



PODER JUDICIAL

Exp. N° 371/2021-3

Vs
TRALGIL S.A.
Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

Jiutepec, Morelos a cuatro de abril de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **371/2021**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA Y FIRMA DE CONTRATO** promovido por *****en contra de **TRALGIL S.A.**, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado; y,

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, la ciudadana *****, demandó en la vía Sumaria Civil y en ejercicio de la acción de Otorgamiento de Escritura y Firma, de **TRALGIL S.A.**, las prestaciones a que hace referencia en el escrito de cuenta, e hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por cuestión de turno correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto, por lo que en auto dictado con fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial se tuvo por subsanada la prevención que recayó al escrito inicial a efecto de que aclarara el nombre de la accionante pues del escrito inicial se desprende que promueve *****y del documento base de la acción aparece como compradora *****, aclarando en la prevención que su nombre completo y correcto es *****; por lo que se admitió la demanda en la vía y forma propuesta. Se ordenó el emplazamiento de la persona moral demandada **TRALGIL S.A.**, para que dentro del plazo de cinco días produjera contestación, requiriéndole para que señalara

domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo las posteriores se le haría y surtirían efectos mediante el Boletín Judicial, así también se les hizo saber a las partes que el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, cuenta con el INSTITUTO DE JUSTICIA ALTERNATIVA DEL PODER JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS "IJAPJ".

3.- En cedula de notificación personal de fecha ocho de diciembre de dos mil veintiuno, previo citatorio la Actuaría adscrita notifico y emplazó a la parte demandada persona moral **TRALGIL S.A.** para que compareciera a deducir sus derechos en la presente instancia.

4.- Por medio de oficio número 3051, de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, dirigido al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos se ordenó realizar la anotación marginal en el registro del predio materia del contrato de compraventa base de la acción para los efectos legales a que haya lugar.

5.- Por auto de fecha once de enero de dos mil veintidós, previa certificación secretarial se declaró la rebeldía en que incurrió la parte demandada **TRALGIL S.A.**, al omitir contestar la demanda incoada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado, ordenándose que las subsecuentes notificaciones se realizaran por medio del Boletín Judicial; así también, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración con citación de las partes.

6.- En acuerdo del diecisiete de enero de dos mil veintidós, se dio cuenta con el escrito número 0242, suscrito por el Encargado del Despacho de la Dirección General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos por medio del cual informo que se hizo la anotación de litigio en el registro ordenada por esta autoridad judicial.

7.- La audiencia de conciliación y depuración tuvo lugar el día dieciocho de febrero de dos mil veintidós, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes contendientes ni persona que legalmente los representara, por lo que no fue posible exhortar a las partes a



PODER JUDICIAL

Exp. N° 371/2021-3

Vs
TRALGIL S.A.
Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

conciliar, procediendo a la depuración del presente asunto y al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de cinco días comunes para ambas partes.

8.- Durante la dilación probatoria, a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL a cargo de la parte demandada; DOCUMENTALES PUBLICAS y PRIVADAS marcadas con los números del uno al cuatro del escrito de cuenta, la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

La demandada no ofreció prueba alguna.

9.- La audiencia de pruebas y alegatos tuvo verificativo el día dieciocho de marzo de dos mil veintidós, donde se desahogaron las pruebas que ofreció la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL a cargo del demandado, siendo este declarado confeso dada su incomparecencia injustificada. Acto continuo, se pasó a la etapa de alegatos, declarándose perdido el derecho de las partes contendientes para desahogarlos debido a su incomparecencia injustificada; a la conclusión, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de una controversia del orden civil, sobre la acción personal proforma, fijándose la competencia territorial en razón de que las partes ahora contendientes pactaron en el contrato de compraventa base de la acción en la Cláusula Sexta que se someten a la jurisdicción de los juzgados Civiles de este Noveno Distrito

Judicial con residencia en Jiutepec, Morelos, lugar donde ejerce jurisdicción este Juzgado, de conformidad en lo dispuesto por los artículos 18 y 34 fracción II del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

La vía Sumaria Civil es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo 604¹ fracción II del mismo ordenamiento legal.

II.- Legitimación de las partes. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones.

En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en*

¹ **ARTICULO 604.-** Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:

- I.- Las demandas que versen sobre contratos de arrendamiento de muebles, alquiler, depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedaje;
- 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 cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;
- III.- Los cobros judiciales de honorarios debidos a peritos, abogados, médicos, notarios, ingenieros y demás personas que ejerzan una profesión o encargo o presten algún servicio de carácter técnico para cuyo ejercicio estén legalmente autorizados. Si los honorarios de peritos y de abogados proceden de su intervención en un juicio, podrán también reclamarse en la vía incidental, dentro del mismo;
- IV.- La rendición de cuentas por abogados, tutores, interventores, administradores y por todas aquellas personas a quienes la Ley o el contrato imponen esa obligación. Si esa vinculación se deriva de nombramiento o procedimientos en juicio, no se seguirá la vía sumaria, sino que, dentro del mismo juicio, el Juez ordenará, a petición de parte, la rendición de cuentas y en lo demás se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa;
- V.- La constitución necesaria del patrimonio de familia y la oposición a ella de terceros con interés legítimo y, en general, cualquier controversia que sobre dicho patrimonio se suscite;
- VI.- La responsabilidad civil que provenga de causa extracontractual, y la que se origine por incumplimiento de los contratos enumerados en este Artículo;
- VII.- La consignación en pago para extinguir una obligación y la oposición que en su caso se suscite;
- VIII.- Las que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca, así como la prelación o pago del crédito que garantice;
- IX.- Las demandas por partición hereditaria o disolución de cualquier otro condominio, cuando sea cuestionado el derecho a efectuarla. En este caso, la demanda debe promoverse contra todos los herederos o condóminos y contra los acreedores que tengan gravámenes reales sobre los bienes comunes o hayan reclamado sus créditos, siguiéndose las reglas del litisconsorcio necesario;
- X.- Las que se funden en título ejecutivo que contenga obligaciones de hacer o de no hacer;
- XI.- Las demandas que versen sobre pretensión, declarativa o constitutiva que no tengan señalado otro procedimiento especial en este Código;
- XII.- Las cuestiones relativas a servidumbres legales y que consten en instrumento público, los conflictos sobre cuestiones de derechos de preferencia; y,
(ADICONADA FRACCIÓN TRECE, P.O. 3 DE SEPTIEMBRE DE 2003)
- XIII.- Las demandas que versen sobre las cuestiones relativas a la rectificación de actas del Registro Civil; y
- XIV.- Los demás negocios para los que la Ley determine de una manera especial la vía sumaria.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 371/2021-3

Vs

TRALGIL S.A.

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley", así mismo 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 condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado.

Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, "*Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento*". Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Atento a lo anterior, tenemos que, para acreditar su legitimación procesal activa, la parte actora, acompañó a su demanda el contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil uno, celebrado por **TRALGIL S.A.** por medio de su Administrador único ***** en su carácter de VENDEDOR y *****, en su calidad de COMPRADORA, en relación con la compraventa del predio rustico identificado como *****, registrado actualmente ante el

Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario *****, con fecha de registro once de diciembre de mil novecientos noventa y uno, con superficie de 637.47 metros cuadrados; documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, estimándose suficiente para justificar la legitimación activa de *****, para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y la pasiva de la persona moral **TRALGIL S.A.**, para oponer defensas y excepciones, en términos de lo dispuesto por los numerales 191, 217 y 218 del Código Procesal civil en vigor.

Al respecto cobra aplicación lo sostenido por el Máximo Tribunal de Justicia del País:

"LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra 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; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvencción carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvencción, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.5o.C.87 C. Amparo directo 3050/99.-José Iber Rojas Martínez.-26 de agosto de 1999.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arturo Ramírez Sánchez.-Secretario: José Manuel Quistián Espericueta. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo X, Noviembre de 1999. Pág. 993. **Tesis Aislada**".

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a 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. 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 del juez debe examinar las cuestiones relativas a la



PODER JUDICIAL

Exp. N° 371/2021-3

Vs
TRALGIL S.A.
Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

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 esta la ley; en consecuencia el actor esta 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.- FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279".

III. Delimitación del litigio. Al no advertir cuestión previa que analizar, ni defensas y excepciones dado que la parte demandada **TRALGIL S.A.**, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, se procede al estudio de fondo de la acción de otorgamiento de firma de escritura, hecha valer por *********, dado que su estudio procede de oficio, al caso aplica la jurisprudencia VI.3º.C. J/36, en consulta en la página 593 del Tomo XII, Septiembre de 2000, del Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dicta:

"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 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".

Así tenemos que la ciudadana *****, en ejercicio de la acción de otorgamiento de escritura y firma, demandó de la persona moral **TRALGIL S.A.**, las siguientes prestaciones:

"A) El otorgamiento y firma en escritura pública a favor de la suscrita, respecto del Predio Rustico Ubicado en Fracción Numero 2, de las dividió el predio ubicado en la carretera A. Cuautla kilómetro 5, en el Poblado de Chapultepec, código postal 62450, número 2, Cuernavaca, Morelos, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario 130029-1, con superficie de 637.47 metros cuadrados, con clave catastral 1100-07-056-163, en virtud de haberlo adquirido mediante Contrato Privado de Compra venta de fecha 01 de Enero del año 2001 (anexo 1). B) La declaración que por sentencia firme dicte ese H. Juzgado en ordenar a la demandada me otorgue y firme la escritura pública a mi favor ante Notario público que para tal efecto señale el suscrito, respecto del Predio Rustico Ubicado en Fracción Numero 2, de las dividió el predio ubicado en la carretera A. Cuautla kilómetro 5, en el Poblado de Chapultepec, código postal 62450, número 2, Cuernavaca, Morelos, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario 130029-1, con superficie de 637.47 metros cuadrados, con clave catastral 1100-07-056-163. C.- Se ordene la correspondiente cancelación e inscripción a favor de la suscrita del bien inmueble materia de este juicio con los datos registrales contenidos en los folios reales inmobiliarios números 130029-1 predio que se encuentra a nombre de la hoy demandada ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. D.- El pago de los gastos y costas que el presente juicio se origine, así como el pago de los impuestos derechos, impuesto sobre la renta y honorarios que se causen con motivo de la escritura del inmueble materia del presente juicio. "

Sustentó su causa de pedir en lo conducente en los siguientes hechos:

".....I.-Como lo acredito con la copia de la Escritura Numero 11,371 Volumen 211, de fecha 09 de Septiembre del año 1991, ante el Notario público número 10 del Primer Distrito Judicial Lic. Javier Palazuelos, así como con el folio real inmobiliario del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos el predio ubicado en la carretera A, Cuautla, kilómetro 5, en el Poblado de Chapultepec, código postal 62450, Numero 2, Cuernavaca, Morelos, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario 130029-1, con superficie de 637.47 metros cuadrados, con clave catastral 1100-07-056-163, se encuentra inscrito a favor de la hoy demandada,...II.- El predio materia del contrato de compraventa tiene las siguientes medidas y colindancia: Al Norte en 33.00 metros con Fracción Número 3 del mismo predio. Al Sur en 36.50 metros con Fracción 1 del mismo predio dividido. Al Oriente en 19.25 metros con Callejón. Al Poniente en 19.00 metros con Calle Privada Numero 3. Con una superficie total de 637.47 metros cuadrados. III.- Como lo acredito con el Contrato Privado de Copra venta de fecha 01 de Enero del año 2001, adquirí el lote de terreno antes mencionado en los términos y condiciones que se especifican tanto en el Capítulo de Declaraciones como Clausulas, en el que se pactó como precio de la compra venta la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N.) como se estableció en la Cláusula Primera, misma que se da por reproducida a la letra en obvio de repeticiones innecesarias y para todos los efectos legales a que haya lugar aclarando que fue liquidado en su totalidad el precio como lo acredito en el mismo contrato que acompaño.....V.- No está por demás hacer del conocimiento de ese H. Juzgado que los propios demandados me entregaron una fotostática de las escrituras mediante las cuales adquirió el lote materia de la presente demanda y manifiesto también que desde la celebración del multicitado contrato de compraventa estoy en posesión



PODER JUDICIAL

material del lote de terreno desde hace más de 20 años...VI.- No obstante, las numerosas gestiones que en lo particular efectué para el efecto de que el hoy la demandada me escriturara ante notario público el lote que le había comprado no obtuve respuesta, por tal motivo me veo en la necesidad de demandar en la vía y forma propuesta el cumplimiento forzoso de las pretensiones reclamadas en el proemio de esta demanda...."

La demandada persona moral **TRALGIL S.A.**, no contestó la demanda, declarándose la rebeldía en que incurrió en auto de fecha once de enero de dos mil veintidós, teniéndose por presuntamente confesos los hechos que dejó de contestar.

IV. Marco Legal. El Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, determina en sus artículos 247 y 698 fracción V: "*ARTICULO 247.- Pretensión para el otorgamiento de un contrato. El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.*"

Por su parte el segundo de los invocados dispone: "*Ejecución cuando la obligación sea de hacer. Si la resolución contuviere obligación de hacer alguna cosa, se procederá en la siguiente forma: V.- Si el hecho consistiere en el otorgamiento de algún documento, o la celebración de un acto jurídico, que el obligado se negare a cumplir, el Juez lo ejecutará por el obligado expresando que se otorgó en rebeldía;*".

En relación, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, dispone en sus preceptos 1729, 1730, 1804 y 1807, que "*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.*"; "*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.”; “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”; y, “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.”

De los dispositivos transcritos se obtiene que la acción pro forma únicamente persigue la exteriorización material de un acto que por su naturaleza y características la ley le impone una determinada formalidad.

En el caso que nos ocupa, conviene apuntar que la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos; doctrinalmente el contrato de compraventa es principal, bilateral, oneroso, conmutativo generalmente, aleatorio por excepción, consensual y formal, ya que en tratándose de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el equivalente a trescientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, deberá otorgarse en escritura pública.

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; el consentimiento se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser



PODER JUDICIAL

Exp. N° 371/2021-3

Vs

TRALGIL S.A.

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el indirecto lo constituye la cosa y el precio.

Ahora bien, del libro Sexto, Título Segundo, Capítulos IV y V, del Código Civil del Estado de Morelos, se desprende que con motivo de la celebración de un contrato de compraventa, las partes adquieren las siguientes obligaciones:

El vendedor está obligado a transmitir el dominio de la cosa, conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, entregar la cosa, responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder del saneamiento para el caso de evicción, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de la cosa vendida y, por último, las obligaciones fiscales.

El comprador está obligado a pagar el precio, recibir la cosa comprada, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de transporte (salvo convenio en contrario) y, en su caso, pagar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles e impuesto al valor agregado.

Ahora bien, uno de los efectos del contrato es la obligatoriedad, pues el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que, si en el contrato de compraventa se conviene que tanto el pago final como la escrituración se realizarán en una fecha o término preestablecido, ello les obliga a ambos por igual.

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos, determinar que el pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley; además, que se hará en el tiempo designado en el

contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

Así las cosas, si se toma en cuenta que una compraventa es un contrato sinalagmático perfecto, cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, se puede afirmar que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo no puede exigir judicialmente a la otra que cumpla con la obligación de ella.

En esta línea de pensamiento, se tiene que los requisitos para la procedencia de la acción proforma, son los siguientes:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;
- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero, encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.

V. Estudio de fondo. Una vez analizados y valorados los medios de prueba, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica, máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras con base en la sana crítica, de conformidad con el precepto 490 del Código Procesal Civil en vigor, se arriba a la conclusión de que la parte actora acreditó su acción de otorgamiento de escritura y firma, por lo siguiente:

Quedo previamente establecido, que los elementos de la acción en estudio son:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;



PODER JUDICIAL

Exp. N° 371/2021-3

Vs

TRALGIL S.A.

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

Elementos los cuales quedaron acreditados con el contrato privado de compraventa base de la acción, de fecha uno de enero de dos mil uno, celebrado por **TRALGIL S.A.** por medio de su Administrador único *****personalidad que acredito con la copia simple de la Escritura Pública número *****, de fecha diez de abril de mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Notario Público número 5 de San Miguel de Allende Guanajuato, en su carácter de VENDEDOR y *****, en su calidad de COMPRADORA, en relación con la compraventa del predio rustico identificado como *****, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario *****, con fecha de registro once de diciembre de mil novecientos noventa y uno, con superficie de 637.47 metros cuadrados.

Analizado dicho contrato privado de compraventa, se aprecia, que reúne los requisitos del artículo 1730 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, para considerar la venta perfecta, valida y obligatoria, al quedar plenamente determinadas las partes intervinientes, la persona moral **TRALGIL S.A.** por medio de su Administrador único *****en su carácter de VENDEDOR y *****, en su calidad de COMPRADORA; el objeto materia del mismo que lo es el inmueble identificado como: *****, y el precio cierto de la compraventa por la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N.).

En ese sentido, conforme a lo pactado por los contratantes en el básico de la acción, cláusula primera, la concretación de la compraventa en cuanto a su pago, consistió en el pago de una determinada cantidad

de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N.) que según se desprende de la citada clausula fue entregada tal cantidad completa a la firma del citado contrato sirviendo éste como finiquito de la suma recibida.

Así, al no haber sido objetado el contrato de compraventa base de la acción, a pesar de haber sido debida y legalmente emplazado la persona moral **TRALGIL S.A.** para que compareciera a deducir sus derechos siendo omiso, por tanto, en términos del artículo 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tiene por admitido, perfeccionado y surte efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, consecuentemente, merece valor probatorio pleno en términos del posterior artículo 490 del mismo compendio al no encontrar prueba que lo desvirtúe, resultando por sí mismo bastante para arribar a la procedencia de la acción intentada por el actor. Ilustra el caso la tesis aislada VI.3o.13 C consultable en la página 502 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Diciembre de 1995, que se inserta a la letra a continuación:

"COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE, NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA ACREDITAR LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DEL. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Si en un juicio de otorgamiento de contrato de compraventa, el actor ofrece como prueba el contrato privado de esa operación, y el mismo no es objetado por la contraparte a quien se le atribuye, dicho contrato hace prueba plena y es suficiente para tener por demostrado el hecho fundatorio de la acción ejercitada, en los términos de lo dispuesto por el artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla."

Asimismo, el contrato básico de la acción fue corroborado en todos sus aspectos con la CONFESIÓN FICTA de la parte demandada a cargo de su representante legal, realizada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintidós, toda vez que en las posiciones de la dos a la ocho reconoció haber vendido a la actora el bien inmueble identificado como *****,, así como haberse estipulado y haber recibido a la firma del citado contrato de compraventa el pago por la cantidad de \$3,000,000.00 (Tres Millones de Pesos M.N.) y también acepto haberse abstenido de otorgar la escritura pública correspondiente del contrato de compraventa materia de la presente instancia. Probanza a la que se le concede valor probatorio en lo individual en términos de lo previsto por los artículos



PODER JUDICIAL

Exp. N° 371/2021-3

Vs
TRALGIL S.A.
Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

427 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, por haberse desahogado en términos legales.

En relación con las documentales exhibidas como lo son copia simple a fojas 8 a 10 de un instrumento público de las que no contienen datos de identificación; copia simple del pasaporte A MR 41448 a nombre de LUIS ÁLVAREZ GIL; de la 12 a la 15 y de la 19 a la 21 en virtud de que se tratan de copias simples a las que no se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente, por no reunir los requisitos legales que dispone el primero de los numerales invocados, ni encontrarse corroboradas con diversos medios de prueba.

De esta suerte, el entrelace de los elementos probatorios en términos del precepto 490 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, generan convicción plena en la suscrita juzgadora, en el sentido de que la acción proforma ejercitada por la actora ***** , es procedente.

Al caso orienta la tesis aislada XVII.26 C, que obra en la página 2446 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, Julio de 2007, que a continuación se transcribe:

"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".

En consecuencia, se condena a la demandada persona moral **TRALGIL S.A.** a través de su representante legal a otorgar y firmar la

escritura pública del contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil uno, celebrado por **TRALGIL S.A.** en su carácter de VENDEDORA y *****, en su calidad de COMPRADORA.

Para tal efecto, se concede a la demandada persona moral **TRALGIL S.A.**, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, este Juzgador lo hará en su rebeldía, en términos de los artículos 691 y 698 fracción V del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.

VI.- En relación con la pretensión marcada con la letra C, y como consecuencia de la procedencia de la acción principal, y que de acuerdo a lo ordenado respecto a que se haga la escritura pública correspondiente es obligación del notario realizar su inscripción una vez realizada la misma ante el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos para que surta efectos ante terceros, razón por la cual esta instancia resulta improcedente tal pretensión.

VII.- Gastos y costas. En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se condena a la demandada persona moral **TRALGIL S.A.**, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

R E S U E L V E

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Judicial, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía sumaria civil es la correcta.



PODER JUDICIAL

SEGUNDO. La actora *********, **acreditó la acción proforma** que ejercitó en contra de la demandada persona moral **TRALGIL S.A.**, quien no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se condena a la demandada persona moral **TRALGIL S.A.**, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base de su acción, de fecha uno de enero de dos mil uno, celebrado por **TRALGIL S.A.** en su carácter de **VENDEDORA** y *********, en su calidad de **COMPRADORA**.

CUARTO. **Se concede** a la demandada persona moral **TRALGIL S.A.**, **un término de CINCO DÍAS contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria**, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firmen la escritura correspondiente, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, este Juzgador lo hará en su rebeldía.

QUINTO. En relación con la pretensión marcada con la letra C, y como consecuencia de la procedencia de la acción principal, y que de acuerdo a lo ordenado respecto a que se haga la escritura pública correspondiente es obligación del notario realizar su inscripción una vez realizada la misma ante el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales del Estado de Morelos para que surta efectos ante terceros, razón por la cual esta instancia resulta improcedente tal pretensión.

SEXTO. **Se condena** a la demandada persona moral **TRALGIL S.A.**, **al pago de los gastos y costas** originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS** con quien actúa y da fe.