

AL PONIENTE: en 14.00 m, con propiedad que es o fue de [REDACTED]

Inmueble identificado con la cuenta catastral [REDACTED], anteriormente, actualmente identificado con la cuenta predial [REDACTED], a nombre de [REDACTED] inmueble que se encuentra inscrito en la Sección Primera del registro público de la propiedad con el [REDACTED] Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

Registrado el inmueble actualmente bajo el folio Real No. [REDACTED]. Derivado del cumplimiento de la cláusula tercera del contrato privado de compraventa de fecha 20 de enero del año 2016, que se reclama.

***b).**- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio.*

Expuso como hechos los que plasmó en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo invocó el derecho que creyó aplicable. Adjuntando los documentos descritos en el Folio 755.

2.- Con fecha 26 veintiséis de julio del año 2021 dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía Sumaria Civil, ordenándose notificar a la parte demandada a efecto de que dentro del término cinco (5) días, contestara la demanda entablada en su contra; ordenándose el exhorto de estilo a efecto de que en auxilio de las labores del Juzgado, el Juez competente en la Ciudad de México, ordenara la inscripción registral, en el folio electrónico inmobiliario de la instauración del juicio a efecto de causar perjuicio a terceros.

3.- Por diverso de 18 dieciocho de agosto del año 2021 dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra,



PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

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

ordenándose hacer las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de Boletín Judicial. Por otra parte, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración la que se llevó a cabo el 30 treinta de agosto del año en curso 2021 dos mil veintiuno, ante la incomparecencia de la parte demandada así como de persona alguna que sus derechos represente, por lo que no fue posible procurar una conciliación entre las partes contendientes; así también al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, y no existiendo excepción alguna de previo y especial pronunciamiento, se mandó abrir el Juicio a prueba por el término común de cinco (5) días.

4.- Abierto el juicio a prueba, la parte actora, ofreció y le fueron admitidos por auto de 08 ocho de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, los siguientes medios de prueba: **TESTIMONIAL**, a cargo de [REDACTED]; **CONFESIONAL** a cargo del Albacea [REDACTED], de la sucesión a bienes de [REDACTED] también conocido como [REDACTED]; **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** indicadas bajo los incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), así como a), b) y c); **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANO.**

5.- En fecha 28 veintiocho de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos donde se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora, declarándose a la parte demandada confesa de las posiciones previamente

calificadas de legales, así como por desahogada la testimonial por [REDACTED]. Con fecha 12 doce de agosto de 2015 dos mil quince, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, toda vez que no existen pruebas pendientes por desahogar, se ordenó pasar al periodo de alegatos, formulándose alegatos verbales respecto de la parte actora, y dada la incomparecencia de la parte demandada, se tuvo perdido su derecho para hacerlo; enseguida se turnaron los autos para dictar sentencia definitiva; la cual se dicta al tenor siguiente,

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

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1¹, 23², 29³, 30⁴, 31⁵, 18 y 34 fracción II, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, los dos (2) últimos a la literalidad siguiente:

¹ ARTÍCULO 1o.- Ambito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.

² ARTÍCULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

³ ARTÍCULO 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.

⁴ ARTÍCULO 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.-La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.- Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

⁵ ARTÍCULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demande el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. -Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.-Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.



PODER JUDICIAL

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

“Artículo 18.- Toda demandada 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 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas.”

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del contrato privado de compraventa celebrado el 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis, entre [REDACTED] en su carácter de compradora y [REDACTED] también conocido como [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED], como parte vendedora, específicamente de la cláusula 9 (nueve), ambas partes manifestaron su voluntad en el sentido de que para la interpretación de ese contrato, se sometían a la competencia de los Tribunales Civiles de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, renunciando desde ese momento a cualquier derecho de competencia que pudiesen hacer valer. Por consiguiente, este Juzgado resulta **competente** para conocer y resolver el presente juicio. Es aplicable en lo sustancial la Tesis emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXXIX, Primera Parte, bajo el siguiente rubro:

“COMPETENCIA, FORMAS DE. *Por competencia ha de entenderse, en términos generales, la facultad o capacidad que tienen las autoridades jurisdiccionales para conocer y decidir sobre determinadas materias. Cabe distinguir, desde luego, entre competencia constitucional y competencia jurisdiccional. Por la primera se entiende la capacidad que, de acuerdo con su ley orgánica o constitutiva, corresponde a los órganos judiciales de un fuero específico para conocer y decidir, con exclusión de otros fueros judiciales, sobre cuestiones litigiosas de determinada índole (común, federal, laboral, civil, militar, etcétera). Con la segunda, en cambio, se alude a la capacidad que un órgano jurisdiccional tiene para conocer y decidir, con exclusión de los demás órganos similares que con él integran un mismo fuero judicial (tribunales comunes, Juntas de Conciliación y Arbitraje, tribunales militares, tribunales federales, etcétera), sobre un*

determinado asunto. Ahora bien, la competencia constitucional deriva o se genera automáticamente de las disposiciones legales orgánicas o constitutivas de los tribunales que componen los distintos fueros judiciales, y se surte de acuerdo con la naturaleza de las prestaciones exigidas y de los preceptos jurídicos fundatorios invocados por el titular de la acción correspondiente, o con la condición jurídica de las partes en litigio. Por tanto, la competencia constitucional es originaria para los tribunales de los distintos fueros y sólo pueden suscitarse conflictos respecto de ella cuando el titular de una acción pretenda ejercitarla ante un tribunal de fuero distinto del que corresponde a la naturaleza de las prestaciones que reclame y de los preceptos legales que invoque como fundatorios de su demanda o querrela, o a la condición jurídica (federal o común) de las partes en litigio. La competencia jurisdiccional, en cambio, nace o se genera de las disposiciones jurídicas orgánicas de los tribunales de las reguladoras de los distintos procedimientos que han de sustanciarse ante éstos, y se surte de acuerdo con las circunstancias de materia, de lugar, de grado o de cuantía que rodeen al litigio planteado. Consecuentemente, es respecto de este tipo de competencia que normalmente deben de plantearse las llamadas cuestiones o conflictos competenciales, o sea aquellas controversias que se susciten entre dos autoridades jurisdiccionales para conocer o para no conocer de un determinado asunto litigioso. Generalmente, pues, tales cuestiones competenciales surgen entre órganos jurisdiccionales pertenecientes a un mismo fuero o cuerpo judicial y, casi siempre, está en juego en ellas la razón de lugar o territorio, dentro de cuya jurisdicción consideran los tribunales competidores que radica o debe radicar el asunto litigioso a debate. Esta última conclusión se deduce fácilmente tan sólo de la consulta de las disposiciones que, sobre "Competencia" y "Sustanciación de las competencias", contienen los diversos códigos u ordenamientos procesales de los distintos fueros (códigos comunes de procedimientos, códigos federales de procedimientos, Ley Federal del Trabajo, Código de Justicia Militar, etcétera). Ahora bien, debe decidirse que se está claramente ante un conflicto competencial de carácter constitucional, si está a discusión el fuero, laboral o civil, a que debe corresponder el conocimiento y decisión sobre la acción ejercitada por el actor ante una Junta Municipal Permanente de Conciliación y que ha sido objetada mediante una competencia por inhibitoria promovida por la demandada, ante un Juez de lo Civil. Para resolver dicha cuestión competencial, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia no debe entrar en el estudio de la naturaleza real de la relación jurídica existente entre el actor y la demandada, ya que esta es una cuestión de fondo de que corresponde conocer y juzgar, previos los trámites de ley, a la autoridad jurisdicente ante la cual el actor ha planteado su demanda y que, es la mencionada Junta de Conciliación, puesto que la naturaleza de las prestaciones que en ella se reclaman (indemnización por despido injustificado) y los preceptos jurídicos que se invocan en su apoyo (Ley Federal del Trabajo), surten la competencia constitucional en favor de dicha Junta. El hecho de que la empresa demandada niegue indirectamente al plantear la inhibitoria la existencia de la relación laboral entre ella y el actor, sosteniendo en cambio su naturaleza mercantil, es materia de defensa o de excepción que la mencionada empresa debe hacer valer en el procedimiento laboral en que ha sido emplazada, y en el cual, si logra demostrar los elementos de su negativa, obtendrá laudo absolutorio, pero tal negativa no puede dar base, por la simple vía de la inhibitoria, para cambiar el fuero laboral del negocio que ha quedado fijado, como se indica, por los términos mismos de la demanda propuesta."⁶

II. Continuando con la sistemática establecida por los artículos 105⁷ y 106⁸ del Código Procesal Civil en

⁶ Sexta Época Reg. 257883 Pleno Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen LXXIX Primera Parte Común Pág. 9

⁷ ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. 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



PODER JUDICIAL

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

vigor, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; en virtud de que la vía es un presupuesto procesal, de manera oficiosa es menester entrar a su estudio, aun cuando no la hayan impugnado, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14⁹ constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, ya que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17¹⁰, de la Constitución Política de los Estados Unidos

todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

⁸ ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. 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.

⁹ Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho. En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata. En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

¹⁰ Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. El Congreso de la Unión expedirá las leyes que regulen las acciones colectivas. Tales leyes determinarán las materias de aplicación, los procedimientos judiciales y los mecanismos de reparación del daño. Los jueces federales conocerán de forma exclusiva sobre estos procedimientos y mecanismos. Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias. En la materia penal regularán su aplicación, asegurarán la reparación del daño y establecerán los casos en los que se requerirá supervisión judicial. Las sentencias que pongan fin a los procedimientos orales deberán ser explicadas en audiencia pública previa citación de las partes. Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones. La Federación, los Estados y el Distrito Federal garantizarán la existencia de un servicio de defensoría pública de calidad para la población y asegurarán las condiciones para un servicio profesional de carrera para los defensores. Las percepciones de los defensores no podrán ser inferiores a las que correspondan a los agentes del Ministerio Público. Nadie puede ser apisionado por deudas de carácter puramente civil.

Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes y disposiciones de carácter adjetivo determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Luego entonces, el juzgador con plenitud de jurisdicción, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aún y cuando no la hubieran impugnado previamente; así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía¹¹ elegida es la correcta**, pues el precepto 604 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

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

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del libelo inicial de demanda, la pretensión

¹¹ En estricta observancia con las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

principal de la compareciente tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura. Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17¹² de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que a la letra dice:

¹² El mandato constitucional, contenido en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, que obliga al Estado a la administración de Justicia pronta y expedita, este derecho sustantivo, consagrado en el precepto en cita, debe tenerse presente también que las partes tienen, dentro del proceso, los siguientes derechos fundamentales en ese aspecto: 1) En primer lugar, que sus pretensiones y excepciones se diriman en el proceso; 2) Que ambas puedan o estén en posibilidad de obtener resolución favorable; y, 3) Que a través de los medios legales puedan resolver el problema sometido a la potestad del Juez.

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”

III. Ahora bien, por sistemática jurídica, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación del suscrito Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

“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.”



PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

Al respecto, el ordinal 179 del Ordenamiento Legal antes invocado, establece:

"Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario."

Por su parte, el precepto **191** del mismo cuerpo de leyes, señala:

"Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es

decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el contrato privado de compraventa celebrado el 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis, entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de compradora y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como parte vendedora, respecto del inmueble

dispuesto por los numerales 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; toda vez que con la misma se acredita el derecho de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, en virtud de la relación contractual que la une a la parte demandada. Aplicable a la valoración anterior, el criterio de jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. *Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.”*¹³

Asimismo, la legitimación pasiva de la parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED], como vendedor se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparecen como parte vendedora y conforme, respecto del bien inmueble citado, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma. Corroboran los anteriores razonamientos, el criterio emitido por la Segunda Sala de nuestro más Alto Tribunal, publicada en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; y la Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1600, Tomo XXVIII, Julio de 2008, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; cuyos rubros y textos refieren:

¹³ Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Jul/1996 Común Tesis: XX. J/26 Pág. 304



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. 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. 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.”

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

ACCIÓN PROFORMA. EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 23 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, AL EXIGIR QUE EL ENAJENANTE CUENTE CON LEGITIMACIÓN LEGAL PARA TRANSMITIR EL BIEN INMUEBLE, NO ES INCONVENCIONAL, AL SER ACORDE CON LOS PARÁMETROS DE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS.

El artículo citado, establece la acción proforma, también conocida como la acción de otorgamiento de escritura que permite, a quien celebró un contrato de compraventa sin las formalidades de ley, que tras cumplir con su parte, pueda acudir ante el Juez a pedir que se le expida el documento correspondiente. Ahora bien, mediante decreto número 20398, que entró en vigor el treinta y uno de diciembre de dos mil tres, se reformó dicho artículo para adicionar un segundo párrafo, en el que se dispuso, como regla especial, que cuando la acción verse sobre contratos de enajenación, además de la justificación de la existencia del contrato traslativo de dominio del bien inmueble materia del juicio y el cumplimiento de las obligaciones pactadas, entre ellas, el pago del precio, también debe acreditarse que los enajenantes estaban facultados para transmitir la propiedad. La razón de dicha reforma obedeció a que el legislador advirtió que existen casos en los que sin acreditar plenamente la propiedad del bien materia de la litis, el Juez otorgaba el documento al actor en perjuicio de un tercero que resultaba ser el legítimo propietario, quien se veía afectado por alguien que sin derecho enajenaba o prometía transmitir un bien que no le pertenecía. Por tanto, dicha reforma procura, esencialmente, que el Juez cuente con los datos necesarios para administrar justicia bajo los principios de certeza y legalidad, ante la protección del derecho de propiedad de terceros que pudieren verse involucrados o perjudicados en caso de

que en el proceso no se demuestre la propiedad del bien objeto de la enajenación. Sin que pueda considerarse que dicha regla sea violatoria de derechos fundamentales pues, para su correcta y efectiva protección, el Estado puede y debe establecer determinadas condiciones o requisitos para la procedencia de las acciones, como la prevista en el segundo párrafo del numeral en análisis. Por ende, no es dable considerar que el aludido elemento de la acción, sea una exigencia desmedida o irrazonable, que contravenga el principio pro homine, derivado del segundo párrafo del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que no debería representar mayor complicación la demostración de que el enajenante cuenta con la legitimación legal suficiente para transmitir el bien, al ser legalmente un requisito básico para ello. En ese contexto, el requisito aludido es acorde con los parámetros de protección de los derechos humanos como los de legalidad, seguridad jurídica, igualdad y acceso a la justicia, pues resulta objetivo y justificado, debido a que su finalidad es evitar afectaciones a derechos de terceros, lo cual no implica que se esté negando u obstaculizando el derecho fundamental de acceso a la justicia ya que, de permitir la formalización del contrato sin comprobar la legitimación del enajenante, podría dar lugar al abuso de dicha acción con fines ilegales. Máxime que el derecho humano de acceso a la justicia debe entenderse como el hecho de eliminar formalismos que representen obstáculos para tal efecto, mas no soslayar los requisitos y formalidades establecidos por la ley, ni la inobservancia de éstas por parte de los gobernados. De ahí que, la regla especial establecida en el segundo párrafo del artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, al ser acorde con los parámetros de protección de los derechos humanos, no es inconvencional, pues cumple a cabalidad con el estándar internacional, sin transgredir derechos fundamentales¹⁴.

De igual forma, robustece el razonamiento anterior, lo ordenado por la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en la página 722, Tomo VIII, Agosto de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

“DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO. *La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales”.*

IV. Ahora bien, antes de entrar al fondo del presente asunto, la Juez considera necesario primeramente analizar el emplazamiento, acto procedimental trascendente que como notificación persigue dar a conocer al demandado la existencia de una demanda en su contra, y así enterarle de la petición del actor; y la oportunidad (carga procesal, aun

¹⁴ Reg. 2020112 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Constitucional, Civil Tesis: III.2o.C.101 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 67 Jun/2019 Tomo VI pág. 5077 Aislada



PODER JUDICIAL

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

cuando los ordenamientos procesales la califiquen de “obligación”) de contestarla dentro de un plazo (*el citado lapso no debe considerarse un término, en virtud de que este último es el advenimiento de una fecha, única en la que puede realizarse el proceder ordenado, y por ello el término es el fin del plazo*) que procesalmente hablando se entiende el lapso durante el cual se puede realizar la conducta ordenada por la ley o por el juez, en cualquiera de los días en él comprendidos. El emplazamiento debe ser notificado personalmente en el domicilio del demandado (artículo 129, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad). Según el ordenamiento adjetivo civil (artículo 359) los efectos del emplazamiento son: *“I.- Determinar la pretensión legal del demandante notificándola al sujeto pasivo del litigio judicial; II.- Prevenir el juicio en favor del juzgado que lo hace; III.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juzgado que lo emplazó siendo éste competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal; IV.- Advertir al demandado de la carga para que conteste ante el juzgado que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia; V.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; VI.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos; VII.- Dar lugar a que el contrato cuyo objeto sea la enajenación de los derechos o cosa litigiosa, se pueda rescindir, si se hubiere celebrado sin conocimiento y aprobación del Juez o de las partes litigiosas.”* En el caso concreto, previo citatorio por conducto de quien dijo llamarse 

██████████ ██████████, y ser empleado de la persona buscada; lo anterior tomando en consideración, que el emplazamiento es de orden público y los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y en caso afirmativo si se observaron las leyes de la materia, pues la falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto imposibilita al demandado para contestar la demanda y oponer defensas y excepciones, cumpliéndose así con el objetivo principal del emplazamiento, que es, que la parte demandada tenga conocimiento de que se ha entablado una demanda en su contra y tenga la oportunidad de contestarla, oponer las excepciones y defensas a su alcance, y de esta manera no se le prive del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas ofrecidas por la parte actora y finalmente formular sus alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte; por lo que, se concluye que dicho emplazamiento se realizó de manera correcta. Es aplicable la Tesis de Jurisprudencia integrante de la Novena Época, con Registro número 199529, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V, enero de 1997, Tesis VI.2o. J/85, página 279, del siguiente rubro:

“EMPLAZAMIENTO, LEGALIDAD DEL. *Para que el emplazamiento sea legal y no violatorio de garantías, de conformidad con el artículo 49 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, quien haga la notificación debe cerciorarse previamente, es decir, antes de llevar a cabo la diligencia, de que en la casa designada*



PODER JUDICIAL

para hacerla se halla el domicilio de la persona que ha de ser notificada y además tiene la obligación, porque así lo señala la ley, de asentar en la razón correspondiente, los medios de que se valió para ese efecto."

V. Al no existir cuestión previa que resolver, en virtud de que la parte demanda **no dio contestación a la demanda entablada en su contra**, por consiguiente no opuso defensas ni excepciones, seguido el juicio en su rebeldía, se procede al estudio de la acción principal, bajo ese tenor, la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], demando de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las pretensiones que quedaron detalladas en el Resultando **1**, de la presente resolución, contenidas bajo los incisos **a)** y **b)**, mismas que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.

Al efecto el marco jurídico de referencia, se encuentra previsto, en el Código Civil vigente en la Entidad, que en la parte que interesa es del siguiente tenor literal:

"Artículo 172.- 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..."

Asimismo el numeral 1730 del mismo cuerpo de leyes establece:

*"...Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, **perteneciendo la primera al comprador** aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio..."*

También el artículo 1764 de la Codificación en cita literalmente dispone:

*"...OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. El vendedor está obligado: I.- **A transmitir el dominio del bien enajenado**; II.- **A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave**; III.- **A entregar al comprador la cosa vendida**; IV.- **A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero***

anteriores a la enajenación; V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien; VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; VII.- **A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.**”

Por lo que en base a las disposiciones legales invocadas, es menester aclarar que la solicitud de cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 20 veinte de enero del año 2016 dos mil dieciséis celebrado por las partes contendientes [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de vendedor y la accionante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como compradora.

En el caso concreto, la accionante demandó como acción principal el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del denominado contrato de compraventa de fecha 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis, en relación al bien inmueble identificado como predio urbano y construcciones existentes en el mismo, del predio urbano identificado con el Número [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], C.P. 04030, Distrito Federal hoy Ciudad de México, cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones, argumentando la accionante que celebró con el ahora demandado contrato de compraventa respecto del referido bien raíz, que convinieron que el precio de la compraventa sería por la cantidad de \$10`000,000.00 (DIEZ MILLONES PESOS 00/100 M.N.) los cuales se entregaron en su totalidad, mismos que fueron pagados por la compradora al vendedor, extendiendo a través del propio contrato el recibo por



PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

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

dicha cantidad recibida en diversos pagos, en total por \$10'000.000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), recibidos de conformidad en términos de la cláusula DOS (2) ("2.- EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA SE FIJA EN LA CANTIDAD, DE \$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), MISMO QUE LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO Y SE PAGARA DE LA SIGUINETE FORMA. a).- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA, QUE RECONOCE Y ACEPTA EL ADEUDO QUE TIENEN LA PARTE QUE REPRESENTA, SUCESIÓN DE [REDACTED] TAMBIEN CONOCIDO COMO [REDACTED] CON LA PARTE COMPRADORA, POR LA CANTIDAD DE \$6,000,000.00 (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), POR LO QUE, EL VENDEDOR EXPIDE EN ESTE ACTO Y CON ESTA FECHA UN RECIBO MEDIANTE EL UAL ACEPTA Y RECONOCE ADEUDO, POR LA CANTIDAD REFERIDA EN FAVOR DE LA SUSCRITA, RECIBO QUE EXPIDE EL ALBACEA DE LA SUCESIÓN EL DÍA 29 DE ENERO DEL AÑO 2016. b).- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA, QUE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO RECIBIÓ DE LA COMPRADORA LA CANTIDAD DE \$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), POR LO QUE EXTIENDE EL RECIBO MAS AMPLIO QUE EN DERECHO PROCEDA, POR LA CANTIDAD REFERIDA, EL DIA 20 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015, A NOMBRE DEL C. [REDACTED] EN FAVOR DE LA COMPRADORA. c).- LA PARTE VENDEDORA EN ESTE ACTO RECIBE LA CANTIDAD DE \$2,000,000.00, (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), EN CHEQUE NÚMERO [REDACTED] DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA BBVA BANCOMER, A FAVOR DEL C. [REDACTED]

DE LA CUENTA A NOMBRE DE [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] PAGADERO EL DIA 20 DE
ABRIL DEL AÑO 2016, POR LO QUE SE EXTIENDE EL
RECIBO MAS AMPLIO QUE EN DERECHO PROCEDA,
POR LA CANTIDAD REFERIDA, POR CONCEPTO DE
FINIQUITO TOTAL DEL CONTRATO PRIVADO DE
COMPRAVENTA, DEL INMUEBLE, UBICADO Y
IDENTIFICADO COMO EL PREDIO URBANO Y
CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL MISMO, DEL
PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.P. 04030,
DISTRITO FEDERAL HOY CIUDAD DE MÉXICO.- DE LA
FORMA DESCRITA ES COMO LA COMPRADORA PAFA A
LA VENDEDORA EL PRECIO DE \$10'000.000.00 (DIEZ
MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) PACTADOS EN EL
PRESENTE CONTRATO, ELABORANDOSE RECIBOS DE
LAS DIVERSAS CANTIDADES); un recibo por la cantidad
de \$6'000.000.00 (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100
M.N.) de fecha 20 veinte de enero de 2016 dos mil
dieciséis; un recibo por la cantidad de \$2'000.000.00
(DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) de fecha 20
veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis; un recibo por
la cantidad de \$2'000.000.00 (DOS MILLONES DE
PESOS 00/100 M.N.) de fecha 20 veinte de enero de
2016 dos mil dieciséis; copia fotostática de un esqueleto
de cheque número [REDACTED], por la cantidad de
\$2,000,000.00, (DOS MILLONES DE PESOS 00/100
M.N.), de la institución BANCARIA BBVA BANCOMER,
a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la cuenta a
nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],
pagadero el día 20 de abril del año 2016;
DOCUMENTALES PRIVADAS, las cuales al no ser



PODER JUDICIAL

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

desvirtuadas ni objetadas en el momento procesal oportuno por cuanto a su contenido, alcance o valor probatorio por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten efectos como si hubiesen sido reconocidas expresamente por la parte demandada, mismas que una vez analizadas y valoradas en lo individual y en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y así conformada la sana crítica, se les otorga valor convictivo, en términos de lo consignado por los artículos 442, 444, 445, 490, del Código Procesal Civil, y con las cuales se demuestra la relación contractual de las partes, así como la obligación que contrajo la parte demandada con respecto de la escrituración del inmueble aludido, tal y como se advierte de la cláusula 7 SIETE (“...LA COMPRADORA PARA EL CASO DE QUE EL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA, NO SE FORMALICE DENTRO DEL TERMINO DE 30 DIAS NATURALES, PACTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA QUEDA EN LIBERTAD DE SOLICITAR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA ANTE QUIEN CORRESPONDA, Y LOS GASTOS QUE SE GENEREN POR EL RETRASO CORRERA A CARGO DE LA PARTE VENDEDORA”) Apoyan los razonamientos vertidos con antelación el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.¹⁵

En las relatadas circunstancias, la accionante además ofreció como pruebas de su parte a fin de

¹⁵ Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Jul/1996 Común Tesis: XX. J/26 Pág. 304

(DIEZ MILLONES PESOS 00/100 M.N.); aunado a que acepta fictamente haber omitido cumplir con su obligación de formalizar el contrato de promesa de compraventa que celebraron con la hoy parte actora ante Notario Público. Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO. *El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”*

Sirve de sustento legal la jurisprudencial publicada en la página 1104, del Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

“CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS. *La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que si bien es cierto que a la confesión derivada de la falta de contestación no debe negársele valor probatorio, también lo es que no puede reconocerse que, por sí sola sea bastante para justificar la acción ejercitada pues, un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y, por tanto, tampoco puede tenerse por probada únicamente con dicha confesión.”*

La anterior probanza se encuentra corroborada con la **TESTIMONIAL** la cual tuvo verificativo el día 28



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

veintiocho de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], quienes durante el desahogo de la prueba a su cargo, fueron a acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora y en los que sustenta su pretensión de otorgamiento y firma de escritura, respecto del bien inmueble materia del presente, esencialmente al manifestar: Que conocen a su presentante [REDACTED], asimismo conocen a la parte demandada [REDACTED] por ser Albacea de [REDACTED] también conocido como [REDACTED], además de conocer el inmueble ubicado en el Número [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], C.P. 04030, Distrito Federal hoy Ciudad de México; tener conocimiento de la relación contractual entre las partes contendiente en el juicio, así como la compraventa del citado inmueble, y el pago total del precio pactado; además, a la razón de su dicho ambos ateste manifiestan haber presenciado la suscripción del contrato privado de promesa de compra venta, así como el hecho de que su presentante tiene la posesión desde la fecha de compraventa; testimonios que valorados conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia, atendiendo al sistema de la sana crítica, tal como lo dispone el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; es dable otorgarles valor probatorio, en virtud de que fueron rendidos con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon

uniformemente y su testimonio fue claro, preciso, sin dudas ni reticencias, conocedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivos de odio o rencor en contra de las partes, determinando la veracidad del testimonio, estableciéndose así la firme convicción de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, ya que fueron rendidos por personas que no son parte en el juicio y quienes pusieron en conocimiento de este juzgador, acontecimientos que expusieron y que fueron percibidos por medio de sus sentidos, y que le constan los hechos narrados, por lo que dichas exposiciones son realizadas por testigos presenciales de los hechos sobre los que depusieron, siendo esta la razón por la que refieren conocer sobre los hechos que deponen, conforme a lo anterior es por ello que adquieren el valor probatorio concedido. Es aplicable en la anterior valoración el siguiente criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

“TESTIMONIAL. ANALISIS Y VALORACION 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 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.* ¹⁶

Aplicándose en la valoración de esta prueba la siguiente Tesis de Jurisprudencia, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, integrante de

¹⁶ Novena Época Reg. 201551 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Sep/1996 Civil. Tesis: I.8o.C.58 C. Pág. 759



PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

la Octava época, Segunda Parte-1, julio a diciembre de 1989, página 542, del tenor literal siguiente:

“TESTIGOS, APRECIACION DE SU DICHO. *En los juicios del orden civil no basta la afirmación de los testigos en el sentido de que lo declarado por ellos lo saben y les consta por haberlos presenciado o enterado por conducto de un tercero; es menester que hagan saber las circunstancias o por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron, aun cuando no hubieren sido tachados por la contraparte, pues no obstante lo anterior el tribunal está facultado para apreciar libremente según su criterio el valor de los testimonios rendidos.*”

Así mismo, y en términos del numeral **391** del Código Procesal Civil en vigor, que textualmente refiere: *“...Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan...”*; se tiene que la parte actora acompañó al escrito inicial de demanda como documentos fundatorios de la acción, entre otros, consistentes en:

Copia certificada de la diligencia de fecha 08 ocho de febrero de 1979 mil novecientos setenta y nueve, del Juzgado Quinto de lo Familiar del Distrito Federal, relativa al discernimiento del cargo de Albacea de [REDACTED], en el juicio intestamentario a bienes de [REDACTED]; Inscripción de asiento registral en el REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, (INMUEBLE) FOLIO REAL N°. [REDACTED] de fecha 25 veinticinco de octubre de 2013 dos mil trece; Certificado de LIBERTAD DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES, LIMITACIONES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS UNICO, CERTIFICADO DE (INMUEBLE) FOLIO REAL [REDACTED]; Contrato Privado de Compraventa del terreno nominado “[REDACTED]” [REDACTED], D.F. celebrado en fecha 15 quince de marzo de 1934 mil

novecientos treinta y cuatro, entre la señora [REDACTED] como vendedora y el señor [REDACTED] como comprador; Pago de impuesto predial cuenta [REDACTED] y SUMINISTRO DE AGUA, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO USO DOMESTICO inmueble ubicado en [REDACTED], [REDACTED], GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO, DICIEMBRE 1979 MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE; DICIEMBRE 1984 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO; FEBRERO, ABRIL, JUNIO, AGOSTO, OCTUBRE, DICIEMBRE 1985 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO; FEBRERO, ABRIL, JUNIO, AGOSTO, OCTUBRE 1986 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS; PRIMER BIMESTRE 1988 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO; SEXTO BIMESTRE, QUINTO BIMESTRE, TERCER BIMESTRE, PRIMER BIMESTRE 1989 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE; AGOSTO, MAYO, MARZO, FEBRERO, OCTUBRE 2007 DOS MIL SIETE; MARZO 2008 DOS MIL OCHO; OCTUBRE, ABRIL 2009 DOS MIL NUEVE; OCTUBRE, ABRIL, 2010 DOS MIL DIEZ; OCTUBRE, DICIEMBRE 2011 DOS MIL ONCE; JUNIO, DICIEMBRE 2012 DOS MIL DOCE; OCTUBRE, AGOSTO, JUNIO, FEBRERO, DICIEMBRE, 2013 DOS MIL TRECE; DICIEMBRE, AGOSTO, JUNIO, FEBRERO, 2014 DOS MIL CATORCE; DICIEMBRE, OCTUBRE, ABRIL, FEBRERO 2015 DOS MIL QUINCE; FEBRERO, JUNIO, 2016 DOS MIL DIECISÉIS; FEBRERO, ABRIL, JUNIO, AGOSTO, OCTUBRE, DICIEMBRE 2017 DOS MIL DIECISIETE; ENERO, ABRIL, 2018 DOS MIL DIECIOCHO; JUNIO, SEPTIEMBRE 2019 DOS MIL DIECINUEVE; FEBRERO 2020 DOS MIL VEINTE;



PODER JUDICIAL

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

CUENTA CATASTRAL [REDACTED],
ABRIL 2018 DOS MIL DIECIOCHO; SUMINISTRO DE
AGUA, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO USO
DOMESTICO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] 21 C.P. 04030, COYOACAN, NOVIEMBRE,
JULIO, MAYO, 2016 DOS MIL DIECISÉIS; ENERO,
NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE, JULIO, MAYO, MARZO,
2017 DOS MIL DIECISIETE; ENERO, DICIEMBRE,
NOVIEMBRE, AGOSTO, SEPTIEMBRE, JULIO, MAYO,
MARZO, ABRIL, 2018 DOS MIL DIECIOCHO;
SEPTIEMBRE, ENERO, OCTUBRE, JULIO, MAYO,
MARZO, ABRIL 2019 DOS MIL DIECINUEVE; ENERO,
JULIO, SEPTIEMBRE, NOVIEMBRE, MAYO, JUNIO,
MARZO, 2020 DOS MIL VEINTE; ENERO 2021 DOS
MIL VEINTIUNO; RECIBO DE PAGO POR SUMINISTRO
DE AGUA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de
fecha julio de 2020 dos mil veinte; RECIBO DE PAGO
POR SUMINISTRO DE AGUA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] de fecha febrero de 2012 dos mil doce;
SUMINISTRO DE AGUA NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE
2009 DOS MIL NUEVE; ENERO, ABRIL, NOVIEMBRE,
SEPTIEMBRE, JULIO, AGOSTO, JUNIO, JULIO, MAYO,
ABRIL 2010 DOS MIL DIEZ; MAYO, DICIEMBRE,
NOVIEMBRE, OCTUBRE, SEPTIEMBRE, AGOSTO,
JULIO, ABRIL, MARZO 2011 DOS MIL ONCE; ENERO,
ABRIL, 2012 DOS MIL DOCE; ENERO 2016 DOS MIL
DIECISÉIS; DICIEMBRE, NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE,
MAYO, MARZO, ENERO 2015 DOS MIL QUINCE;
NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE, JULIO, JUNIO, MAYO,
MARZO, FEBRERO, ENERO 2014 DOS MIL CATORCE;
NOVIEMBRE, OCTUBRE, SEPTIEMBRE, JULIO,
AGOSTO, JUNIO, ABRIL 2013 DOS MIL TRECE;

NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE, JULIO, JUNIO, ABRIL 2012 DOS MIL DOCE; AVISO FEBRERO 2012 DOS MIL DOCE; COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD FEBRERO 2020 DOS MIL VEINTE; DICIEMBRE, OCTUBRE, AGOSTO, ABRIL, JUNIO, FEBRERO 2019 DOS MIL DIECINUEVE; DICIEMBRE, OCTUBRE, AGOSTO, JUNIO, ABRIL, MARZO, ENERO, DICIEMBRE, OCTUBRE, AGOSTO, JUNIO, ABRIL, MARZO, ENERO 2018 DOS MIL DIECIOCHO; NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE, JULIO, MAYO, MARZO, ENERO, NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE, JULIO, MAYO, MARZO, ENERO, NOVIEMBRE, JULIO, MAYO, MARZO, 2017 DOS MIL DIECISIETE; SEPTIEMBRE, JULIO, MAYO, ENERO, SEPTIEMBRE, JULIO 2016 DOS MIL DIECISÉIS; MARZO, ENERO, MARZO, FEBRERO 2020 DOS MIL VEINTE; NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE, ABRIL, FEBRERO, DICIEMBRE, OCTUBRE, AGOSTO, JUNIO, ABRIL, FEBRERO, DICIEMBRE, OCTUBRE, AGOSTO, JUNIO, ABRIL, FEBRERO 2019 DOS MIL DIECINUEVE; DICIEMBRE, OCTUBRE, AGOSTO, JUNIO, ABRIL, MARZO, ENERO 2018 DOS MIL DIECIOCHO; NOVIEMBRE, SEPTIEMBRE, JULIO, MAYO, MARZO, ENERO 2017 DOS MIL DIECISIETE; SEPTIEMBRE, JULIO, ENERO 2016 DOS MIL DIECISÉIS;

DOCUMENTALES tanto **PÚBLICAS** como **PRIVADAS**, a la cuales se les concede valor probatorio en términos de los artículos 442, 444, 445, 490 y 491, del Código Procesal Civil, mismas que al no ser desvirtuadas ni objetadas en el momento procesal oportuno por cuanto a su contenido, alcance o valor probatorio por la parte contraria, se tienen por admitidas y surten efectos como si hubiesen sido reconocidas expresamente por la parte demandada, mismas que una vez analizadas y



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

valoradas en lo individual y en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y así conformada la sana crítica, se les otorgó valor convictivo, en virtud de haber sido expedida por un funcionario que cuenta con fe pública autorizado para expedir y certificar ese tipo de documentos, máxime aún que los documentos públicos hacen prueba plena tanto dentro como fuera de juicio. Es aplicable en la valoración de la documental pública la siguiente tesis jurisprudencial, emitida por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV, enero de 1995, Tesis XX. 303 K, página 227; bajo el siguiente rubro:

"DOCUMENTO PÚBLICO QUE DEBE ENTENDERSE

POR. *Se entiende por documento público, el testimonio expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, el cual tiene valor probatorio y hace prueba plena, ya que hace fe respecto del acto contenido en él."*

Corroborando lo anterior con el criterio sustentado por el máximo Tribunal de Control Constitucional de la Nación Mexicana que a la letra dice:

"DOCUMENTOS PÚBLICOS CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIOS.- *Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena."*¹⁷

Por cuanto a la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto de legal y humano y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Cabe decirse dichas probanzas, se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligado el juzgador a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dichos medios de convicción, la verdad histórica que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la

¹⁷ Quinta Época Tomo I Pág. 654 Chiprout Jacobo Tomo III Pág. 660 Pérez Cano José Esta tesis apareció publicada con el número 131 en el Apéndice 1917-1985 Octava Parte Pág. 194

prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, por lo que apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, no obstante que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados por las documentales anteriormente valoradas, una vez justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley Procesal Civil en vigor, asimismo apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, **se les otorga valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, al advertirse presunciones que acreditan que en el contrato basal se estipulo que al quedar cubierto en su totalidad el importe de la compraventa, hecho acreditado por la parte actora, y circunstancia por la cual se demanda en el presente juicio, la parte demandada se obligaba a FORMALIZAR en escritura Pública la compra venta, sin que ésta acreditara su cumplimiento. En términos de la cláusula **7 SIETE** del contrato privado de compraventa celebrado el 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis, entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de compradora y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED] [REDACTED]. Aplicándose en la anterior valoración, los siguientes criterios jurisprudenciales emitidos bajo los rubros:

“PRUEBAS. EL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS IMPLICA LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES QUE ESTABLECE LA LEY,



PODER JUDICIAL

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

MIENTRAS SU ALCANCE SE REFIERE AL ANÁLISIS QUE DE ELLAS REALIZA EL JUZGADOR EN ATENCIÓN A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA.

El análisis de las probanzas en un proceso por parte del juzgador, atiende a dos momentos: el formal y el de fondo. El aspecto formal atiende a los requisitos legales que debe cumplir un medio probatorio a efecto de que se le pueda otorgar un valor determinado, el cual se encuentra precedido por las etapas de ofrecimiento, admisión, preparación (en caso de que su constitución sea en el proceso) y desahogo del medio de convicción respectivo. Una vez superado el aspecto formal, el juzgador atiende al aspecto de fondo, en el que determina, a través de las reglas de la sana crítica, si la probanza en cuestión tiene relación con los hechos alegados por su oferente. Asimismo, cada una de las etapas antes descritas obedece a periodos procesales diversos en la conformación de una prueba, esto es, la admisión de una prueba sólo atiende a la manera en que la misma fue ofrecida, pero no puede garantizar su debida preparación, asimismo, esta última circunstancia no presupone que su desahogo sea conforme a derecho y, por último, que de haberse cumplido con todas las etapas formales de la prueba ésta, indefectiblemente, deba causar plena convicción en el juzgador en relación con el hecho a demostrar. De lo anterior se evidencia que aun y cuando en la práctica existe una tendencia a confundir valor y alcance probatorio, dichos conceptos no son equivalentes, ya que, se reitera, mientras que el primero atiende a que se hubieran reunido los requisitos de forma, este último es totalmente independiente ya que se aleja de los requisitos formales que impone la ley y descansa en la sana crítica del juzgador."¹⁸

"PRUEBAS. SU VALORACIÓN CONSTITUYE UNA FORMALIDAD QUE ATAÑE A LA DECISIÓN JUDICIAL Y NO DEL PROCEDIMIENTO.

La valoración probatoria constituye una formalidad que atañe a los aspectos sustanciales de la decisión judicial y no del procedimiento, en razón de que mientras las formalidades esenciales de éste salvaguardan las garantías de adecuada y oportuna defensa previa al acto privativo, en términos de la jurisprudencia 218 establecida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos sesenta, Tomo I, Materia Constitucional, Novena Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, de rubro "FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.", la valoración probatoria exige atender la estructura formal, secuencial, argumentativa y justificatoria de la resolución misma, al tenor de los principios elementales de orden lógico de congruencia, consistencia y no contradicción, aplicados de manera directa en la exposición de los argumentos que soportan la decisión y, en lo relevante, la justifican con una finalidad persuasiva."¹⁹

Consecuentemente, si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma

¹⁸ Novena Época Reg. 170211 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII Feb/2008 Civil Tesis I.3o.C.665 C Pág. 2370

¹⁹ Novena Época Reg. 166586 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX Agst/2009 Penal, Común Tesis I.2o.P. J/30. Pág. 1381

no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo; atendiendo a lo antes expuesto del documento base de la acción se desprende la manifestación de la voluntad de las partes y la compraventa se encuentra perfeccionada, en términos de lo dispuesto por el artículo 1730 antes preinserto, de la Ley Sustantiva Civil; dado que se advierte del documento base la acción el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

Ahora bien, una vez efectuado el análisis correspondiente al documento base de la acción, esto es al contrato de compraventa de fecha **20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis**, entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de compradora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocido como [REDACTED] [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED] [REDACTED], es de concluirse que la naturaleza jurídica del mismo, en estricta observancia con lo consignado por los artículos **1692²⁰**, **1700²¹**, **1701²²**, **1702²³**, **1703²⁴**, **1704²⁵** y **1706²⁶** Código Civil vigente

²⁰ ARTICULO 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley.

²¹ ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

²² ARTICULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

²³ ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.

²⁴ ARTICULO 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.



PODER JUDICIAL

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

en la Entidad, lo es de un contrato de compra venta. Bajo ese contexto tomando en cuenta que el contrato de promesa de compraventa, reúne los requisitos a que se refieren los artículos 1669²⁷, 1670²⁸ y 1671²⁹ del Código Civil y que la venta es perfecta al haber expresado las partes su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico, además estuvieron de acuerdo en el precio y en la cosa de conformidad con lo previsto por los numerales 1673³⁰ y 1730 ya transcrito, de la legislación antes invocada y habiendo demostrado la parte actora que cumplió con la totalidad del pago del precio de la cosa vendida, pues ello se advierte de la Cláusula 2 (DOS) del contrato base de la acción, en la que el precio de la operación lo era la cantidad de \$ 10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M. N.), misma que recibió la parte demandada, en su carácter de vendedora, esto es:

a).- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA, QUE RECONOCE Y ACEPTA EL ADEUDO QUE TIENEN LA PARTE QUE REPRESENTA, SUCESIÓN DE [REDACTED], CON LA PARTE COMPRADORA, POR LA CANTIDAD DE \$6,000,000.00 (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), POR LO

²⁵ ARTICULO 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato.

²⁶ ARTICULO 1706.- INTERPRETACION CONFORME A CIRCUNSTANCIAS ACCIDENTALES DEL CONTRATO. Cuando fuere absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuere onerosa se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda establecerse cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será inexistente.

²⁷ ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

²⁸ ARTICULO 1670.- APLICACION DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO A LOS CONTRATOS. 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.

²⁹ ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

³⁰ ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO FORMA EN LOS CONTRATOS. 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.

Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

QUE, EL VENDEDOR EXPIDE EN ESTE ACTO Y CON ESTA FECHA UN RECIBO MEDIANTE EL UAL ACEPTA Y RECONOCE ADEUDO, POR LA CANTIDAD REFERIDA EN FAVOR DE LA SUSCRITA, RECIBO QUE EXPIDE EL ALBACEA DE LA SUCESIÓN EL DÍA 29 DE ENERO DEL AÑO 2016.

b).- LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA, QUE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO RECIBIÓ DE LA COMPRADORA LA CANTIDAD DE \$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), POR LO QUE EXTIENDE EL RECIBO MAS AMPLIO QUE EN DERECHO PROCEDA, POR LA CANTIDAD REFERIDA, EL DIA 20 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2015, A NOMBRE DEL C. [REDACTED] EN FAVOR DE LA COMPRADORA.

C).- LA PARTE VENDEDORA EN ESTE ACTO RECIBE LA CANTIDAD DE \$2,000,000.00, (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), EN CHEQUE NÚMERO [REDACTED], DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA BBVA BANCOMER, A FAVOR DEL C. [REDACTED], DE LA CUENTA A NOMBRE DE [REDACTED], PAGADERO EL DIA 20 DE ABRIL DEL AÑO 2016, POR LO QUE SE EXTIENDE EL RECIBO MAS AMPLIO QUE EN DERECHO PROCEDA, POR LA CANTIDAD REFERIDA, POR CONCEPTO DE FINIQUITO TOTAL DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, DEL INMUEBLE, UBICADO Y IDENTIFICADO COMO EL PREDIO URBANO Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL MISMO, DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO [REDACTED], C.P. 04030, DISTRITO FEDERAL HOY CIUDAD DE MÉXICO.- DE LA FORMA DESCRITA ES COMO LA COMPRADORA PAFA A LA VENDEDORA EL PRECIO DE \$10'000.000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) PACTADOS EN EL PRESENTE CONTRATO, ELABORANDOSE RECIBOS DE LAS DIVERSAS CANTIDADES); un recibo por la cantidad de \$6'000.000.00 (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) de fecha 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis; un recibo por la cantidad de \$2'000.000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) de fecha 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis; un recibo por la cantidad de \$2'000.000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) de fecha 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis; copia fotostática de un esqueleto de cheque número 47711651, por la cantidad de \$2,000,000.00, (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), de la institución BANCARIA BBVA BANCOMER, a favor de [REDACTED], de la cuenta a nombre de [REDACTED].

Cantidades que adicionadas entre sí, arrojan en su totalidad la cantidad que se encuentra establecida en el contrato base de la acción, corroborando con ello que el actor cumplió con sus obligaciones contractuales de acuerdo a lo pactado en la Cláusula 2 (DOS) del Contrato base de la acción y que la parte demandada no ha cumplido con sus obligaciones contractuales **en virtud de no haber otorgado la escritura pública correspondiente.**

En este contexto, dado que se encuentra acreditado que **no** estaba cumplida la obligación a que se sujetó la parte demandada se declara **PROCEDENTE**



PODER JUDICIAL

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

LA ACCIÓN, ejercitada por la parte actora [REDACTED], y en consecuencia se condena a la parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED], al cumplimiento del contrato, esto es, al otorgamiento y firma de la escritura correspondiente del inmueble materia del contrato de compraventa celebrado por ambas partes el 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis. En esa virtud y conforme a lo dispuesto por el artículo 1764 fracción VII transcrito con antelación, de la misma legislación sustantiva civil invocada, le asiste el derecho a la parte actora para exigir a la parte demandada cumplir con el otorgamiento de la escritura respectiva por haber pagado lo convenido en el documento fundatorio de la acción ejercitada.

En esa tesitura, mientras exista el derecho de propiedad derivado de una compraventa, se entiende que debe subsistir también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente (derecho que se considera accesorio por ser potestativo). Lo anterior, toda vez que ha quedado justificada la celebración del acto jurídico como lo es el contrato de promesa de compraventa respecto del bien inmueble identificado como:

Predio urbano identificado con el Número [REDACTED], C.P. 04030, Distrito Federal hoy Ciudad de México, con una superficie de cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (469 m²) aproximadamente; con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en 35.50 m, con propiedad que fue de [REDACTED]

AL SUR: en 37.50 m. con propiedad de la sucesión de [REDACTED]

AL ORIENTE: en 12.50 m, con [REDACTED] y

AL PONIENTE: en 14.00 m, con propiedad que es o fue de [REDACTED]

Inmueble identificado con la cuenta catastral [REDACTED] anteriormente, actualmente identificado con la cuenta predial [REDACTED] a nombre de [REDACTED] inmueble que se encuentra inscrito en la Sección Primera del registro público de la propiedad con el [REDACTED] Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

Registrado el inmueble actualmente bajo el folio Real No. [REDACTED]. Derivado del cumplimiento de la cláusula tercera del contrato privado de compraventa de fecha 20 de enero del año 2016, que se reclama.

Propiedad de la parte actora [REDACTED], persona que legítimamente puede usar, disfrutar y disponer del bien inmueble, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes. (artículo 999 del Código Civil en vigor). Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, visible en la página 906, Tomo XVII, Junio de 2003, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que reza lo siguiente:

“ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la



PODER JUDICIAL

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

compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo”.

Asimismo aplicables, los criterios jurisprudenciales del tenor literal siguiente:

“COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.”³¹

“ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”³²

En consecuencia, se condena a la parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED], al cumplimiento y otorgamiento de la

³¹ Novena Época Reg. 199603 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V Ene/1997 Civil Tesis: I.8o.C.68 C. Pág. 443

³² Novena Época Reg. 201858 Tribunales Colegiados de Circuito Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Jul/1996 Civil Tesis: I.6o.C.63 C. Pág. 366



PODER JUDICIAL

A mayor abundamiento, apoyan los anteriores razonamientos las siguientes Jurisprudencias que al efecto se transcriben:

“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.”³⁴

VI. Por consiguiente, se procede al estudio de las demás pretensiones demandada por la parte actora

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] también conocido como [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED] [REDACTED], esto es: respecto de la contenida bajo el inciso **b) y g)**, del siguiente tenor literal:

b).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio.

Por cuanto al pago de los **gastos y costas** que se originen en el presente juicio, al ser una resolución declarativa, y al no haberse conducido ninguna de las partes con temeridad o mala fe, no hay condena en

³⁴ Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XII Sep/2000 Tesis: VI.3o.C. J/36 Pág. 593

gastos ni costas, y cada una de las parte reportara las que hubiere erogado, conforme lo indican los artículos 156³⁵ y 158³⁶ del Código Procesal de la materia vigente; asimismo de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164³⁷ de la Ley de la materia. Bajo esas circunstancias, al actualizarse la hipótesis antes transcrita, se declara improcedente la condena al pago de gastos y costas, debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia. A lo anterior es aplicable el criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE. *Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar*

³⁵ ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. -Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

³⁶ ARTÍCULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. -Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. -Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. -Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. -En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. -Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.

³⁷ ARTÍCULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso."³⁸

Contradicción de tesis 133/2004-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito. 31 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 139/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiocho de septiembre de dos mil cinco.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor; se,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** y **II** (uno y dos romano) de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte actora [REDACTED], probó la acción de otorgamiento y firma de escritura que ejercitó y la parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED], no compareció a juicio, siguiéndose éste en su rebeldía; en consecuencia:

³⁸ Novena Época Reg. 176546 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII Dic/2005 Común Tesis: 1a./J. 139/2005 Pág. 162

TERCERO. Se condena a la parte demandada [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED], al cumplimiento y otorgamiento de la escritura pública del contrato privado de compraventa base de la presente acción, de fecha 20 veinte de enero de 2016 dos mil dieciséis, en relación al bien inmueble identificado como predio urbano y construcciones existentes en el mismo, del predio urbano identificado con el Número [REDACTED], C.P. 04030, Distrito Federal hoy Ciudad de México, cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la letra se insertase en obvio de innecesarias repeticiones, motivo del presente juicio, ante el Notario Público que designe la parte actora; en la inteligencia de que el citado bien inmueble, pasara a la parte actora, con todos y cada uno de los gravámenes que ésta tenga inscritos en el **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**, hasta antes de que se otorgue la escritura pública correspondiente; esto con la finalidad de no vulnerar derecho adquiridos por terceros.

CUARTO. Requiérase a la parte demandada [REDACTED], a través de su **Albacea** [REDACTED], para que se constituyan a la Notaria Pública que elija la parte actora, a otorgar y firmar la escritura pública correspondiente, concediendo para ello, un plazo de **cinco (5) días**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, con el apercibimiento que en caso de que no lo hagan así, el suscrito Juzgador lo hará en su rebeldía. De igual forma, una vez que cause ejecutoria la presente



PODER JUDICIAL

"2021. Año de La Independencia"
Juicio: Sumario Civil
Expediente N°. 245/2021-3
Sentencia

resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora para la protocolización correspondiente.

QUINTO. En función de los razonamientos y fundamentos precisados en el considerando **VI** (seis romano) de esta resolución, de conformidad con el artículo **157** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad cada parte será responsable de los gastos y costas que se hayan originado durante la tramitación del juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así en definitiva lo resolvió y firma, la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA ÁVILA MORALES**, quien certifica y da fe.

MTBT/asls

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