



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos a diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **88/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *****; contra ***** y ***** , radicado en la Primera Secretaría y;

RESULTANDOS

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de partes, y que por turno correspondió a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial de Justicia del Estado de Morelos; el día treinta de marzo de dos mil veintiuno, compareció ***** , en la vía Sumaria Civil, demandando de ***** y ***** , las siguientes prestaciones:

“A).- el otorgamiento del título legal y furma de la escritura pública a mi favor, respecto del bien inmueble me que fue vendido por los ahora demandados, cuyas características precisaré en el capítulo de hechos.

B).- El pago de la cantidad que resulte, por concepto de daños y perjuicios sufridos en mi patrimonio, mismos que serán cuantificados en el incidente correspondiente, y que son derivados de la negativa de los demandados para otorgar la suscrito el título legal, y firma de la escritura pública sobre el inmueble que más adelante se detallará

C).- El pago de gastos y costas que originen la tramitación del juicio en que se actúa, debiéndose computar estos, hasta el momento procesal en que en forma definitiva se resuelva el juicio que se indica,

y por ser los demandados quienes dan origen al mismo, esto debido a su incumplimiento”.

Adujo como hechos los que se desprenden del escrito inicial de demanda mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; acompañó como documentos base de su acción los que obran en autos e invocó los preceptos que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de treinta de marzo de dos mil veintiuno, se previno al promovente para que aclarara el hecho marcado con el número 1 en relación a la superficie total que refiere tiene el inmueble objeto de la demanda.

3.- Por auto de fecha doce de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por subsanada la prevención efectuada, admitiéndose a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada ***** y ***** para que dentro del plazo de cinco días contestara la demanda interpuesta en su contra, emplazamiento que tuvo lugar el veintidós de abril de dos mil veintiuno.

4.- Mediante auto dictado el día treinta de abril de dos mil veintiuno, atento a la certificación hecha, se tuvo a la parte demandada *****, en tiempo y forma dando contestación a la demanda incoada en su contra y toda vez que se allanó a la demanda, se ordenó su ratificación en presencia judicial, ratificando su escrito de contestación de demanda mediante comparecencia del doce de mayo de dos mil veintiuno;



PODER JUDICIAL

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

teniéndose por allanada a las pretensiones de la parte actora y desistiéndose de las pruebas ofertadas.

5.- Mediante auto dictado el día treinta de abril de dos mil veintiuno, atento a la certificación hecha, y toda vez que la parte demandada ***** no dio contestación a la demanda ejercitada en su contra, y encontrándose colmados todos los requisitos del emplazamiento, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada *****, para dar contestación a la demanda interpuesta en su contra; por lo tanto, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración; misma que tuvo lugar el día seis de julio de dos mil veintiuno; audiencia a la que no comparecieron las partes a pesar de encontrarse debidamente notificadas; por lo que no fue posible exhortar a las partes a una probable conciliación, consecuentemente se procedió al desahogo de la etapa de depuración del procedimiento y posteriormente se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

6.- Por auto dictado el día catorce de julio del dos mil veintiuno, dentro del periodo probatorio la parte actora *****, por conducto de su abogado patrono ofreció como pruebas la confesional y declaración de parte a cargo de la parte demandada, la testimonial, la documental privada, la documental pública la instrumental de actuaciones y la presuncional mismas que se admitieron en sus términos. Por su parte la parte demandado ***** y *****, no ofrecieron pruebas de su parte

7.- En fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, día señalado para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron todas y cada una de las

pruebas ofrecidas e igualmente la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de la declaración de parte a cargo de la parte actora ***** y ***** , de igual forma se formularon los alegatos correspondientes y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; al respecto, cabe precisar que tomando en consideración lo que establece el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala que: *“...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...”*. Por su parte, el artículo 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; literalmente dice: *“Es órgano judicial competente por razón de territorio: ...I.- El Juzgado de la circunscripción territorial donde el demandado tenga su domicilio, salvo que la ley ordene otra cosa... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;...”*; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez, que el domicilio de la parte demandada se encuentra



PODER JUDICIAL

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

dentro de la jurisdicción de este Juzgado, y el mismo versa sobre una **pretensión personal**.

En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión, así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: *“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...”*; y como se desprende del libelo inicial de demanda la pretensión principal del impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura. Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia 1a./J. 25/2005 del rubro siguiente:

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.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

II.- A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva ad procesum y ad causam, de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación de la suscrita Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...*Habrán legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...*”. Al respecto, se alude que legitimación ad procesum se entiende como tal, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del Juicio o de una instancia; mientras que la legitimación ad causam implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio, situación legal que respecto de la parte actora se encuentra irrefutablemente acreditada; esto es, con el Contrato Privado de Compraventa celebrado con fecha dos de diciembre de dos mil veinte por ***** y ***** y ***** , en su calidad de



PODER JUDICIAL

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

compradora y vendedora, respectivamente; respecto del bien inmueble identificado como: ***** , cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: En tres tramos: de un metro setecientos cinco milímetros colindan con pasillo de acceso, en tres metros, y dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros colinda con vacío a área común de régimen “L”. AL SUR: En tres tramos de: dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros, tres metros y un metro setecientos cinco milímetros colinda con vacío a área común del régimen “L”. AL ESTE: En tres tramos de: tres metros diecisiete centímetros y dos metros treinta y seis centímetros y colinda con vacío a área común del régimen “L” en cinco metros cinco centímetros con departamento ***** . AL OESTE: En cuatro tramos de: dos metros ochenta y cinco centímetros, y tres metros diecisiete centímetros colinda con vacío a área común del régimen “L” en tres metros cincuenta y un centímetros, y un metro cinco centímetros con departamento ***** y pasillo de acceso, respectivamente. Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado con folio real inmobiliario ***** y superficie de 57.14 (cincuenta y siete metros catorce centímetros cuadrados.

Documental privada a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 444 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; 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. Asimismo, la legitimación pasiva ad procesum de la demandada ***** y *****, se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparecen como vendedores respecto del bien inmueble citado, así como Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve con número de folio real *****, del cual se advierte que el inmueble objeto del presente juicio se encuentra registrado a nombre de la demandada ***** y que está unido en matrimonio ***** bajo el régimen de sociedad conyugal, lo que se acredita con el acta de matrimonio número***** de fecha *****; 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. Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

Novena Época.
Instancia: Segunda Sala.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo: VII,
Enero de 1998.
Tesis: 2a./J. 75/97.
Página: 351.

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



PODER JUDICIAL

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

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.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz. Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

Novena Época

Registro: 169271

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, Julio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: VI.3o.C. J/67

Página: 1600

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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.

Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.

Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

Novena Época

Registro: 195719

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Agosto de 1998

Materia(s): Civil

Tesis: VI.2o. J/143

Página: 722

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 38/93. Andrés Valente Mejía Bonilla. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 529/93. Héctor Ramírez Quiroz. 5 de noviembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 512/96. Eyra Angélica Rivera Quintero. 30 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.

Amparo en revisión 196/97. María Luisa Flores Martínez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

Amparo directo 389/98. Lonas La Perseverancia, S.A. de C.V. 2 de julio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de mayo de 2003, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 14/2003 en que participó el presente criterio.

III.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de las prestaciones hechas valer por la parte actora,



México”
“2021, Año de la Independencia y la Grandeza de

PODER JUDICIAL

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

mismas que se encuentran en su escrito de demanda y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertare en obvio de repeticiones innecesarias, y que para justificar su pretensión, de manera substancial argumentó lo siguiente:

*“Tal y como consta con el contrato privado de compraventa que en original se exhibe, con fecha 02 de diciembre de 2020, los ***** y ***** vendieron al suscrito el inmueble identificado como ***** , cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: En tres tramos: de un metro setecientos cinco milímetros colindan con pasillo de acceso, en tres metros, y dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros colinda con vacío a área común de régimen “L”. AL SUR: En tres tramos de: dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros, tres metros y un metro setecientos cinco milímetros colinda con vacío a área común del régimen “L”. AL ESTE: En tres tramos de: tres metros diecisiete centímetros y dos metros treinta y seis centímetros y colinda con vacío a área común del régimen “L” en cinco metros cinco centímetros con departamento ***** . AL OESTE: En cuatro tramos de: dos metros ochenta y cinco centímetros, y tres metros diecisiete centímetros colinda con vacío a área común del régimen “L” en tres metros cincuenta y un centímetros, y un metro cinco centímetros con departamento ***** y pasillo de acceso, respectivamente. Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado con folio real inmobiliario ***** y superficie de 57.14 (cincuenta y siete metros catorce centímetros cuadrado, dentro del referido contrato en específico en la cláusula segunda se estipuló que el precio de la operación sería la cantidad de \$480,000.00 (cuatrocientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) dinero que se cubrió por el suscrito, al momento en que ambas firmamos el contrato base de la acción.*

3. Cabe señalar que en la fecha de la operación de la compraventa, los demandados y el suscrito acordamos en que la posesión del bien materia de la compraventa se me entregaría el día en que se firmara el documento base de la presente acción, es decir, el suscrito tengo la posesión desde el día 02 de diciembre de 2020, del bien inmueble ...

4.- Las partes que intervenimos en el contrato base de la acción establecimos en la cláusula tercera que el suscrito determinaría ante que Notario Público se llevaría a cabo la escrituración del inmueble en cuestión...aclarando que en reiteradas ocasiones he solicitado a los demandados, acudan ante el Notario Uno de la Ciudad de Jiutepec, Morelos, esto a elevar a pública la escritura privada que habíamos celebrado, mismos que han argumentado que no cuentan con el tiempo para realizarlo, manifestando de igual forma que yo ya tengo el contrato firmado y que no era necesario su presencia en ningún lugar, es decir que bajo ninguna forma comparecería a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa anexado a este libelo...

*5.-...
6.-...”*

Al respecto debe decirse que el artículo 1669 del Código Civil del Estado, que a la letra dice: " NOCION DE CONTRATO.

Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones"

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

Por su parte el artículo 1764 del Código Civil, establece: " El vendedor esta obligado: ...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales."

Así también el artículo 1775 de la Ley Sustantiva Civil invocada, establece: "El comprador esta obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y..."

Ahora bien, la actora sustentó como base de su acción de otorgamiento y firma de escritura, el contrato de Compraventa celebrado como vendedora, los demandados ***** y ***** y como compradora, la parte actora *****, celebrado el 02 de diciembre de 2020, los ***** y ***** vendieron al suscrito el inmueble identificado como ***** pactando como precio de la operación la cantidad de \$480,000.00 (cuatrocientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.).

Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos por la actora, así como los preceptos legales invocados, atendiendo a que la parte demandada ***** , no contestó la



PODER JUDICIAL

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

demanda interpuesta en su contra, por lo que se presumen ciertos los hechos de la demanda que dejó de contestar, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 último párrafo del Código Procesal Civil en vigor y que la demandada ***** , se allanó a todas y cada una de las prestaciones y hechos del escrito inicial de demanda, en ese tenor la actora para acreditar el ejercicio de su acción ofreció como pruebas la confesional a cargo de la demandada ***** y ***** , misma que se celebró en la diligencia de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, a quienes atendiendo a su incomparecencia, confesaron fictamente lo siguiente:

*“Que conoce a *****; que sabe que el día dos de diciembre de dos mil veinte vendió a ***** el bien inmueble identificado como: *****; que en el contrato de compraventa se fijó la cantidad de \$480,000.00 (cuatrocientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.) como precio de venta; que dicho precio le fue cubierta por ***** al momento que suscribieron el referido contrato privado de compraventa, que a la fecha se ha cubierto la totalidad del precio pactado en compraventa del inmueble; que el dos de diciembre de dos mil veinte se entregó a ***** la posesión del bien inmueble identificado como ***** , que usted se comprometió a elevarlo a escritura pública; que se le ha requerido en diversas ocasiones se realice la elevación a escritura pública el contrato privado de compraventa que se ha venido detallando; que ha omitido elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa base de la acción; que ***** , es propietario del bien materia de Litis desde el dos de diciembre de dos mil veinte; que como consecuencia de haber suscrito el contrato privado de compraventa el dos de diciembre de dos mil veinte su articulante se encuentra en posesión del bien inmueble materia de Litis”.*

Prueba que valorada conforme al artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil invocada, se concede valor probatorio, al deducirse de ella una una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de los absolventes, dado que no fue desvirtuado por prueba en contrario de la que substancialmente los demandados ***** y ***** aceptaron la relación contractual de compraventa respecto del bien inmueble referido que lo une a la parte actora ***** , asimismo que la operación de compraventa fue por la cantidad de **\$480,000 (cuatrocientos ochenta mil pesos)**; cantidad que ha sido cubierta por la actora y que a la fecha el contrato de compraventa no ha sido elevado a escritura pública.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia I.3o.C. J/60 dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, con número de registro digital 167289, de texto siguiente:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.

La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

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

Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 115/2009. *****. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.

De igual forma ofreció como prueba la testimonial a cargo de ***** y *****, quienes declararon al tenor del interrogatorio que se les formuló en la audiencia de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, quienes de manera conteste y uniforme refirieron: *“Que conocen a su presentante *****; que conocen a *****, que ***** es el propietario del bien inmueble identificado como: *****; que ***** adquirió el bien inmueble el dos de diciembre de dos mil veinte, que el bien inmueble lo vendió ***** a *****, que el precio de venta fue de cuatrocientos ochenta mil pesos; que es ***** quien se encuentra en posesión del inmueble”*.

Atento al contenido de la declaración vertida por los testigos ***** y ***** valorada en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, tiene eficacia probatoria plena pues ambos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que versan sobre los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda, pues saben y les consta que en fecha dos de diciembre de dos mil veinte la parte actora

***** firmó un contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble materia de Litis, esto es el bien inmueble identificado como: *****; por el cual pagó la cantidad de \$480,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que cubrió desde el dos de diciembre de dos mil veinte misma fecha desde la que se encuentra en posesión del inmueble sin que a la fecha el actora ***** haya obtenido la escrituración correspondiente; por lo que atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, a dichos testimonios se les confiere valor probatorio pleno dado que a los testigos les consta los hechos materia de Litis, y que no existe dato alguno que permita suponer que su testimonio es contrario a la verdad, sino que por el contrario aportan información que corroboran lo manifestado por la parte actora; además de que se robustece con las pruebas documentales ofertadas por la accionante.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia I.8o.C. J/24, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXI, Junio de 2010, de la Novena Época, con registro electrónico 164440 que a la letra dice:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de



PODER JUDICIAL

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

los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.
OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 180/2008. *****. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

IV.- En tales consideraciones, valoradas una a una las pruebas ofrecidas, se llega a la conclusión de que las probanzas ofrecidas por la actora ***** , son suficientes para acreditar la acción de otorgamiento y firma de escritura que intenta toda vez que demostró fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebró con la demandada ***** y ***** , respecto del bien inmueble identificado como: ***** , cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: En tres tramos: de un metro setecientos cinco milímetros colindan con pasillo de acceso, en tres metros, y dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros colinda con vacío a área común de régimen “L”. AL SUR: En tres tramos de: dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros, tres metros y un metro setecientos cinco milímetros colinda con vacío a área común del régimen “L”. AL ESTE: En tres tramos de: tres metros diecisiete centímetros y dos metros treinta y seis centímetros y colinda con vacío a área común del régimen “L” en cinco metros cinco centímetros con departamento ***** . AL OESTE: En cuatro

tramos de: dos metros ochenta y cinco centímetros, y tres metros diecisiete centímetros colinda con vacío a área común del régimen "L" en tres metros cincuenta y un centímetros, y un metro cinco centímetros con departamento ***** y pasillo de acceso, respectivamente. Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado con folio real inmobiliario ***** y superficie de 57.14 (cincuenta y siete metros catorce centímetros cuadrados; que la parte compradora hoy actora, cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por el bien inmueble objeto de dicha compraventa, por lo tanto, por tratarse en el caso específico de una acción **pro forma**, esto es otorgamiento y firma de escritura en el que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente.

Así, conforme al texto de las invocadas normas, la acción que de ello se deriva es precisamente la de la formalización a través de la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma; consecuentemente, si en el juicio de otorgamiento y firma de escritura la autoridad alude a dicha pretensión con la designación de "acción proforma", ello no significa la aplicación de alguna ley privativa, por tratarse de un aspecto debidamente reglamentado, cuya acción consiste específicamente en el otorgamiento y firma de escritura, cuyo derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble, ya se encuentra satisfecho y sólo basta se condene al demandado, al



PODER JUDICIAL

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

cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis XVII.26 dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVI, Julio de 2007, página 2446, con número de registro digital 172112, de texto siguiente:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).

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

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara.

En tales consideraciones de conformidad con el artículo 1764 fracción VII del Código Civil en Vigor, la parte demandada se encuentra obligada a otorgarle a la parte actora los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada por la actora *****, por lo que es y se declara **PROCEDENTE** dicha acción, condenándose a la parte demandada ***** y ***** al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día **(02) dos de diciembre de dos mil veinte** y como consecuencia de lo anterior al otorgamiento y firma de la escritura públicas referida.

En tales consideraciones, se estima que la actora *****, acreditó la acción que ejercitó contra ***** y *****, el primero de ellos no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, aún cuando fue legalmente emplazada a juicio, por lo que no opuso defensas y excepciones; en tanto que la segunda de ellas se allanó a las pretensiones hechas valer por la actora en tal virtud, se condena a la parte demandada ***** y *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble con del bien inmueble identificado como: *****, cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: En tres tramos: de un metro setecientos cinco milímetros colindan con pasillo de acceso, en tres metros, y dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros colinda con vacío a área común de régimen "L". AL SUR: En tres tramos de: dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros, tres metros y un metro setecientos cinco milímetros colinda con vacío a área común del régimen "L". AL ESTE: En



PODER JUDICIAL

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

tres tramos de: tres metros diecisiete centímetros y dos metros treinta y seis centímetros y colinda con vacío a área común del régimen “L” en cinco metros cinco centímetros con departamento ***** . AL OESTE: En cuatro tramos de: dos metros ochenta y cinco centímetros, y tres metros diecisiete centímetros colinda con vacío a área común del régimen “L” en tres metros cincuenta y un centímetros, y un metro cinco centímetros con departamento ***** y pasillo de acceso, respectivamente. Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado con folio real inmobiliario ***** y superficie de 57.14 (cincuenta y siete metros catorce centímetros cuadrados); a favor de la actora ***** , ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora; concediéndole para tal efecto un plazo de cinco días con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

En relación a lo reclamado por el actor en el inciso **B** relativo al pago de daños y perjuicios, al respecto debe decirse que la que la doctrina y la ley distinguen la indemnización moratoria, que comprende a los daños y perjuicios sufridos por el acreedor por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, de la indemnización compensatoria, que igualmente se contrae a los daños y perjuicios pero ocasionados al acreedor por el incumplimiento absoluto de la obligación, siendo que en el caso en concreto nos encontramos ante un retardo en el cumplimiento de la obligación contraída, por lo que no puede condenarse a una indemnización compensatoria toda vez que no existe incumplimiento absoluto, así las cosas, y que

aunado a lo anterior, la parte actora no acreditó con elemento de convicción alguno, la pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio o en su caso la privación de cualquier ganancia lícita, en consecuencia se absuelve al demandado de las prestaciones marcadas con el inciso **B**).

Por otra parte, de conformidad con los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor, por ser adversa la presente resolución a la demandada, y en atención a la prestación contenida en el inciso **C** del escrito inicial de demanda, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 426 fracción I, 436, 442, 444, 449, 490, 491, 504, 506, 604 y demás aplicables del Código Procesal Civil en Vigor, es de resolver y se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora *****, probó la acción que ejerció, y por su parte la parte demandada ***** no compareció a juicio, por lo que no opuso defensas y excepciones, en tanto que ***** se allanó a las prestaciones reclamadas, en consecuencia.



PODER JUDICIAL

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

TERCERO.- Se condena a parte la demandada ***** y ***** , al otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, respecto del bien inmueble identificado como: ***** , cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE: En tres tramos: de un metro setecientos cinco milímetros colindan con pasillo de acceso, en tres metros, y dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros colinda con vacío a área común de régimen “L”. AL SUR: En tres tramos de: dos metros ochocientos setenta y cinco milímetros, tres metros y un metro setecientos cinco milímetros colinda con vacío a área común del régimen “L”. AL ESTE: En tres tramos de: tres metros diecisiete centímetros y dos metros treinta y seis centímetros y colinda con vacío a área común del régimen “L” en cinco metros cinco centímetros con departamento ***** . AL OESTE: En cuatro tramos de: dos metros ochenta y cinco centímetros, y tres metros diecisiete centímetros colinda con vacío a área común del régimen “L” en tres metros cincuenta y un centímetros, y un metro cinco centímetros con departamento ***** y pasillo de acceso, respectivamente. Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado con folio real inmobiliario ***** y superficie de 57.14 (cincuenta y siete metros catorce centímetros cuadrados); ante el Notario Público que tenga a bien designar la parte actora *****

CUARTO.-Se concede a la parte demandada ***** y ***** un plazo de **CINCO DÍAS**, para dar cumplimiento a lo aquí ordenado en el entendido de que en el caso de que no ocurran a firmar la escritura correspondiente dentro del término señalado, contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria

la presente resolución, la suscrita juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se condena al demandado al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S I definitivamente, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, quien da fe.