



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos a doce de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **326/2021-2**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** Y ***** , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y:

R E S U L T A N D O S :

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el uno de octubre de dos mil veintiuno y que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció ***** , por su propio derecho, demandando en la vía sumaria civil de ***** Y ***** , las siguientes pretensiones:

*“... A) EL otorgamiento y firma de escritura pública en cumplimiento al contrato de compraventa celebrado respecto del bien inmueble ubicado en ***** , con una superficie de SEISCIENTOS CINCUENTA METROS, cuyas medidas y colindancias, señalare más adelante.*

B) El pago de gastos y costas que origine el presente juicio en ambas instancia...”.

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descrito en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Prevención.- Por auto de cinco de octubre de dos mil veintiuno, se previno la demanda, para el efecto de que aclarara o corrigiera el nombre con el cual promueve, en virtud que difería con el documento base de la acción.

3.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado al demandado para que dentro del término de cinco días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

4.- Emplazamiento. Con fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio los demandados ***** y *****.

5.- Rebeldía. En auto de fecha once de enero de dos mil veintidós, en virtud que los demandados ***** y ***** no habían dado contestación a la demanda, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las personales, les surtieran efectos por medio de la publicación en el boletín judicial.

6.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto y a la cual no comparecieron las partes por lo cual no fue posible llevar a cabo una conciliación



PODER JUDICIAL

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

por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

7.- Pruebas. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: la testimonial a cargo de ***** e ***** , documentales privadas y públicas descritas en los numerales del I al V del escrito inicial de demanda, así como documentales privadas consistentes en recibos oficiales folios 500578 y 50077, recibos de luz y recibo de sistema de agua potable de Emiliano Zapata.

8.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha once de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogó la prueba testimonial ofertada por la parte actora, por lo que se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar en este asunto, y se pasó a la fase de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia.

9.- Regularización del procedimiento.- Mediante auto de veinticinco de mayo de dos mil veintidós, se ordenó regularizar el procedimiento y se ordenó girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para el efecto de que informara a este órgano jurisdiccional sobre los antecedentes registrales que aparecen en el inmueble objeto del contrato materia del juicio.

10.- Informe.- El trece de junio de dos mil veintidós, se recibió el oficio ISRyCEM/DJ/1666/2022, signado por la licenciada *****, Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual, da cumplimiento a lo solicitado por esta autoridad.

11.- Se turna a resolver.-Mediante auto de veinticuatro de junio de dos mil veintidós, se ordenó turnar los autos a resolver la sentencia que en derecho procediera.

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

I. Competencia. Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal 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, cuya omisión constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada la incompetencia, 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.



PODER JUDICIAL

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

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

“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.

Señalado lo anterior, se precisa que la competencia es una porción de la jurisdicción concedida como facultad para determinados órganos jurisdiccionales de acuerdo a la materia, grado, cuantía, territorio o fuero; es decir, a través de la competencia se distribuye la jurisdicción otorgando a ciertos Jueces el conocimiento de un tipo de asunto. Así, mientras la jurisdicción implica la posibilidad de someter a juicio al gobernado, la segunda se refiere a que, de acuerdo al tipo de controversia o juicio que se instaure, corresponderá a un Juez o a otro, el conocimiento y resolución de ese juicio ante la potestad legal conferida por la jurisdicción.

Así, la competencia de los Jueces y tribunales está dada conforme a varios criterios, en ese tenor, el artículo 23 del Código Procesal Civil del Estado establece las bases para el estudio y fijación de la competencia del órgano

jurisdiccional, siendo éstos: la materia, la cuantía, el grado y el territorio. Respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29 de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia establece en el artículo 30 en lo que interesa que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley señala en el artículo 75 la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios en donde se discutan derechos reales. Finalmente, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio, el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establece en su artículo 24 respecto del sometimiento expreso de las partes, y, a falta de este el artículo 34 de la misma Codificación establece las bases para fijar la competencia por razón del territorio.

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción “proforma”, esto es, de otorgamiento y



PODER JUDICIAL

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

firma de escritura pública, es decir, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento compete a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción sobre otorgamiento y firma de escritura pública cuya naturaleza si bien incumbe o atañe a un derecho personal, empero, sus efectos inciden en derechos reales de propiedad, al ordenarse tirar la escritura pública de compraventa, cuyo conocimiento, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia.

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se encuentra en primera instancia.

Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues el domicilio en donde fue emplazada a juicio la demandada está ubicado en la ciudad de Jiutepec, Morelos, donde este Juzgado tiene competencia por razón de territorio, por tanto se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 34 fracción I del Código Procesal Civil en vigor del Estado. Amén de lo anterior, debe decirse también que ninguna de las partes impugnó la competencia de este juzgado.

II. Estudio de la vía. Antes de proceder al análisis

de la acción, es necesario realizar el estudio oficioso sobre la procedencia de la vía sumaria civil en que fue substanciado este asunto, ello a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional; así, debe recordarse que en el presente asunto se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y firma de una escritura pública de compraventa, en razón de lo anterior, tenemos que la vía sumaria civil elegida por la actora es la correcta, pues el artículo 604 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: “Se ventilaran en juicio sumario:...II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento...”; encuadrando por ello el presente asunto en dicha hipótesis normativa.

III. Legitimación. Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la legitimación ad causam de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente señalar que dicho tipo de legitimación se refiere a una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación



PODER JUDICIAL

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

procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...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...”

Además en base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

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

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

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa se encuentra plenamente acreditada, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con la demandada *****, con el consentimiento de su esposo, el codemandado *****, respecto del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie de seiscientos cincuenta metros, y las siguientes medidas y colindancias: *****, con fecha seis de enero de dos mil uno, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública, en ese tenor, se acredita la legitimación en virtud de estar debidamente probada la relación jurídica contractual (compraventa) existente entre las partes pues en primer lugar no fue negada por la demandada y por el contrario, existe presunción legal de lo expuesto en la demanda, pues no obstante que los demandados fueron emplazados a juicio, sin embargo, no dieron contestación a la demanda, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados por la actora en el referido opúsculo.

Finalmente, porque de autos se advierte el citado contrato de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se les otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y demandados celebraron dicho acto jurídico, se colige que le

**PODER JUDICIAL**

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

asiste el derecho y la legitimación a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama, al igual que a la parte demandada por haber celebrado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

IV. Análisis de la acción ejercitada. Habiéndose hecho el estudio de la legitimación en la causa en el presente asunto, enseguida se procede al estudio de la acción planteada; así, en el presente asunto se determinará si es procedente ordenar el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, derivada de la compraventa que refiere la parte actora celebró con la demandada ***** con el consentimiento de su esposo ***** , para ello, se desarrollarán los siguientes temas: 1. Se precisará el marco jurídico aplicable. 2. Se señalarán los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción 3. Se determinará la procedencia de la acción ejercitada con base en las pruebas y elementos procesales que obran en actuaciones.

Marco jurídico aplicable.

Así, deben realizarse una serie de puntualizaciones muy particulares respecto de la acción de otorgamiento de escritura, sobre el particular, conviene señalar que la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya

finalidad es la transmisión de la propiedad, ya que existe un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación. En el caso, el artículo 35 del Código Civil para el Estado, establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no la revista no será en definitiva válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Asimismo, el numeral 1673 del propio código sustantivo civil, señala que se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación; y, si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y, en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Las referidas exigencias de forma, se actualizan en el caso de la compraventa de inmuebles, ya que los artículos 1804 a 1808 del Código Civil para el Estado, establecen la forma en que debe constar la compraventa de los inmuebles en atención al valor de la operación, a la calidad del



PODER JUDICIAL

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

enajenante, o al procedimiento bajo el cual se adquirió el inmueble. De ese modo, cuando la compraventa de inmuebles se realiza sin observar las formalidades establecidas en los preceptos legales citados con anterioridad, pero la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente; entonces, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, pudiendo el perjudicado por falta de título legal ejercitar acción para exigir que el obligado le extienda la escritura correspondiente.

Así, la acción que de ello se deriva es, precisamente, la de la formalización a través del otorgamiento y firma de la escritura correspondiente en la que se haga constar el acto jurídico realizado de modo informal, denominándose a ello acción proforma. Consecuentemente, la finalidad de la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible.

Por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o pro-forma, tiene como materia un derecho personal que da derecho al comprador de exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía.

Requisitos legales necesarios para la

procedencia de la acción.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se aclaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son: 1) La celebración del contrato informal de compraventa, y 2) El cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor 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. Y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escrituras, 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.

Procedencia de la acción.

Analizadas que fueron las constancias que integran el presente juicio se determina que la acción ejercitada es procedente atendiendo a que se acreditan los elementos necesarios y que anteriormente fueron señalados.

Requisito 1. En efecto, por cuanto al primer elemento de procedencia de la acción, esto es la celebración del contrato informal de compraventa, se considera plenamente acreditado por cuatro aspectos esenciales, a saber: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la

**PODER JUDICIAL**

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

parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la confesión esgrimidas por la parte demandada en la prueba confesional correspondiente y d) Con las pruebas testimoniales ofrecidas por la parte actora.

Efectivamente, debe tomarse en consideración que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora expresamente afirma que celebró un contrato privado de compraventa con la demandada ***** con el consentimiento de su esposo el codemandado *****, respecto del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie de seiscientos cincuenta metros, y las siguientes medidas y colindancias: *****, acto jurídico que, igualmente expone la actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública.

En ese sentido y como se adelantó, la celebración del contrato informal de compraventa aludido, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el contrato privado de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora y la demandada celebraron dicho acto jurídico, se colige la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes.

En el mismo tenor, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con base en

la presunción legal constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fueron debidamente emplazados a juicio, sin embargo, no dieron contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda, específicamente y en lo que interesa, respecto a los hechos de dicho escrito, en donde la actora de manera categórica afirma que con fecha seis de enero de dos mil uno, celebró con la hoy demandada con el consentimiento de su esposo *****, un contrato privado respecto del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie de seiscientos cincuenta metros, y las siguientes medidas y colindancias: *****, pero que a la fecha no se ha realizado la escrituración, hechos que, como se dijo, fueron confesados de forma ficta por la parte demandada y que por tanto demuestran la existencia de la relación contractual –imperfecta- de compraventa entre las partes, al haber celebrado el contrato de compraventa aludido, pero no haberlo formalizado, todavía, mediante la escritura pública correspondiente.

Aunado que el codemandado *****, no compareció a hacer manifestación alguna, respecto del derecho que pudiera tener sobre de dicho inmueble, aunado que se encuentra su consentimiento en el contrato privado de compraventa documento base de la presente acción. por lo que si bien, no obra documental alguna con la cual se acredite que dichos demandados se encuentren casados bajo el régimen de sociedad conyugal, no menos cierto es que del documento base de la presente acción, se

**PODER JUDICIAL**

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

desprende que dicho contrato se celebró con el consentimiento del codemandado ***** , de lo que se advierte el derecho que tiene el mismo respecto del bien inmueble materia del juicio, por lo tanto, al haber sido llamado al presente juicio, y que esté no diera contestación a la demanda, no se advierte una vulneración a su garantía de audiencia, por lo tanto, el presente fallo causa efectos jurídicos respecto del mismo.

Sirve de apoyo el siguiente criterio:

*Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 196109
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: VI.4o. J/1
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo VII, Junio de 1998, página 575
Tipo: Jurisprudencia*

SOCIEDAD CONYUGAL, BIENES DE LA. SI UNO DE LOS CÓNYUGES COMPARECIÓ AL JUICIO DONDE ÉSTOS RESULTARON AFECTADOS, LA REPRESENTACIÓN IMPLÍCITA IMPIDE QUE EL OTRO CONSORTE SE OSTENTE AJENO A LA CONTROVERSIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 366 del Código Civil de esa entidad federativa, dispone en lo conducente, que en el matrimonio con sociedad conyugal, cada uno de los cónyuges es representante legítimo del otro en los juicios que se sigan contra uno de ellos, o contra ambos, y que puedan afectar, en el resultado final, a la sociedad conyugal; de allí que el cónyuge que no fue oído en el juicio respectivo, se ve representado por su consorte que sí compareció, y por lo mismo, es su causahabiente, de modo que no puede en el juicio de amparo obtener una resolución favorable, alegando violación a la garantía de audiencia, dada la disposición mencionada, que atribuye la representación del cónyuge ajeno, en favor de quien comparece en el juicio natural.

Ya que si bien, como se desprende del informe rendido por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, quien mediante oficio ISRyCEM/DJ/1666/2022, informó que, en

el Sistema Integral de Gestión Registral con que cuenta dicho organismo público descentralizado, en los datos de registro 136, a fojas 271, del libro 417, Volumen I, Sección 1ª ahora contenidos en el folio real electrónico inmobiliario *****se encuentra inscrito el predio registralmente descrito como: ***** , siendo la propiedad registral *****; y que por cuanto a la compraventa con reserva de dominio a favor de la Comisión Regulatoria de la Tenencia de la Tierra en sus siglas “CORETT” está fue cancelada con fecha dieciocho de octubre de dos mil uno, y que por un error involuntario al momento de emigrarse al folio electrónico no fue capturada, consolidándose la totalidad del predio a *****; de ahí que si bien, dicho inmueble se encuentra registrado como dueña la parte demandada ***** , no menos cierto que la falta de inscripción de la sociedad conyugal en dicha institución del bien inmueble, que pudiera existir entre la demandada ***** y el codemandado ***** , no es un impedimento para que esté último pudiese oponerse a un tercero que haya adquirido un derecho real respecto del mismo bien, por lo tanto, como se dijo el presente fallo, produce consecuencias jurídicas sobre el mismo, dado que incluso el dio su consentimiento para la celebración del contrato privado de compraventa.

Sirve de ilustración el siguiente criterio:

*“Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2004332
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 18/2013 (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 1, página 644*

**PODER JUDICIAL**

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

Tipo: Jurisprudencia

SOCIEDAD CONYUGAL NO INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. EL DERECHO REAL INMOBILIARIO DEL CÓNYUGE QUE NO APARECE EN LA INSCRIPCIÓN NO ES OPONIBLE AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD DE QUIEN RESULTÓ ADJUDICATARIO DE BUENA FE EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE Y ADJUDICACIÓN EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.

La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 3a./J. 7/93, de rubro: "SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE ELLA, NO IMPIDE QUE EXISTA LEGITIMACIÓN PARA HACER VALER TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO.", sostuvo que la falta de inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad respecto de un inmueble registrado a nombre de uno de los cónyuges, provoca que el derecho del otro que no aparece en la inscripción no pueda oponerse a un tercero que haya adquirido un derecho real respecto del mismo bien. Ahora bien, en el Código de Comercio el legislador previó que cuando la sentencia de un juicio ejecutivo mercantil es condenatoria y declara procedente la venta de los bienes embargados para hacer pago al acreedor, se tramitará su remate, y que enajenado el bien, ya sea por remate o adjudicación tratándose de inmuebles, el juez y el adjudicatario otorgarán la escritura pública correspondiente ante fedatario público; lo cual permite afirmar que, mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación, derivado de un juicio ejecutivo mercantil, el postor o el adjudicatario adquiere un derecho real de propiedad sobre el inmueble rematado. Consecuentemente, cuando falte la inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad respecto de un inmueble que se encuentra registrado a nombre de uno de los cónyuges, el derecho real de propiedad del cónyuge que no aparece en la inscripción, derivado de la sociedad conyugal, no puede oponerse al derecho real de propiedad adquirido de buena fe por el postor o el adjudicatario mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación en un juicio ejecutivo mercantil."

Ahora bien, la celebración del contrato informal de compraventa también se acredita con la testimonial a cargo de *****y ***** que ofreció la actora; en efecto, de autos se advierte que con fecha once de mayo de dos mil veintidós, fue desahogada la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto y en la cual, manifestaron:

Por cuanto hace a la testigo *****: Que si

conoce a *****, ***** y *****; que conoce a la señora Capuchino porque compro el predio del señor ***** y la señora ***** , y a ellos los conoce porque son vecinos, y que si sabe y le consta que ***** y ***** , le vendió a ***** el predio identificado como ***** , Morelos, de fecha seis de enero de dos mil uno, firmando un documento de compraventa respecto del predio antes referido en dicha data. Asimismo, que si sabe y le consta que la parte atora al momento de la compra del predio antes descrito le fue pagado en su totalidad a la parte demandada, en presencia de sus testigos; refiriendo que si sabe y le consta que en multicitadas ocasiones la actora le ha solicitado a los demandados para que acudan a la Notaria para que formalicen ante Notario Público la escritura correspondiente del inmueble antes mencionado, y que estos últimos se han negado a formalizar dicha escritura. Refiriendo de igual manera que si sabe y le consta que la parte actora desde que realizó el contrato privado de compraventa mencionado, ella y su familia han vivido por temporadas en el inmueble en su carácter de propietaria, y que esta última si ha pagado todos los servicios de predial, agua y luz del inmueble antes citado. Y que lo sabe porque era vecina de la señora ***** y en diversas ocasiones cuidaba a su nietecita y escuchaba y le comentaba lo que iba hacer respecto a la venta del terreno

Por su parte el diverso testigo ***** , refirió:

Que si conoce a ***** , y que conoce a ***** y ***** , que los conoce porque ellos lo emplearon en su taller de cerámica y a la señora capuchino por boca de su

**PODER JUDICIAL**

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

patrón porque el le iba a vender su predio. Asimismo, que sabe y le consta que *****y ***** le vendió a ***** , el predio identificado como ***** , Morelos, de fecha seis de enero de dos mil uno. Que no le consta directamente que la parte demandada le hayan vendido a la actora firmando un documento de compraventa del bien inmueble antes mencionado en dicha data, pero que si sabe que le pasaron el terreno a la señora Capuchino, pero que le consta que la actora al momento de la compra del predio antes descrito, le fue pagado en su totalidad a los demandados en presencia de sus testigos, porque le comentaron que les iban a dar un carro dinero en efectivo y vio llegar a su patrón con el carro pero del dinero no sabe en qué términos quedaron. De igual forma, refirió que sabe y le consta que en multicitadas ocasiones la parte actora le ha solicitado a los demandados para que acudan a la notaria para que formalicen ante Notario Público la escritura correspondiente del inmueble antes mencionado, porque ha tenido contacto con la señora capuchino eventualmente y le ha comentado que le dan una fecha y no tiene la presencia de las personas para que le firmen. Asimismo, que los demandados se han negado a formalizar la escritura pública ante notario del predio antes mencionado, que la señora capuchino viene de Monterrey y los señores se van con sus hijos se les olviden la fecha pero siempre que les dan una fecha no acuden a tener el encuentro con la señora capuchino, Y que desde que realizó el contrato privado de compraventa mencionado, la parte actora y su familia han vivido por temporadas en el inmueble en su carácter de propietaria, porque cada que tienen una cita vienen y

habitan la casa y al no tener contacto con sus ex patrones se retiran a Monterrey. Que si sabe y le consta que la parte actora desde que realizó la compra ha pagado todos los servicios de predial, agua y luz del inmueble motivo del presente juicio; que lo sabe porque él fue trabajador de los señores y cuando se quedó sin trabajo le comentaron que porque iban a vender el predio y la señora Capuchino no tenía interés de poner taller de cerámica y por boca de su patrón es que conoce a la señora Capuchino.

Testimonios a los cuales, se les concede valor probatorio en términos de lo que dispone el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud que los testigos fueron coincidentes en manifestar que la parte actora compro el bien inmueble materia del juicio, que está al momento de la compra del predio materia del juicio le fue pagado en su totalidad a la parte demandada, y que los mismos se han negado a firmar la protocolización de la escritura, lo cual, sustenta el documento base de la acción consistente en el contrato privado de compraventa de seis de enero de dos mil uno; asimismo, de dichos atestes fueron uniformes en sus declaraciones, no incurrieron en contradicciones y, a consideración de esta autoridad, conocen por sí mismos y no por inducción ni referencia de otras personas, los hechos sobre los que declararon, lo cual, justifica plenamente la verosimilitud y el valor probatorio de dichas pruebas.

Asimismo, el dicho de los atestes respecto de que la parte actora se encarga de los pagos, lo mismo se corrobora con las documentales públicas consistente en

**PODER JUDICIAL**

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

recibo de la Tesorería Municipal de Emiliano Zapata, con los recibos oficiales 18216, 1456, 16735 así como de la Dirección de ingresos con los recibos oficiales 043397, 2599, 43242, 500578, 500577, en virtud, que se encuentran relacionados con pagos de impuesto predial del bien inmueble materia del presente juicio.

Y por cuanto hace a las diversas documentales consistentes en recibos del Municipio de Emiliano Zapata de la Receptoría de Rentas, de la Comisión Federal y Electricidad, así como las copias simples de los recibos de dicha comisión, los mismos no se les otorga valor probatorio en virtud que de los mismos se desprende diverso domicilio.

Requisito 2. Respecto al segundo requisito de procedencia, esto es, el cumplimiento de las obligaciones impuestas a la actora en el propio acuerdo de voluntades, se considera plenamente acreditado.

Para justificar lo anterior, conviene señalar en primer lugar las obligaciones derivadas del contrato de compraventa base de la acción a cargo de la compradora hoy actora. Así, de dicho contrato, se advierte específicamente de la cláusula segunda que el precio pactado por los contratantes por virtud de la compraventa fue de \$550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que la parte actora debió acreditar haber pagado a la parte demandada para la procedencia de su acción.

Ahora bien, con base en las constancias

procesales que obran en autos y como se adelantó, esta autoridad considera debidamente acreditado el pago realizado por la actora a favor de la demandada de la cantidad de \$550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) que por concepto de la compraventa del bien inmueble ubicado en *****, se pactó por las contratantes, lo anterior por los siguientes elementos: a) Con el contrato privado de compraventa exhibido conjuntamente con el escrito de demanda. b) Con la presunción derivada del hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda. c) Con la prueba testimonial ofrecida por la actora a cargo de los atestes *****y *****.

En efecto, debe tomarse en consideración que del contrato privado de compraventa base de la acción, se advierte que el precio pactado por virtud de la compraventa que celebraron las partes, es por la cantidad de \$550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.). En ese sentido y como se adelantó, el pago de la cantidad por concepto de la compraventa, se considera plenamente acreditado en primer lugar con la documental consistente en el contrato privado de compraventa (el cual fue anexado al escrito de demanda), pues en específico de la cláusula segunda se estableció que la cantidad de \$550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) que por concepto de la compraventa se acordó por los celebrantes, se recibió como se desprende de dicha cláusula inciso a) y b) por el vendedor en ese acto y a su entera satisfacción, constituyendo el propio pacto contractual, el recibo correspondiente; documental que al no

**PODER JUDICIAL**

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

haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se le otorga pleno valor probatorio y en virtud que de dicha documental se desprende que la parte actora pagó a la parte demandada el precio pactado por concepto de la compraventa.

En el mismo sentido, el pago del precio de la compraventa también se acredita con base en la presunción legal constituida a favor de la parte actora y derivada del hecho que la parte demandada, no obstante que fue debidamente emplazada a juicio, sin embargo, no dio contestación a la demanda, por ello, en términos de lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos narrados en la demanda, pues dicha confesión aun cuando es ficta, no existe prueba en contrario que la desvirtúe.

Ahora bien, el pago por concepto de la compraventa también se acredita con base en el resultado de la prueba testimonial y que se desahogó en la audiencia de pruebas y alegatos, de la que se desprende que en la pregunta marcada con el número seis, si sabían y les constaba que ***** , al momento de la compra del predio motivo del juicio, le fue pagado en su totalidad a ***** Y ***** , en presencia de sus testigos, manifestaron que sí, e incluso el último testigo refirió que los demandados le refirieron que le iban a dar un carro y dinero en efecto y los vio llegar con el carro.

V. Decisión. En corolario, tomando en

consideración que se han acreditado los requisitos de procedencia de la acción ejercitada y al no existir defensas ni excepciones que en su contra se hayan opuesto, se declara procedente la acción que en la vía sumaria civil promovió ***** contra ***** Y *****, a quien debe condenársele al cumplimiento de las prestaciones reclamadas por la parte actora y que se detallarán en esta resolución, ello al demostrarse fehacientemente la relación contractual de compraventa que celebraron las partes respecto del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie de seiscientos cincuenta metros, y las siguientes medidas y colindancias: *****, y que cumplió con sus obligaciones impuestas en dicho pacto contractual, en específico, que cubrió el precio que por concepto de pago se estipuló por dicho bien inmueble y, por lo tanto, en términos del artículo 1764 fracción VII del Código Civil en vigor, la demandada se encuentra obligada a otorgarle los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; de lo que resulta la procedencia de la acción ejercitada.

Por ello, se condena a la demandada ***** y *****, al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie de seiscientos cincuenta metros, y las siguientes medidas y colindancias: *****, ante el Notario Público que señale dicha parte; concediéndole para tal efecto un plazo de cinco días, contados a partir de la notificación de designación de la Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no

**PODER JUDICIAL**

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

hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su rebeldía.

En lo que se refiere al pago de gastos y costas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, no se hace condena en gastos y costas para ninguna de las partes en el presente juicio, debiendo cada una, en su caso, erogar las que se le hubiesen causado en la tramitación de este asunto.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 102, 104, 105, 106 y 640 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, se **resuelve**:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio y también la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

SEGUNDO.- Por las razones expuestas en esta sentencia, se declara que la parte actora *****, acreditó la acción que en la sumaria civil ejerció contra ***** Y *****, quienes no comparecieron a juicio y como consecuencia.

TERCERO.- Se condena a la demandada ***** Y *****, al otorgamiento y firma de escritura pública correspondiente respecto del bien inmueble ubicado en *****, con una superficie de seiscientos cincuenta

metros, y las siguientes medidas y colindancias: *****,
ante el Notario Público que señale dicha parte;
concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días**,
contados a partir de la notificación de designación de la
Notaría Pública, con el apercibimiento que en caso de no
hacerlo, la suscrita juzgadora procederá a firmarla en su
rebeldía.

CUARTO.- Por los razonamientos vertidos por esta
autoridad, no se hace condena en gastos y costas
originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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