia;

TERCERO.- Resulta fundada la acción de cumplimiento de contrato ejercitada por ***** y por ende, se condena a la demandada *****, al otorgamiento y firma de escritura del departamento ubicado en *****, ante el Notario Público que designe la actora, por lo que una vez que tenga conocimiento de la Notaría designada por la actora, se concede al demandado, para tal fin un término de CINCO DÍAS contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria ésta resolución, a fin de no vulnerar sus garantías de audiencia y legalidad, apercibido que en caso omiso, la suscrita juzgadora la firmará en su rebeldía.

CUARTO.- Respecto a la pretensión reclamada por la actora con el inciso C) no ha lugar a proveer de conformidad la misma, en virtud de que tal pretensión no es materia del juicio que nos ocupa.

QUINTO.- En términos de lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de



PODER JUDICIAL

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

Morelos, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva, lo resolvió y firma la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA** ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Luz de Selene Colín Martínez**, con quien con quien actúa y da fe.