



EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos a diecinueve de agosto dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **393/2021** del Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, contra *********, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno**, compareció *********, a demandar en la **Vía SUMARIA CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, contra *********, reclamando como prestaciones, las que obran en su escrito inicial de demanda, manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

2. Admisión de demanda. Por auto de **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo a *********, por admitida la demanda en contra de *********, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada, para que dentro del plazo de **cinco días** produjera contestación a la demanda entablada en su contra, emplazamiento que se llevara a cabo el dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, previo citatorio de doce de noviembre de ese mismo año.

3. Contestación de demanda. El **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo a *********, contestando la demanda entablada en contra, ordenándose dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera y, toda vez que el demandado opuso la excepción de incompetencia pro declinatoria, se admitió la misma sin interrupción del procedimiento, ordenándose remitir testimonio de las actuaciones al superior Jerárquico.

4. Contestación de vista. Por acuerdo de **seis de diciembre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora, contestando al vista ordenada en auto de veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno y, se ordenó nuevamente remitir las actuaciones del expediente que nos ocupa a la Superioridad.

5. Llegada de autos. Mediante auto de veintiocho de abril de dos mil veintidós, se tuvo a la Secretaria de Acuerdos de la Tercera Sala de este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, remitiendo testimonio y resolución dictada el veintinueve de marzo de dos mil veintidós, en el cual en su resolutive **PRIMERO** se declaró infundada la excepción de incompetencia por declinatoria en razón de la materia hecha valer por a parte actora; por lo que se ordenó continuar con el procedimiento. Por auto de once de mayo de dos mil veintidós se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

6. Audiencia. El **veintiséis de mayo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y depuración a la cual no compareció la parte actora, pero sí su abogado patrono; así tampoco compareció la parte demandada ni persona alguna que legalmente lo representara, a pesar de encontrarse debidamente notificado como obra en autos; acto seguido, y al no poderse exhortar a las partes a un arreglo conciliatorio, se depuró el procedimiento y, por así permitirlo el estado procesal de los auto, se ordenó abrir el juicio a pruebas por un plazo común de cinco días para las partes.



EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

7. Pruebas. Mediante auto de **treinta y uno de mayo de dos mil veintidós**, se señaló fecha para la audiencia de pruebas y alegatos y se admitieron a la parte actora, las siguientes pruebas: la Confesional y Declaración de parte a cargo de la parte demandada; la Testimonial; las Documentales Públicas.

8. Audiencia. El **once de julio de dos mil veintidós** tuvo lugar el desahogo de la Audiencia prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, a la cual, compareció la parte actora, asistido de su abogado patrono y los testigos ofrecidos; no así la parte demandada ni persona alguna que legalmente lo representara, a pesar de encontrarse debidamente notificado como obra en autos; acto seguido, se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora y, al no existir pruebas pendientes por desahogar se procedió a la apertura de la etapa de alegatos, en la que, se tuvieron por exhibidos de forma escrita, los alegatos de la parte actora; por cuanto al demandado, al no comparecer a la audiencia mencionada, se tuvo por perdido su derecho a formular los alegatos que a su parte correspondían, en consecuencia, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, lo que se realiza al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

I. Competencia. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 18 y 26, fracción I y II, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que disponen:

ARTÍCULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:

I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda;

II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;

III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,

IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio.

Lo anterior, tal como se desprende del escrito inicial de demanda promovido por *****, al acudir a este órgano Judicial a demandar la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con *****.

Por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente juicio, toda vez, que las partes contrincantes, al interponer la demanda el actor, y contestar la demanda el demandado, se sometieron a la jurisdicción que le atañe conocer a este órgano jurisdiccional.

Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

*“...Es Órgano Judicial competente por razón del territorio:
...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”.*

En consecuencia, teniendo que la presente controversia judicial versa sobre una pretensión real, en tanto que se impetra la prescripción positiva, del bien inmueble materia de la litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos del sumario que la ubicación del bien inmueble objeto de la usucapión se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es inconcuso que esta autoridad judicial resulta competente para conocer y resolver el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 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...”.



EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por lo tanto, al desprenderse del libelo génesis de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

Así también, la vía elegida es la correcta, puesto que el arábigo 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..."

Por lo tanto, al desprenderse del escrito inicial de demanda que la pretensión fuente de la impetrante tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, es inconcuso que la vía elegida es la correcta.

II. Legitimación procesal. A continuación, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva *ad procesum* (en el proceso), y *ad causam* (en la causa), de las partes que intervienen en el presente Juicio, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el ordinal 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece 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..."

De ese modo, se alude que la legitimación *ad procesum* se entiende como tal, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia; mientras que la legitimación *ad causam*

implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el Juicio.

Situación legal que respecto de las partes actora ***** y demandada *****, se encuentra irrefutablemente acreditada esto con la documental privada relativa al contrato privado de compraventa, celebrado por *****, en su carácter de vendedor y *****, en su calidad de comprador, de **diez de junio de dos mil quince**, respecto del bien inmueble identificado como: *****, **que se encuentra dentro de la parcela ejidal *****, con una superficie de *****cada uno de ellos, con las siguientes medidas y colindancias: *******

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio, toda vez, que de ella se desprende que el día **diez de junio de dos mil quince**, las partes actora y demandada, celebraron un acto jurídico denominado compraventa, en relación al bien inmueble previamente reseñado, fijándose como monto de la operación la cantidad de *****

Quedando de esta manera, por cierta la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente juicio, lo anterior en términos de los numerales 444¹ y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; coligiéndose así, el derecho e interés jurídico del demandante para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, en virtud de la relación contractual que lo une con el hoy demandado *****, lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Apoya lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la

¹ ARTÍCULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.



EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que 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; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea 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, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

III. Ahora bien, en el presente asunto, la parte demandada, ***** , opuso como defensas y excepciones en la contestación de la incidencia planteada: **I. sine actione agis; II. La de incompetencia por declinatoria; III. Falta de legitimación activa en la causa; IV. Invalidez de los documentos base de la acción; V. la de Oscuridad y Defecto Legal en el escrito de demanda; VI. La de Falsedad de la demanda y de Documentos Base de la Acción; VII. la de inexistencia del contrato de compraventa; VIII. La de Falta de elementos esenciales del acto Jurídico; IX. La de Falta de identidad del inmueble materia de la compraventa.**

Por cuanto a la excepción marcada con el número **II**, es de decirse que, dicha excepción fue declarada infundada, mediante resolución de sala de veintinueve de marzo de dos mil veintidós, por lo que la misma es improcedente.

Respecto a las excepciones marcadas con los numerales **I, III, VIII**, al ser valoradas en este momento, no se consideran propiamente excepciones sino solo la negación de la acción, que obliga al juzgador a estudiar la acción ejercitada por el actor, y que se resuelven en el estudio de la misma; razón por la cual se estiman improcedentes.

Ahora bien, por cuanto a las excepciones marcadas con los numerales **IV, VI y VII**, esta autoridad estima improcedentes dichas excepciones, toda vez que, la parte demandada asevera no haber firmado el documento base de la acción presentado por la parte actora, así como diversas manifestaciones que hace valer en su escrito de contestación de demanda respecto a la invalidez del contrato y la inexistencia del pago realizado por el acto volitivo, pero no ofreció prueba que desestimara dicha documental ni aportó prueba alguna que destruyera la acción intentada por su contrario, además de que, la base de sus excepciones fundamentalmente versa sobre el hecho de que los inmuebles materia del presente juicio formaban parte del régimen ejidal, situación que fue declarada infundada al resolver la excepción de falta incompetencia por declinatoria referida en



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

líneas que anteceden. Por lo que dichas excepciones son improcedentes.

Respecto a la **excepción de oscuridad de la demanda**, marcada con el número **V**; la misma resulta improcedente, lo anterior es así, al advertirse que la parte demandada dio contestación a cada uno de los hechos, pretensiones y todo lo que le fue reclamado, por lo que no se le dejó en estado de indefensión y por ende no puede alegar la oscuridad de demanda; por lo anterior consideración, la excepción que opone deviene improcedente.

Por último y, por cuanto hace a la excepción marcada con el número **IX** referente a la falta de identidad del inmueble materia de la compraventa, la misma deviene improcedente toda vez que la parte actora en la redacción del escrito inicial de demanda, señala claramente los datos de identificación de los inmueble materia de la presente litis, además de exhibir las documentales pertinentes así como las medidas y colindancias, por lo que, indefectiblemente se encuentran identificados dichos inmuebles. Razón por la cual, la excepción opuesta por la parte demandada se estima improcedente.

IV. Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada es necesario hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico.

Los artículos 1668, 1669, 1671 y 1729, 1764 y 1775 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señalan:

ARTICULO 1668.- NOCION DE CONVENIO. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

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

ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

El artículo 1729 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte, el numeral 1764 del mismo Código señala:

“... Él vendedor está obligado: ...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales...”.

Así también, el ordinal 1775 de la Ley de la materia, establece:

“... El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título...”.

V. Estudio de la cuestión planteada. Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el escrito inicial de demanda por el accionante ***** los cuales se fundan esencialmente en que el día **diez de junio de dos mil quince**, celebró con el demandado *****, contrato privado de compraventa, respecto de los bienes inmuebles identificados como: *****, **que se encuentra dentro de la parcela ejidal *******, **con una superficie de *****cada uno de ellos, con las siguientes medidas y colindancias: *******

Aduciendo la accionante que el precio que fue pactado por la operación de la compraventa, lo fue la cantidad de *****monto pecuniario que adujo la parte actora le pagó a la demandada en su calidad de vendedora en una sola exhibición, al momento de la firma del contrato base de la acción, tal como lo establecen en la cláusula **PRIMERA**, segundo párrafo del acto volitivo y en el mismo acto se le hizo la entrega de la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

posesión legítima del inmueble con el consentimiento del vendedor, tal como se estipula en la cláusula **SEGUNDA** de dicho acto, sin que al momento se haya realizado la firma de la escritura correspondiente a favor de la actora, pactado en la cláusula CUERTA del acto volitivo de **diez de junio de dos mil quince**, situación que aduce la accionante no cumplió la parte demandada.

Bajo esas perspectivas *de facto*, se considera procedente la acción ejercitada por el demandante *********, toda vez, que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones de la accionante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Lo anterior se aprecia así, en tanto que la parte actora *********, ofreció la documental pública consistente en contrato privado de compraventa, celebrado por la moral ********* en su carácter de vendedora y *********, en su calidad de comprador, de **diez de junio de dos mil quince**, respecto del bien inmueble identificado como: *********, **que se encuentra dentro de la parcela ejidal *******, **con una superficie de *****cada uno de ellos, con las siguientes medidas y colindancias:**

Documental privada la de comento, de la cual se colige de manera indefectible que la demandante, celebró contrato privado de compraventa precisamente con la ahora demandada *********, en su calidad de vendedora, realizando debidamente el pago de *********y que se adminicula con las documentales privadas consistentes en:

Copia certificada del título de propiedad número ***** , que ampara la parcela número ***** , ubicado en el campo denominada *****

Certificado de Libertad o de Gravamen de veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, respecto del inmueble identificado como parcela número ***** , donde figura como propietario el Ciudadano *****.

Documental privada, y públicas, que si bien es cierto fueron impugnadas y objetadas por el demandado al momento de dar contestación a la demanda, no menos cierto es, que no ofreció medio probatorio alguno que destruyera la acción intentada por a parte actora, se tiene por admitida, surtiendo sus efecto como si hubiere sido reconocida expresamente; quedando de esta manera, palpable la relación contractual bilateral que une a las partes contrincantes en el presente asunto, otorgándole a dichas documentales, pleno valor probatorio en términos de los artículos 437, fracción II, 442 y 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Sirve además de apoyo, la siguiente Jurisprudencia:

*Tesis. Registro digital: 188609. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Común, Laboral. Tesis: VI.2o.C. J/210. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 924. Tipo: **Jurisprudencia.***

DOCUMENTOS PRIVADOS, TIENEN VALOR PROBATORIO SI LA PARTE A QUIEN SE ATRIBUYEN LOS OBJETA EN SU AUTENTICIDAD Y NO DEMUESTRA LA OBJECCIÓN.

Los documentos privados que se atribuyen a una de las partes conservan eficacia probatoria, aunque hayan sido objetados en su autenticidad, si la parte que hizo la objeción no rindió pruebas suficientes para acreditar la falsedad de ellos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Lo anterior se concatena, con la prueba Confesional a cargo del demandado ***** desahogada el once de julio de dos mil veintidós, visible a fojas **104-107**, misma en la que, al no haber comparecido el demandado a la audiencia antes referida, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, declarándolo confeso de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

legales, en la que fictamente confesó: conocer a su articulante por haber celebrado un contrato privado de compraventa, respecto de los bienes inmuebles formados por los lotes 75 y 94, ubicados en la *****que se encuentran dentro de la parcela *****; contrato celebrado por el absolvente en su carácter de vendedor el diez de junio de dos mil quince, celebrado en esta ciudad de Cuernavaca, Morelos; que dichos inmuebles tienen una superficie de *****cada uno de ellos; que a la firma del contrato de referencia el absolvente entregó la posesión real material y jurídica de los lotes antes mencionados, teniendo dicha posesión su articulante desde el diez de junio de dos mil quince; que el precio de la operación de compraventa de los inmuebles materia del presente juicio fue por la cantidad de *****la cual se pagó en su totalidad y en efectivo a la firma del contrato antes mencionado, y que sirvió como el recibo más amplio, firme y eficaz que en derecho procedió por tal cantidad; que el absolvente afirmó en la declaración II del contrato privado de compraventa de diez de junio de dos mil quince, que los inmuebles vendidos a su articulante se encontraban en trámite de regularización para obtener el título de propiedad; que en la cláusula CUARTA del multicitado contrato el absolvente se comprometió a firmar la escritura pública de los inmuebles antes referidos a favor de su articulante ante notario público y; que desde el veintidós de mayo de dos mil catorce le fue entregado el título de propiedad ***** firmado por el presidente de la República Enrique Peña Nieto y que omitió avisarle oportunamente.

Prueba **Confesional** a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 392 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y que sirve para corroborar las manifestaciones del actor sobre la acción que pretende; pero que, por sí sola es insuficiente para acreditar plenamente dicha acción, por lo que, para constituir prueba plena, debe administrarse con otros elementos que produzcan en el juzgador certeza y seguridad plena sobre el acto de que se trata probar.

Así las cosas, dicha confesión ficta se adminicula a la testimonial a cargo de los atestes *****y *****, la cual tuvo verificativo el **once de julio de dos mil veintidós**, (*visible a fojas 104-107 del expediente principal*), en la cual, los testigos mencionados, esencialmente y, por cuanto a lo que nos interesa declararon conocer a las partes en el presente juicio, que la relación que existe entre los contendientes es un contrato de compraventa; que ***** vendió dos inmuebles o lotes a su presentante *****, firmando un contrato de compraventa el diez de junio de dos mil quince en el lugar en que se encuentran los terrenos; que fueron dos lotes de terreno los que vendió la parte demandada a su presentante; ubicados en las *****; con una superficie de *****metros cuadrados cada uno con un previo de venta de los terrenos de *****siendo que su presentante ha requerido a ***** par que firme las escrituras públicas correspondientes a los inmuebles que le vendió ten su domicilio y en los lotes materia de este Juicio. Por cuanto a la razón de su dicho, la ateste *****manifestó: "...porque yo he acompañado a ERICK SOLÍS yo he pedido lo mismo porque yo también le compre terrenos junto con otros vecinos, me consta porque sufro la misma situación, siendo todo lo que tiene que manifestar..."; por cuanto a la ateste ***** manifestó: "...porque se y me consta, porque estuve presente cuando firmaron el contrato de compra venta y en varias ocasiones he asistido con mi presentante a requerirle la firma de las escrituras públicas, siendo todo lo que tiene que manifestar..."

Prueba testimonial a la que se concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 396 y 490 del Código Procesal Civil en Vigor y con la que se acredita el incumplimiento de la parte demandada para otorgar la escritura a favor del actor respecto del inmueble materia del presente juicio.

De esta suerte, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos que hasta aquí se han analizado, en apoyo con los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestro máximo Tribunal, y utilizados por el Juzgador, con la finalidad de sustentar y realizar una



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

sentencia bien redactada y además, del razonamiento lógico-jurídicos empleados, se determina que la parte demandante ***** , acreditó la relación contractual bilateral celebrada con el demandado, demostrando que cubrió el precio total que por concepto de pago se pactó en el contrato privado de compraventa de **diez de junio de dos mil quince**; por lo tanto, en mérito de los razonamientos vertidos en párrafos que preceden, en términos del ordinal 1764 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, la demandada ***** , en su calidad de vendedor, se encuentra compelido, a otorgarle a la accionante ***** , en su carácter de comprador, los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio de la operación de compraventa que realizaron mediante el contrato de compraventa, sin que obste para el presente asunto, que el contrato exhibido como documento basal de la acción sea un contrato privado, dado que precisamente se está demandando el otorgamiento de escritura, para estar ante un contrato definitivo que conste en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato bilateral celebrado por las partes.

VI. Por lo anterior, Se declara que el demandante ***** , acreditó la acción que ejercitó contra ***** , quien no probó sus defensas y excepciones y se le condena a este al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por ***** en su carácter de vendedor y ***** , en su calidad de comprador, de data **diez de junio de dos mil quince**, respecto de los bienes inmuebles identificados como: ***** , **que se encuentra dentro de la parcela ejidal ***** , con una superficie de ***** cada uno de ellos, con las siguientes medidas y colindancias: ***** metros cuadrados: *******, a favor de la parte actora ***** , ante la Notaría Pública de su elección, concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días**, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el Juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

Al respecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro digital: 182229. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Novena Época. Materia(s):** Civil. **Tesis:** I.11o.C.92 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Febrero de 2004, página 1031. **Tipo:** Aislada.

COMPRAVENTA. LA DESIGNACIÓN DEL NOTARIO ANTE QUIEN SE FORMALIZARÁ LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDE AL COMPRADOR, EN EL CASO DE QUE LAS PARTES NO LO HAYAN ESTIPULADO.

Si en el contrato de compraventa las partes estipulan que la escrituración del inmueble a cargo de la parte vendedora y el pago del saldo del precio de la operación por parte del comprador, debe cumplirse al momento en que se firme la escritura respectiva ante notario público, estableciendo determinado término para ello, sin precisar ante qué notario ni a qué parte corresponde la designación del notario y, por ende, la realización de los trámites para la escrituración, debe estimarse que dicha carga corresponde a la parte compradora, pues si bien no existe disposición legal que así lo establezca, lo cierto es que debe acudirse a la costumbre, que constituye una fuente del derecho, para arribar a aquella conclusión, pues es una práctica común de los contratantes el que la parte compradora sea quien designe el notario de su confianza, precisamente para tener la certeza de que la formalización del contrato se efectuará en forma debida, asimismo que el comprador efectúe el pago de los honorarios que deberán cubrirse al notario público que realizará tal trámite.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 630/2003. Mario Alberto Cestelos Castillo. 16 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez.

VII. Por cuanto hace al pago de los gastos y costas generados por este juicio, debe señalarse que el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, prevé lo siguiente:

“Artículo 158. Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa...”.

Del artículo transcrito se advierte que el supuesto necesario para que una de las partes dentro de un juicio sea condenada en costas, son: **a)** La existencia de un juicio en el que el condenado sea parte, **b)** Que en dicho juicio se dicte una sentencia condenatoria en su contra.



EXP. NÚM. 393/2021

VS

JUICIO SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

De lo anterior se advierte que el criterio a que recurre éste dispositivo legal atiende al previsto en la teoría del vencimiento, la cual establece que debe ser condenado en costas aquel que fuere vencido en juicio y la prueba para demostrar lo anterior, lo constituye la sentencia desfavorable a alguna de las partes.

Ahora bien, como se advierte de líneas que anteceden, la acción intentada por la parte actora es procedente, por tanto la presente resolución no es favorable a los intereses del demandado, bajo ese contexto, es procedente condenar a ***** al pago de gastos y costas originados en el juicio.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.

SEGUNDO. La parte actora *****, probó la acción que ejercitó en contra de *****, quien no probó sus defensas y excepciones.

TERCERO. Se condena a la parte demandada, al otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa, celebrado por ***** en su carácter de vendedor y *****, en su calidad de comprador, de **diez de junio de dos mil quince**, respecto de los bienes inmuebles identificados como: *****, **que se encuentra dentro de la parcela ejidal *******, con una superficie de *****cada uno de ellos, con las siguientes medidas y colindancias: *****metros cuadrados: ***** , a

favor de la parte actora *********, ante la Notaría Pública de su elección, concediéndole para tal efecto un plazo de **cinco días** una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el Juzgador procederá a firmarla en su rebeldía.

CUARTO. Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente sentencia definitiva.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LOURDES CAROLINA VEGA REZA**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

JERH