



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

Cuernavaca, Morelos; a veintiséis de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **193/22**, relativos al juicio **SUMARIO CIVIL**, sobre **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ***** contra la Sociedad Mercantil *****, Primera Secretaría, y:

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, el dieciséis de junio de dos mil veintidós, al cual se asignó el folio 669, compareció ***** contra la Sociedad Mercantil *****, las prestaciones que en este apartado se tienen por reproducidas en aras de evitar repeticiones inútiles, basándolas en los hechos que narró en su escrito de demanda los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de veintisiete de junio de dos mil veintidós, se admitió el escrito de demanda en la vía y forma propuesta, por lo que, con las copias simples exhibidas se ordenó correr traslado y emplazar al demandado para que dentro del plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, así como para que al dar contestación a la misma, señalará domicilio en esta Ciudad, apercibiéndole que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal les surtirían efectos por medio del boletín judicial.

3.- El seis de julio de dos mil veintidós, la actuario de la adscripción corrió traslado y emplazó en términos de ley a la demandada *****, previo citatorio correspondiente; con fecha once de julio de dos mil veintidós, presentó su contestación de demanda, mediante la cual se allana al escrito de demanda, recayéndole el acuerdo de fecha catorce de julio

de la presente anualidad, el cual ordena la ratificación del escrito de contestación de demanda.

4.- Mediante comparecencia de veintidós de agosto de la presente anualidad, compareció ante esta Autoridad *****, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil denominada *****, a ratificar el allanamiento expuesto en el escrito de contestación de demanda; ordenándose turnar los autos para resolver el presente juicio, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- **COMPETENCIA Y VIA.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 29 y 34 fracción IV y 604 fracción II del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Lo anterior atiende el criterio federal esgrimido en la tesis 168719 cuyo rubro y texto son del tenor siguiente:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.”



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

De igual manera, la vía elegida por ***** , es la idónea, atendiendo lo previsto por el artículo 604 fracción II del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de cuyo contenido se desprende que deberán ser tramitadas en la vía sumaria, entre otras, Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, lo que da lugar a la procedencia de la vía elegida por el actor en el presente juicio.

Registro digital: 2012431

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Constitucional, Civil

Tesis: III.2o.C.56 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 33, Agosto de 2016, Tomo IV, página 2676

Tipo: Aislada

PROCEDENCIA DE LA VÍA. LA OBLIGACIÓN DE TRAMITAR LOS PROCEDIMIENTOS EN LA IDÓNEA, PARA EMITIR UNA SENTENCIA VÁLIDA, NO TRANSGREDE DERECHOS FUNDAMENTALES.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las jurisprudencias 1a./J. 25/2005 y 1a./J. 74/2005, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXI y XXII, abril y agosto de 2005, páginas 576 y 107, respectivamente, de rubros: "[PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.](#)" y "[PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA.](#)", sostuvo que el juzgador está facultado para examinar de oficio la vía elegida en la demanda, incluso en sentencia y, en caso de estimar que no es la que legalmente proceda, no podrá resolver el fondo del asunto, sino que declarará la improcedencia de la vía, dejando a salvo los derechos de las partes para que los ejerzan en la vía idónea; asimismo, estableció que la tramitación de un procedimiento en una vía incorrecta, causa un agravio a las partes por no respetar el derecho fundamental a la seguridad jurídica, dado que la vía no puede quedar a la voluntad de las partes, ni convalidarse. Por ende, quien inste un procedimiento debe someterse a las formalidades y condiciones que la ley disponga, como lo es tramitarlo en la vía idónea; formalidad procesal objetiva y razonable, que resguarda los derechos de tutela jurisdiccional, debido proceso y legalidad, evitando así que los demandados se vean sometidos a procedimientos irregularmente tramitados por elección de la actora; sin que ello implique denegación de justicia, ya que de esta forma es que se permite al gobernado acudir al juicio pues, de lo contrario, se violaría el derecho del demandado. No obsta que el artículo [8, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos](#) contemple el derecho humano de ser oído en juicio con las debidas garantías (acceso a la justicia), ya que no es irrestricto, sino en atención a las normas que regulan la procedencia de cada juicio. Considerar lo contrario

implicaría desconocer lo que dispone el artículo [27, numeral 2](#), de la citada convención, que prevé un bloque duro de protección de derechos humanos, el cual incluye el derecho a la legalidad y a garantías judiciales, por ello, es que no puede entenderse que el derecho de acceso a la justicia, ni la interpretación "progresiva" ni "pro personae", permitan que las controversias se resuelvan en la vía que arbitrariamente elija el actor, pues se llegaría al extremo de que con el pretexto de garantizar el derecho humano del actor, se resuelva un asunto sustanciado en una vía incorrecta, alterando las reglas del procedimiento en perjuicio del debido proceso y la equidad procesal entre las partes, lo que acarrearía actuar fuera de la normatividad, aspecto inaceptable pues se soslayarían disposiciones de orden público en perjuicio de la legalidad y certeza jurídicas; consecuentemente, la obligación de tramitar los procedimientos en la vía idónea, para emitir una sentencia válida, no transgrede derechos fundamentales.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 597/2014. Abelino Miranda Álvarez. 6 de febrero de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Flores Jiménez. Secretario: Alberto Carrillo Ruvalcaba.

II.- Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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. Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación "ad procesum"** y **legitimación "ad causam"**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde. En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal activa de la parte actora se acreditó como con la documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de fecha dos de agosto de dos mil cinco, celebrado entre *****, **representado por el Licenciado *******, como vendedor y por la otra parte como comprador *****, advirtiéndose que el objeto de la compraventa lo fue el **bien inmueble** que se identifica como Casa Habitación número ***** del Condominio Horizontal ***** ubicado en ***** número *****, Colonia Chapultepec, debidamente registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el **folio real *******, con una superficie de 148.42 metros cuadrados, documental privada que al no estar desvirtuada ni objetada por la parte demandada y contrario a ello, se allanó ésta última, *****, **representado por el Licenciado *******, por lo que se tiene por admitida y surte efectos por haber sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, así como con la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen de fecha catorce de junio de dos mil veintidós, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que aparece como propietario del bien inmueble materia de este juicio al demandado *****, documental a la cual se le concede

valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil de la materia, por lo que con la citada documental privada y la documental pública se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio, debido a que de las mismas se desprende el nexo causal existente entre las partes como comprador y vendedor respectivamente en el contrato fundatorio de la acción, máxime que la parte demandada, como ya se anticipó se allanó a las prestaciones que le fueron reclamadas a través de esta vía; con lo cual sin que se prejuzgue el fondo del asunto, aunado que la parte demandada *********, por conducto del **Licenciado *******, fue debidamente emplazado, y quien se allana, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas del escrito de demandada; tiene aplicación a lo anterior el criterio jurisprudencial que se encuentra con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000, que al rubro dice:

“...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...”

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”

De la misma manera resulta aplicable la que se encuentra como Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pág. 351. Tesis de Jurisprudencia, que contiene el epígrafe:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable...”

III. En ese orden de ideas, tomando en consideración la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede al estudio de la acción debido a que no se encuentran pendientes por resolver defensas y excepciones, incidentes, ni ninguna cuestión que requiera estudio previo, se procede al estudio de la acción principal entablada por ***** , quien demandó en la vía Sumaria Civil de **LA SOCIEDAD MERCANTIL ***** , representada el Licenciado *******, las siguientes prestaciones:

*“...I.- El OTORGAMIENTO Y FIRMA de la escritura pública de compraventa respecto del bien inmueble identificado como la casa marcada con el número ***** del Régimen de Propiedad en Condominio*

*Horizontal con destino habitacional denominado ***** , que se encuentra sobre el inmueble identificado como ***** marcada antes con el no. ***** de ***** del ***** , en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, actualmente con cuenta catastral número el número ***** , actualmente ubicado en ***** #***** casa ***** , Colonia Chapultepec, en Cuernavaca, Morelos, con la superficie medidas y colindancias que más adelante se señalan.*

II.- En caso de rebeldía de la demandada, la firma de la escritura pública respectiva por parte de su Señoría...”.

IV. MARCO JURIDICO APLICABLE. Ahora bien, es menester establecer que es aplicable a la acción intentada en el presente sumario lo dispuesto en los siguientes artículos de la ley sustantiva de la materia:

“...ARTÍCULO 1729.- La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiera 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...”.

Por su parte, el precepto **1730** de la citada ley establece a la letra:

“ARTÍCULO 1730.- 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...”.

Ahora bien, establece el precepto **1018** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos;

“ARTÍCULO 1018.- Se reconocen en este Código como medios de adquirir la propiedad, entre otros: I.II.III.IV.V.VI.- El Contrato”.

El siguiente numeral **1669** del mismo ordenamiento legal refiere:

“ARTÍCULO 1669.- Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones y de acuerdo a la ley los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes.”



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

En efecto, dentro de las obligaciones del vendedor establecidas en el artículo 1764 fracciones I y VII del ordenamiento invocado, se encuentra la de transmitir el dominio del bien enajenado y la de otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales. De igual manera en la compraventa de inmuebles cuyo valor no excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, al tenor de lo preceptuado por el numeral 1805 del Código Civil; por lo que en base a las disposiciones legales invocadas la parte actora demandó el otorgamiento y firma de la escritura pública del mencionado inmueble.

De igual forma en base a los preceptos legales antes descritos, tenemos que la acción de otorgamiento y firma de escritura, es una acción personal, y procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiera realizado, es decir, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta, **de manera que como requisito de procedencia de la acción se debe 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 mismo la forma requerida por la ley.** De tal suerte para que proceda dicha acción debe **acreditarse por la parte interesada en forma fehaciente para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde**, tal y como así lo sostiene el siguiente criterio jurisprudencial emitido por nuestra máxima autoridad en la siguiente tesis:

“...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. Novena Época. Registro: 172112. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVI, Julio de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.26 C. Página: 2446...”

Así mismo, es aplicable el criterio que sustenta la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las siguientes tesis con número de Registro: 199,603, Tesis aislada, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: V, Enero de 1997 Tesis: I.8o.C.68 C, Página: 443, que a la letra dice:

“...COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se oblique al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño...”.

Por lo que, a fin de acreditar los hechos en los cuales basó su acción, el actor *****, exhibió en su escrito de demanda los siguientes medios de prueba:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS Y PÚBLICA**, consistentes en el contrato de compraventa de fecha dos de agosto de dos mil cinco, tres recibos de pago de fechas veinticinco de septiembre, veinticinco de noviembre ambos del año dos mil cinco y veinticinco de enero de dos mil seis, dos recibos de pago del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, ambos a nombre de *****, un ticket de pago del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, a nombre de *****, tres impresiones del sistema de pagos electrónicos interbancarios por concepto de mantenimiento de *****, una impresión de depósito de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno, dos impresiones de depósito de fechas cinco de noviembre de dos mil veintiuno y siete de enero de dos mil veintidós, certificado de libertad o gravamen de fecha catorce de junio de dos mil veintidós, dos facturas con número de folio 03011375 y 03011371, expedidas por Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca.

Probanzas que no fueron desvirtuadas ni objetadas por la parte demandada, aunado a ello la parte demandada *****, **representada por el Licenciado *******, se allanó a todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la parte actora; teniéndose por admitidas y reconocidas por la parte demandada de mérito; en consecuencia, se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 437, 442, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, las cuales surten eficacia

probatoria en beneficio de la parte actora, en virtud de que con las mismas el actor acredita que en efecto mediante el contrato de referencia le fue transmitido el dominio del inmueble descrito en el mismo, además que dicha documental no fue desvirtuada a través de ningún medio de prueba, siendo reconocido plenamente por la parte demandada *********, **representada por el Licenciado *******, **al haberse allanado a las prestaciones reclamadas por el accionante.**

Sirve de fundamento a lo anterior el siguiente criterio emitido por la Autoridad Federal de la Novena Época, Registro: 167725, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Marzo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: IX.3o.12 C, Página: 2745, que a la letra dice:

“...DOCUMENTOS PRIVADOS. ADQUIEREN FECHA CIERTA CUANDO SON PRESENTADOS COMO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. Atendiendo al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 220, que se consulta en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, años 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 180, de rubro: "DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.", relativo a que los documentos privados sólo pueden considerarse que son de fecha cierta cuando han sido presentados a un Registro Público, ante un funcionario en razón de su oficio, o bien, a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes; es dable concluir que, cuando un contrato privado de compraventa se acompaña a una demanda que a su vez es presentada ante una autoridad judicial dando origen a un juicio de otorgamiento y firma de escritura, por ese solo hecho adquiere tal carácter, ya que a partir de ese momento crea convicción respecto de su existencia, precisamente, por haberse presentado ante un funcionario en ejercicio de sus funciones, como lo es el Juez, pues ello demuestra que el documento respectivo no fue antedatado con la finalidad de afectar actos jurídicos distintos; lo anterior, con independencia del valor probatorio que tenga para demostrar el derecho de propiedad del inmueble que en él se detalla, pues será hasta que se resuelva el contradictorio correspondiente, cuando se defina tal situación...”.

Por lo que, de la valoración de las pruebas



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

anteriormente descritas, en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal de la materia, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, se desprende que el actor acreditó su acción; toda vez que justificó que mediante contrato privado de compraventa que celebrara el dos de agosto de dos mil cinco, respecto del inmueble que se identifica como casa número ***** del Condominio ***** "*****", ubicado en ***** #***** , Colonia Chapultepec, de esta Ciudad, con una superficie de 148.42 metros cuadrados, y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico número *****; adquirió la propiedad del mismo ya que el citado contrato satisface los requisitos previstos en el numeral 1729 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; propiedad que le fuera transmitida por la ahora demandada; de la citada relación contractual se desprende que el actor se obligó a un precio cierto y en dinero. Por tanto, al haber acreditado el comprador ***** , haber cumplido con la obligación de pagar el precio que se fijara con motivo de la compraventa, ésta se perfeccionó en términos de lo establecido por el numeral 1730 del ordenamiento legal invocado, quedando la vendedora ***** , **representada por el Licenciado ******* , obligada a la escrituración del inmueble materia de la litis, como consecuencia del contrato en comento; consecuentemente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1715 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que dispone que si el obligado en un contrato dejare de cumplir con su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente su cumplimiento. Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada que aparece en la Octava Época, Registro: 224412, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente:

Semanario Judicial de la Federación VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, Materia(s): Civil, Página: 101, que versa:

“...COMPRAVENTA, EL PAGO DEL PRECIO ES UNA CONDICION DE EJERCICIO DE LA ACCION QUE PUEDE SER ANALIZADA DE OFICIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). Si bien la falta de exhibición, por el comprador, del resto del precio, al momento de demandar el cumplimiento del contrato, no es un presupuesto procesal, sí constituye, en cambio, una condición de la acción que, por tanto, puede analizarse oficiosamente por el juez a quo, porque si los presupuestos procesales otorgan ese derecho a juzgar siendo sólo indispensables para que se pueda pronunciar sentencia, con mucha mayor razón deben otorgar esa facultad las condiciones de la acción, en tanto que éstas son necesarias ya no únicamente para fallar un asunto, sino para que la sentencia sea favorable al actor. Lo anterior se deduce de lo siguiente: Una de las obligaciones de todo comprador, si no es que la principal, es la de pagar el precio de la cosa (artículo 2211 del Código Civil de Jalisco); si "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe..." (artículo 1868 del mismo Código), es obvio que para que el comprador pueda demandar el incumplimiento del contrato, necesariamente debió haber satisfecho las que corrieran a su cargo, y si no lo hizo y a pesar de ello demanda jamás nació su derecho...”.

De igual forma sirve a lo anterior, la tesis jurisprudencial de la novena época, con número de registro 184,239 Materia(s): Civil, Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XVII, Junio de 2003, Tesis: II.2o.C.411 C, Página: 906, que a la letra dice:

“...ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.”

V.- En tales consideraciones lo procedente es condenar a la ***** , **representada por el Licenciado *******, a otorgar la escritura definitiva de compraventa, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, con las medidas y colindancias y superficie anotadas, concediéndoles para tal fin un plazo de **CINCO** días, apercibidos que en caso de no hacerlo la Suscrita la otorgará en su rebeldía, lo anterior conforme a lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693 Fracción I, 694 Fracción I y 698 Fracción V del Código Procesal Civil en vigor. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por el Supremo Tribunal Judicial en el País asentado en el apéndice del Semanario Judicial de la Federación, número 427, apéndice 1988, Segunda Parte, página 730, Tercera Sala, que literalmente dice:

“...COMPRAVENTA. Este contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, desde entonces se obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario, y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa convenida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que se ha satisfecho debidamente...”

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101,

104, 105, 106, 107, 504, 505 y 506 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO: La parte actora *********, acreditó la acción que dedujo en contra *********, **representada por el Licenciado *******, quien compareció a juicio allanándose de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, en consecuencia;

TERCERO: Se condena a *********, **representada por el Licenciado *******, al otorgamiento y firma ante Notario Público respecto del contrato base de la acción celebrado por las partes, el dos de agosto de dos mil cinco, respecto del inmueble identificado como casa habitación número ********* del ******* "*****"**, ubicado en *********, Colonia Chapultepec, de esta Ciudad, con una superficie de 148.42 metros cuadrados, y las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; concediéndole para tal fin un plazo de **CINCO DÍAS**, para el cumplimiento voluntario al tenor de lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal de la materia, contados a partir de que esta resolución causa ejecutoria, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, la Suscrita la otorgará en su rebeldía, lo anterior en virtud de la parte considerativa del presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer



PODER JUDICIAL

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

VS.

SUMARIO CIVIL
EXP. 193/22
PRIMERA SECRETARIA

Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera
Secretaria de Acuerdos, **Licenciada YOLANDA JAIMES RIVAS**,
con quien actúa y da fe.

LMLCH/mil.