



## PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a veintiocho de abril de dos mil veintidós.

**VISTOS** los autos del expediente número **307/2020** de la **Tercera Secretaría**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por **\*\*\*\*\***, en su carácter de administrador único de la persona moral "**OPERADORA TETLA**", **S.A DE C.V.** contra el **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, para resolver en definitiva, y;

### RESULTANDO:

1.- Por escrito presentado el veintiocho de octubre de dos mil veinte, en la Oficialía de Partes del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer al Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado **\*\*\*\*\***, en su carácter de administrador único de la persona moral "**OPERADORA TETLA**", **S.A DE C.V.**, promovió en la vía sumaria civil juicio contra **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, de quien reclama el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

*A.- El otorgamiento y firma de la escritura pública ante notario público, relativa al contrato de compra venta, celebrado por la persona moral denominada "OPERADORA TETLA" S.A DE C.V. en su carácter de compradora y la demandada H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS, en su calidad de vendedora, en relación a los siguientes bienes:*

"...a).- \*\*\*\*\*.

b) \*\*\*\*\*

*B. El pago de la pena convencional consistente en el 4.00% (Cuatro punto cero cero por ciento) sobre el precio total de la operación, por cada mes en el que el vendedor ha incurrido en mora a partir del 13 de febrero de 2019, conforme a lo **establecido en la cláusula OCTAVA** del contrato de compraventa de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho.*

*C. El pago de los gastos y costas, estos últimos consistentes en la cantidad resultante del veinte por ciento del valor de los inmuebles materia de del (sic) presente juicio; los cuales serán liquidado en ejecución de sentencia..."*

Manifestó los hechos en los que sustentó sus pretensiones, invocó los preceptos legales que estimó aplicables y exhibió los documentos base de su acción.

**2.-** El once de noviembre de dos mil veinte y, una vez subsanada la prevención ordenada en auto de tres de noviembre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la demandada.

**3.-** En acuerdo de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó reserva el escrito **6785**, suscrito por **\*\*\*\*\***, quien se ostentó en carácter de Sindico y Representante del Ayuntamiento Constitucional de Puente de Ixtla, Morelos, en virtud de que no había sido devuelto el exhorto número **199/2020-3**.

Por otra parte, se ordenó requerir a la demandada para que en el plazo de **TRES DIAS**, acreditara con documental fehaciente su nombramiento, lo anterior tomando en consideración que de las documentales anexas, solo se advierte la existencia de una constancia de mayoría y validez de la elección para sindicatura de cinco de julio de dos mil dieciocho, expedida por el Consejo Municipal del Instituto Morelense de Procesos Electorales y



## PODER JUDICIAL

Participación Ciudadana, misma que no cuenta con el nombre de la persona en quien recayó la elección de la Sindicatura Municipal del Puente de Ixtla, Morelos.

4.- En fecha siete de septiembre de dos mil veintiuno, el actuario adscrito al Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, emplazó a la demandada.

5.- En acuerdo de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el exhorto **199/2021-3**, debidamente diligenciado, mismo que se ordenó agregar a los autos para los efectos legales procedentes.

6.- Mediante auto de ocho de octubre de dos mil veintiuno, se hizo constar que, atenta la certificación secretarial de la cual se advertía que había transcurrido el plazo concedido a la parte demandada para dar cumplimiento a lo ordenando en auto de veinte de septiembre de dos veintiuno, sin que lo hubiere hecho; por otra parte y al encontrarse devuelto el exhorto girado por este Juzgado, se procedió a proveer respecto del escrito 6785 y, atendiendo a que la demandada no acreditó con documental fehaciente su nombramiento en términos del auto de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en dicho auto, teniéndose por no interpuesta la contestación de demanda y no obstante que en el escrito de cuenta 6785, señalo

domicilio para oír y recibir notificaciones, sin embargo al no haber acreditado con documental fehaciente el nombramiento la representante legal de la parte demandada, no fue procedente tenerle por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veinte de septiembre de dos mil veintiuno y por así permitirlo el estado procesal de los autos se señaló día y hora para el desahogo e la audiencia de conciliación y depuración.

7.-El veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual no fue posible procurar un arreglo conciliatorio entre las partes dada la incomparecencia de la demandada, por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

6.- En auto de nueve de noviembre de dos mil veintiuno, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitieron los siguientes medios de convicción: **LAS DOCUMENTALES PUBLICAS Y PRIVADAS** marcadas con los ordinales **1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 y 10**, exhibidas en el escrito de demanda; **LA DOCUMENTAL MARCADA** con el número **7**, ordenándose girar oficio al **DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO DE LA SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN Y SECRETARIA TECNICA DE LA COMISIÓN DE AVALUOS DE BIENES ESTATALES DE CUERNAVACA, MORELOS, COMISIÓN DE AVALUOS DE BIENES ESTATALES**, a efecto de que en el plazo de **CINCO DIAS**, remitiera a este Juzgado copia certificada del oficio marcado como **SA/DGP/203/2019**, de fecha trece



## PODER JUDICIAL

de febrero de dos mil nueve, emitido por la Comisión de Avalúos; se admitió la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

7.- En acuerdo de doce de enero de dos mil veintidós, se tuvo a la Licenciada **BERENICE LÓPEZ ANGELES**, en su carácter de Directora General de patrimonio de la Secretaria de Administración, dando cumplimiento a lo solicitado mediante oficio **2975** y, con el contenido del mismo se ordenó dar vista a las partes, para que dentro del plazo **TRES DIAS**, manifestaran lo que a su derecho correspondiera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

8.- En fecha catorce de febrero de dos mil veintidós, se tuvo a la actora desahogando la vista ordenada en auto de doce de enero de dos mil veintidós.

9.- El ocho de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes y al encontrarse preparada la misma se procedió al desahogo y al no existir prueba pendiente por desahogar se pasó a la etapa de alegatos y, ante la incomparecencia de los mismos se les tuvo por perdido su derecho para tales efectos y enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

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

**I.-COMPETENCIA Y VÍA.-** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 35, 29, y 30**, del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal, y toda vez que las partes en la cláusula **DECIMA PRIMERA** del **contrato de compraventa de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho**, base de la acción, las partes, se sometieron a la competencia y jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa del que les pudiera corresponder.

Asimismo, la vía en que se substanció el presente juicio es la correcta acorde a lo previsto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece la procedencia de la vía sumaria para las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura.

**II.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105, 106 y 191** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en



## PODER JUDICIAL

cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

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

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

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

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

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

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

Al respecto, dispone el artículo 191 de la ley adjetiva civil lo siguiente: "**Legitimación y substitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley."

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio

a nombre y en representación de otra persona, 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 en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesan* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional; al caso concreto, respalda el criterio anterior la siguiente tesis:

*Octava Época*

*Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo: XI, Mayo de 1993*

*Página: 350*

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

*La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.*

En este orden de ideas, la **legitimación procesal** de las partes en el presente juicio quedó debidamente acreditada con el **contrato de compraventa de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho**, celebrado por el **H. AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, representado





## PODER JUDICIAL

por **DULCE MARGARITA MEDINA QUINTANILLA, JOSE SANTOS CABRERA** y **JAIME EMILIO SANCHEZ RAMIREZ**, en su calidad de Presidenta, Sindico y Tesorero respectivamente, en su carácter de vendedores y **\*\*\*\*\***, en su carácter de administrador único de la persona moral **“OPERADORA TETLA”**, **S.A DE C.V.**, como comprador, respecto de:

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

Documental privada a la que se le concede valor probatorio para efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor.

**III. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Al no existir cuestiones incidentales que resolver, tomando en consideración que mediante auto de ocho de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a la demandada. **AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, por no contestada la demandada entablada en su contra al no haber dado cumplimiento a lo ordenado en auto de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, (no acredito con documental fehaciente su nombramiento), en consecuencia, se procede al estudio de la acción principal planteada por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Administrador Único de la persona Moral **“OPERADORA TETLA”**, **S.A DE C.V.**, quien demando del **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, el cumplimiento del **contrato de**

**compraventa de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho**, respecto de:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Específicamente la obligación del otorgamiento y firma de la escritura pública a que debe elevarse el contrato privado; así como el pago de la pena convencional conforme a la cláusula octava del documento base de la acción, argumentando que la parte demandada no ha hecho caso de los requerimiento que le ha realizado para concluir la transmisión formal de la propiedad, arguyendo que el precio de la compraventa quedó satisfecho mediante deposito en la cuenta \*\*\*\*\*.

Al respecto establece el Código Civil lo siguiente:

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

**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.*

**ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** *La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.*

**ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.** *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. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.*



## PODER JUDICIAL

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

**ARTICULO 1736.- MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO.** El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

**ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA.** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

**ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES.** Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.

**ARTICULO 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA.** Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.

**ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA.** Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente:

“Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el

*documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo."*

De igual forma dispone el artículo **1258** del Código Civil lo siguiente:

*"OPCION DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACIÓN. El acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código. En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo. Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios."*

De los anteriores preceptos legales se desprende que, el contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto, en dinero y que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo 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; y que en el caso de obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea su cargo.

Ahora bien, en primer lugar es menester resaltar que el contrato base de la acción es un contrato de compraventa, pues se convino sobre cosa y precio como lo requiere el artículo **1730** del Código Civil vigente en la entidad, para la existencia de la compraventa, por lo que ésta resulta perfecta y



## PODER JUDICIAL

obligatoria para las partes conforme al mismo precepto legal; por lo que el comprador tiene derecho a exigir del vendedor el otorgamiento de la escritura definitiva, siempre y cuando hayan cumplido con las obligaciones convenidas.

Sentado lo anterior, y toda vez que la pretensión de la parte actora consiste en el cumplimiento por parte de la demandada del contrato privado de compraventa celebrado por éstos, el accionante también tiene la carga de la prueba para **acreditar que cumplió con las obligaciones contraídas y acreditar su acción.**

En tal contexto, la parte actora a efecto de acreditar el cumplimiento de sus obligaciones ofreció como pruebas las siguientes:

**Contrato de compraventa** celebrado el trece de noviembre de dos mil dieciocho, celebrado por el **H. AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, representado por **DULCE MARGARITA MEDINA QUINTANILLA, JOSE SANTOS CABRERA** y **JAIME EMILIO SANCHEZ RAMIREZ**, en su calidad de Presidenta, Sindico y Tesorero respectivamente, en su carácter de vendedores y **\*\*\*\*\***, en su carácter de administrador único de la persona moral **“OPERADORA TETLA”, S.A DE C.V.**, como comprador, respecto de:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Documental, que se le **confiere valor probatorio**, puesto que no fue objetada ni impugnada por la parte demandada por cuanto a su alcance y valor probatorio, acorde a lo dispuesto por los artículos 442, 450 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y con la que se acredita únicamente la celebración del contrato privado de compraventa, así como la relación contractual de las partes, sin que con tal documento se acredite el cumplimiento de pago de la cantidad que fue pactada como precio de la operación, está por la cantidad de **\$3'750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, a favor de la demandada, tal y como se desprende de la segunda cláusula, pues si bien la actora refiere haber dado cumplimiento mediante depósito a la cuenta bancaria número **\*\*\*\*\***, en fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho ante el Banco **\*\*\*\*\***, también los que dicha documental no fue exhibida y, la documental privada con la que pretende acreditar su cumplimiento, esta consiste en un Estado de cuenta de cheques a nombre de **\*\*\*\*\***, correspondiente al periodo del uno de diciembre de dos mil dieciocho al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, emitida por la Institución bancaria **\*\*\*\*\***, la misma es exigua para tenerle por acreditado el cumplimiento de pago pactado en la cláusula segunda del documento base de la acción, pues de su apartado de movimientos se desprende entre otros dos depósitos, uno mediante cheque y otro mediante SPEI's, (préstamo) así como dos retiros por la cantidad de **\$3'750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, sin que se advierte que alguna de las transacciones se hayan efectuado a la cuenta bancaria **\*\*\*\*\***, de Banco **\*\*\*\*\***, por la cantidad de **\$3'750.000.00**



## PODER JUDICIAL

(TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N), y a favor de la demandada **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**; amén de que dicha documental no se encuentra perfeccionada con diverso medio de prueba establecido por la Ley, para así demostrar su autenticidad o exactitud, en consecuencia a la misma no se le concede valor y eficacia probatoria de conformidad con lo previsto por el artículo 442, 446 y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

Sin que obste las manifestaciones de la actora contenidas en el escrito de cuenta **6243**, quien refirió: *"...En cuanto al requerimiento hecho a mi escrito inicial de demanda, para efectos de que exhiba el ticket de depósito a la cuenta bancaria \*\*\*\*\* , se hace del conocimiento que se encuentra en poder de la parte demandada y solicito que se le requiera en su contestación de demanda; asimismo, este depósito se puede corroborar con el estado de cuenta de la persona moral "\*\*\*\*\*" S.A DE C.V. del primero de diciembre al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, en dicho documento se puede apreciar el retiro de la cantidad de \$3'750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N), efectuado el día trece de diciembre del dos mil dieciocho que se refiere al ticket mencionado en el hecho 3 de mi escrito inicial de demanda", y contrario a ello la actora en su hecho marcado como 3, párrafo segundo argumento: *"...En cumplimiento a lo anterior el día pactado, la persona moral realizo el deposito por la cantidad antes citada, en la cuenta bancaria \*\*\*\*\* , como se advierte del ticket comprobante de depósito, con sello de recibido de fecha 13 de diciembre de 2018 del Banco \*\*\*\*\* , mismo que se concatena con el estado de cuenta bancaria de cheques, a nombre de \*\*\*\*\* . en la Institución Bancaria denominada \*\*\*\*\* documentales que en este acto se anexan al presente escrito, con la finalidad de acreditar el debido cumplimiento al contrato de compraventa respecto al pago de los inmuebles adquiridos y que se ofrece como prueba.."* deduciéndose una contradicción e inobservancia a lo previsto por el artículo **386** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el*

cual señala que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, teniendo así la parte que afirme la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, situación que en la especie no aconteció por parte de la actora, para acreditar el cumplimiento a lo pactado en la cláusula segunda de documento basal, pues al análisis de dicho documento basal, se desprende que las partes pactaron como precio de la operación la cantidad de **\$3'750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, refiriendo el accionante en sus hechos de su escrito inicial de demanda haber cumplido con el pago de dicha cantidad, esto mediante deposito en la cuenta bancaria **\*\*\*\*\***, del Banco **\*\*\*\*\***, cantidad que la actora no justifica material y legalmente haber pagado, aunado también que a la literalidad del documento basal, se desprende en su cláusula segunda lo siguiente: "...  
 SEGUNDA.- Es precio de la presente operación, la cantidad de **\$3'750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, suma que la parte compradora se obliga a pagar a más tardar el día **TRECE DE DICIEMBRE DEL PRESENTE AÑO**, mediante transferencia electrónica bancaria que realizara a la cuenta del Ayuntamiento de Puente de Ixtla, Morelos, misma que se proporciona a continuación. -----CUENTA **\*\*\*\*\***-----El comprobante de dicho deposito constituirá el recibo más amplio que en derecho proceda para resguardar a los intereses de la parte compradora por esta cantidad..."

Y, como se dijo de la documenta privada consistente en Estado de cuenta de cheques a nombre de **\*\*\*\*\***, correspondiente al periodo del uno de diciembre de dos mil dieciocho al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, emitida por la Institución bancaria **\*\*\*\*\***, no se advierte transacción a la cuenta bancaria **\*\*\*\*\***, de Banco **\*\*\*\*\***, por la cantidad de **\$3'750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS**





## PODER JUDICIAL

**CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, y a favor de la demandada **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS.**

Aunado a lo anterior, de sus hechos contenidos en su demanda, no se desprende la forma en que haya realizado el pago de su obligación contractual, es decir las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que haya realizado el entrega de la cantidad de **\$3´750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, a la demandada, limitándose únicamente a referir que realizo el deposito por la cantidad de **\$3´750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, en la cuenta bancaria **\*\*\*\*\***, como se advierte del ticket comprobante de depósito, con sello de recibido de fecha 13 de diciembre de 2018 del **\*\*\*\*\***, situación de hecho y derecho que tampoco se encuentra justificada por el actor.

No obstante lo anterior, si bien la parte actora, ofreció como pruebas las siguientes documentales **públicas** y **privadas**:

- Acta de sesión extraordinaria de cabildo, del **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, de fecha veinte de diciembre de dos mil dieciocho.
- Escritura pública número **\*\*\*\*\***, otorgada ante la fe de la Licenciada **SANDRA DENISSE GÓMEZ SALGADO**, Notaria Publico Número Diez de Cuernavaca, Morelos, de seis de septiembre de dos mil dieciocho, misma que contiene la

Donación gratuita celebrada por una parte como Donante \*\*\*\*\* y como Donatario el **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS.**

- Ejemplar del periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número **5665**, de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve.
- Oficio número SA/DGP/203/2019, de fecha trece de febrero de dos mil diecinueve, emitido por la Directora General de Patrimonio de la Secretaría de Administración y Secretaría Técnica de las Comisión de Avalúos de Bienes Estatales.
- Requerimiento de Otorgamiento de firma y Escritura de fecha uno de abril de dos mil diecinueve.

Medios de convicción, a los cuales los cuatro primeros de ellos en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se les concede valor por tratarse de documentales públicos, sin embargo los mismos son ineficaces para acreditar que el aquí actor haya realizado el pago por la cantidad de **\$3´750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, a la demandada **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, amén de que no son el medio idóneo para acreditar que el actor haya realizado dicho pago por la cantidad de **\$3´750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, a más de que en el párrafo segundo de su hecho marcado como tres expreso literalmente: “...En cumplimiento a lo anterior el día pactado, la persona moral realizó el depósito por la cantidad antes citada, en la cuenta bancaria \*\*\*\*\* , como se advierte del ticket comprobante de depósito, con sello de recibido de fecha 13 de diciembre de 2018 del \*\*\*\*\* , mismo que se concatena con el estado de cuenta bancaria de cheques, a nombre de Operadora \*\*\*\*\* en la Institución Bancaria denominada \*\*\*\*\*; documentales que en este acto se anexan al presente escrito, con la finalidad de acreditar el debido cumplimiento al contrato de compraventa respecto al pago de los inmuebles adquiridos y que se



## PODER JUDICIAL

ofrece como prueba..", sin haber exhibido medio de prueba alguno que demostrara tal aseveración; la misma suerte corre la última documental privada, a la que se le niega valor y eficacia probatoria para tales efectos.

Ahora bien, no obstante lo anterior, y de acuerdo a la cláusula **tercera** del documento base de la acción, las partes se obligaron a comparecer ante la Notaría a más tardar el trece de febrero de dos mil diecinueve; en esa tesitura de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 1258 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en tratándose de obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo; sin embargo, el allanamiento no debe consistir en la mera expresión de estar dispuesto a pagar o en la voluntad de hacerlo cuando la otra parte cumpla, pues eso llevaría a un círculo vicioso, en el que una parte encuentra justificación a su omisión en el incumplimiento de la otra, y ésta a su vez no tiene responsabilidad de la situación porque el otro sujeto no da cumplimiento a lo que le corresponde; círculo que sólo se puede romper mediante la realización de actos positivos, no con meras actitudes de la parte que quiera poner fin a ese estado incierto, actos a través de los cuales se revele objetivamente y de modo indudable su voluntad de cumplir aquello a lo que se vinculó, en forma simultánea a lo exigido de su contraparte; máxime que la parte actora **\*\*\*\*\***, en su carácter de Administrador Único de la persona Moral **\*\*\*\*\***, **S.A DE C.V.**, exige a través de este Juzgado el

otorgamiento y firma de la escritura respectiva, siendo por tanto necesario para obtener resolución favorable el comprobar la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo; situación que en el presente caso no acredita la parte actora, puesto que no acredita haber cumplido con lo pactado en la cláusula segunda del documento base, es decir haber realizado el pago a que se obligó; asimismo, de los medios de prueba aportados y desahogados en autos, no se desprende que se haya cumplido con dicha obligación, puesto que al existir la obligación de pago por la parte actora, debe haber constancia sobre dicho cumplimiento, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración del inmueble objeto de la compraventa; por tanto, para la procedencia de la acción pro forma ahora promovida, era necesario que el actor acreditara haber cumplido con dicha obligación, ya que al ser la compraventa un contrato bilateral cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, ante el incumplimiento de una de las partes, en este caso de la demandada, la parte actora debió cumplir con la obligación a su cargo, es decir la de pago de la cantidad por concepto de la operación de la compraventa, para entonces encontrarse en la posibilidad de exigirle judicialmente el cumplimiento a la parte vendedora respecto del otorgamiento y firma de escritura; puesto que es injusto que si una parte, que no ha dado cumplimiento de sus obligaciones, exija de la otra la ejecución de sus compromisos, lo anterior tiene en los siguientes criterios jurisprudenciales, que a la letra dicen:

**Época: Octava Época**

**Registro: 392693**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Tipo de Tesis: Jurisprudencia**

**Fuente: Apéndice de 1995**

**PODER JUDICIAL**

**Tomo IV, Parte TCC**

**Materia(s): Civil**

**Tesis: 566**

**Página: 407**

**OBLIGACIONES RECÍPROCAS. MODOS DE ALLANARSE A SU CUMPLIMIENTO.**

En las obligaciones recíprocas sólo el que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le corresponde, siempre que deban llevarse a cabo simultáneamente, según se desprende de la correcta intelección del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, pero el allanamiento no debe consistir en la mera expresión de estar dispuesto a pagar o en la voluntad de hacerlo cuando la otra parte cumpla, pues eso llevaría a un círculo vicioso, en el que una parte encuentra justificación a su omisión en el incumplimiento de la otra, y ésta a su vez no tiene responsabilidad de la situación porque el otro sujeto no da cumplimiento a lo que le corresponde; círculo que sólo se puede romper mediante la realización de actos positivos, no con meras actitudes de la parte que quiera poner fin a ese estado incierto, actos a través de los cuales se revele objetivamente y de modo indudable su voluntad de cumplir aquello a lo que se vinculó, en forma simultánea a lo exigido de su contraparte, de tal manera que en el caso de no hacerlo, el juez que conozca del asunto quede en condiciones de obtener su realización de modo inmediato y directo y sin necesidad de un procedimiento nuevo de conocimiento o un complejo procedimiento de ejecución. Estos requisitos pueden quedar satisfechos a plenitud, verbigracia, con el depósito de la suma de dinero del saldo adeudado ante una institución de crédito y a disposición de una autoridad jurisdiccional, o bien, por cualquier otro medio que a juicio razonable del juzgador reúna las características apuntadas.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo directo 264/89. Emma Dana de Massry. 16 de febrero de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 629/89. Laura Elena Medina Morales. 16 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 299/89. David Durán Ramírez. 10 de agosto de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4876/91. Sucesión de Andrés Islas Casas. 17 de octubre de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 598/92. Lucía Mérida Carrillo. 13 de febrero de 1992. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis I.4o.C.J/51, Gaceta número 51, pág. 41; Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-Marzo, pág. 103.

**Época: Novena Época**

**Registro: 190897**

**Instancia: Primera Sala**

**Tipo de Tesis: Jurisprudencia**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo XII, Noviembre de 2000**

**Materia(s): Civil**

**Tesis: 1a./J. 14/2000**

**Página: 11**

**ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.**

Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son

recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.

Contradicción de tesis 82/96. Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de junio de 2000. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.

Tesis de jurisprudencia 14/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

**Época: Novena Época**

**Registro: 188161**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Tipo de Tesis: Aislada**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo XIV, Diciembre de 2001**

**Materia(s): Civil**

**Tesis: II.2o.C.291 C**

**Página: 1767**

**OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, ES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO LAS PARTES SE IMPONGAN OBLIGACIONES RECÍPROCAS Y UNA DE ELLAS INCUMPLA CON LAS SUYAS.**

Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe pacto sobre la ineludible obligación para el adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatar el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 271/2001. Nicanor Aldama Rivera. 5 de junio de 2001.

Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En este orden de ideas, y valorados en lo individual y en su conjunto los medios de convicción que han desfilado, y de los cuales se arriba a la firme conclusión que la **\*\*\*\*\***, en su carácter de Administrador Único de la persona Moral **“\*\*\*\*\*”**, **S.A DE C.V.**, parte actora no acreditó la acción ejercitada en el presente juicio, al no haber justificado de

**PODER JUDICIAL**

manera fehaciente el pago de la cantidad de **\$3'750.000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.N)**, es decir haber cumplido con lo pactado en la cláusula segunda consistente en el pago de la cantidad liquidada que por concepto de la operación que se convino, y que para encontrarse en posibilidades de exigir el cumplimiento a la demandada, debió hacer lo propio con la obligación a su cargo, siendo que a éste le correspondía la carga probatoria de los hechos constitutivos de sus pretensiones, consecuentemente, se absuelve a la parte demandada **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

**IV.- GASTOS Y COSTAS.-** No se hace especial condena respecto del pago de los gastos y costas del juicio, por no actualizarse ninguna de las hipótesis contenidas en el ordinal 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 504, 505 ,506 y 604 del Código Procesal Civil vigente, se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el actor

\*\*\*\*\*, en su carácter de Administrador Único de la persona Moral "\*\*\*\*\*", **S.A DE C.V.**, es la correcta.

**SEGUNDO.-** Se declara improcedente la acción que dedujo el actor \*\*\*\*\*, en su carácter de Administrador Único de la persona Moral "\*\*\*\*\*", **S.A DE C.V.**, en el presente juicio contra del **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, en términos de lo dispuesto por el considerando **III** de la presente sentencia, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se absuelve a la parte demandada **H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS**, de las pretensiones que le fueron reclamadas en éste juicio.

**CUARTO.-** No se hace especial condena respecto del pago de los gastos y costas del juicio, por no actualizarse ninguna de las hipótesis contenidas en el ordinal 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

**QUINTO.-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** A la parte actora y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, a la parte demandada, esto en términos del auto de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno. Así, lo resolvió en definitiva y firma, el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LILIANA GARCIA ALARCÓN**, con quien legalmente actúa y da fe.