



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

PODER JUDICIAL

VS.
*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

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

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **96/2022**, relativos al juicio **SUMARIO CIVIL**, sobre **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ***** contra ***** y ***** , Segunda Secretaría, y:

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, el uno de marzo de dos mil veintidós, al cual se asignó el folio 218, compareció ***** , demandando de ***** y ***** , 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 quince de marzo 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 a los demandados para que dentro del plazo de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra, así como para que al dar contestación a la misma, señalaran domicilio en esta Ciudad, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal les surtirían efectos por medio del boletín judicial.

3.- El diecinueve de abril de dos mil veintidós, la actuaría de la adscripción corrió traslado y emplazó en términos de ley a los demandados ***** y ***** , previo citatorio correspondiente.

4.- Por auto de dos de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por no contestada la demanda entablada contra ***** y ***** ; por acusada la rebeldía en que incurrió la parte

demandada, ordenándose que las subsecuentes notificaciones surtan efectos por medio del Boletín Judicial que se publica en el Tribunal, y toda vez que había quedado fijada la Litis, se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en términos de lo previsto por el artículo 372 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

5.- El veintidós de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que no comparecieron las partes, a pesar de encontrarse debidamente notificados, por lo que no fue posible exhortar a las partes para un arreglo conciliatorio, se procedió a la depuración del procedimiento y al haber quedado acreditada la legitimación de las partes dentro de este juicio; declarándose cerrada la etapa de depuración, mandándose abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días para las partes.

6.- A través de auto de veinte de junio de dos mil veintidós, se admitieron las pruebas de la parte actora, con citación de la parte contraria, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, admitiéndose la confesional a cargo de la parte demandada ******* y *******, documental pública y privada, y la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, ofertadas por la parte actora; mediante auto de fecha once de julio de la misma anualidad se tuvieron por admitidas las documentales privadas ofertadas por la parte actora, ordenándose dar vista a la contraria por el plazo de tres días, para manifestar lo que a su derecho correspondiera.

7.- El dieciocho de agosto de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos; por lo que desahogándose la prueba confesional ofertada por la parte actora a cargo de los demandados ******* y *******, y al no existir pruebas pendientes por desahogar se ordenó pasar al periodo de alegatos, en los que se tuvieron por formulados los de la parte actora por conducto de su abogada patrono y por perdido el derecho a la parte demandada ******* y *******, para formular los alegatos que le correspondían; por lo que se



PODER JUDICIAL

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

VS.
*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

ordenó 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.”

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



PODER JUDICIAL

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

VS.

*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

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 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 la copia certificada del contrato privado de compraventa de fecha cinco de mayo del año dos mil doce, celebrado entre ***** y *****, como vendedores y por la otra parte como compradora *****, advirtiéndose que el objeto de la compraventa lo fue el **bien inmueble** ubicado en Calle *****, número *****, Colonia Revolución, Municipio de Cuernavaca, Morelos, identificado como lote *****, manzana *****, zona *****, Ampliación del Ejido denominado Chapultepec, Municipio de Cuernavaca, Morelos, debidamente registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el **folio real** *****, con una superficie de 208 metros cuadrados, documental privada que al no estar desvirtuada ni objetada por la parte demandada, se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 437 y 491 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 veintitrés de febrero 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



PODER JUDICIAL

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

VS.
*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

compradora y vendedores respectivamente en el contrato fundatorio de la acción, 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 siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXVIII, Julio de 2008, página 1600
Tipo: Jurisprudencia

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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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. Y toda vez que la parte demandada ***** y
*****, no contestaron la demanda instaurada en su contra,
por lo que, no existen excepciones opuestas para su estudio.

IV.- 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



PODER JUDICIAL

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

VS.
*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

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 ***** y ***** , las siguientes prestaciones:

*“...A. El otorgamiento y firma en Escritura Pública del Contrato Privado de Compraventa celebrado en fecha cinco de mayo de 2012, entre la suscrita ***** , con el carácter de parte compradora y los ahora demandados ***** y ***** , con el carácter de vendedores, respecto del bien inmueble identificado como: LOTE ***** , MANZANA ***** , ZONA VEINTICINCO, DEL EJIDO DENOMINADO CHAPULTEPEC, MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, ubicado en: CALLE ***** , NÚMERO ***** , COLONIA ***** , C.P. ***** , CUERNAVACA, MORELOS; inmueble inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos, bajo el folio real electrónico ***** .*

*B. Para el caso de que, los demandados se nieguen a firmar la Escritura Pública ante el Notario Público correspondiente, demando que, en sentencia firme se ordene que, en rebeldía de los CC. ***** y ***** , se sirva firmar la escritura correspondiente el juez que conozca de la presente controversia.*

C. El pago de GASTOS Y COSTAS que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, derivado del incumplimiento a la obligación adquirida a la firma del contrato de compraventa que constituye la base de la acción...”.

V. 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.”*

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**



VS.

*****Y

SUMARIO CIVIL

EXP. 96/22

SEGUNDA SECRETARIA

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

PODER JUDICIAL 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 obligue 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 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, la parte actora *********, ofreció los siguientes medios de prueba:

Ahora bien, por cuanto hace a la prueba confesional a cargo de los demandados ******* y *******, de la cual se declararon confesos de las posiciones calificadas de legales como se advierte de la audiencia de pruebas y alegatos de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintidós, teniéndose por ciertas las pretensiones reclamadas por la actora así como los hechos de la demanda, reconociendo como precio pactado del acto jurídico la cantidad de \$***** (***** 00/100 M.N), como se pactó en la cláusula segunda del contrato de privado de compraventa de fecha cinco de mayo de dos mil doce, por lo que, en términos de los numerales 490 y 491 del Código Procesal Civil, se le **concede pleno valor y eficacia**



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

PODER JUDICIAL

VS.
*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

probatoria, para acreditar que efectivamente las partes suscribieron el contrato base de la acción.

Lo anterior, ya que es de explorado derecho, que la probanza citada, sólo tendrá eficacia probatoria en lo que le perjudique a la declarante, no en lo que le beneficie, tal y como lo sustenta el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas:

Época: Novena Época
Registro: 184931
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XVII, Febrero de 2003
Materia(s): Laboral
Tesis: IV.3o.T.122 L
Página: 1033

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA.

No es lógico ni jurídico establecer que la prueba confesional ofrecida por la parte actora, en la que se declaró fíctamente confesos a los absolventes dada su incomparecencia, carezca de valor probatorio bajo el argumento de que se encuentra en contradicción con diversa prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo del actor, en la que haya contestado "no es cierto" a las posiciones formuladas, pues la confesión entendida como el reconocimiento que se hace de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, implica que sólo surte efectos en lo que perjudica y no en lo que beneficia.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL CUARTO CIRCUITO.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, consistentes en la copia certificada del contrato privado de compraventa de fecha cinco de mayo de dos mil doce, certificado de libertad o gravamen.

Probanzas que no fueron desvirtuadas ni objetadas por la parte demandada ***** y ***** , en

consecuencia, se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 437 y 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, la cual surte eficacia probatoria en beneficio de la parte actora, en virtud de que con la misma la parte actora 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.

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...”



PODER JUDICIAL

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

VS.

*****Y

SUMARIO CIVIL

EXP. 96/22

SEGUNDA SECRETARIA

Por cuanto a las **PRUEBAS PRIVADAS**, consistentes en copias simples de los recibos de luz emitidos por la Comisión Federal de Electricidad de fechas primero de junio de dos mil veintiuno al dos de agosto de dos mil veintiuno, del dos de agosto de dos mil veintiuno al treinta de septiembre de dos mil veintiuno, del treinta de septiembre de dos mil veintiuno al primero de diciembre de dos mil veintiuno, del primero de diciembre de dos mil veintiuno al veintiocho de enero de dos mil veintidós, del veintiocho de enero de dos mil veintidós al treinta de marzo de dos mil veintidós, del treinta de marzo de dos mil veintidós al treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, copia simple del contrato de prestación de servicios de la persona moral Total Play Telecomunicaciones, S.A.P.I. de C.V., copia simple del estado de cuenta de la persona moral Total Play Telecomunicaciones, S.A.P.I. de C.V., de fechas veintiséis de marzo de dos mil veintidós, veintiséis de abril de dos mil veintidós, de veintiséis de mayo de dos mil veintidós.

Probanzas que no fueron desvirtuadas ni objetadas por la parte demandada ***** y *****, sin embargo, carecen de valor probatorio, en términos de lo previsto por el artículo 445 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ya por tratarse de documentos privados debieron exhibirse en original.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les concede **pleno valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho

que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, se advierten probanzas que benefician a la parte actora, ya que, la parte demandada no compareció a juicio a defender sus derechos, por lo tanto, no se advierten probanzas que benefician a la parte demandada.**

Por lo que, de la valoración de las pruebas 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 cinco de mayo de dos mil doce, respecto del inmueble ubicado en Calle *****, número *****, Colonia *****, Municipio de Cuernavaca, Morelos, con una superficie de 208 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 los ahora demandados; de la citada relación contractual se desprende que la actora se obligó a un precio cierto y en dinero. Por tanto, al haber acreditado la compradora *****, 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 los vendedores ***** y *****, obligados a la escrituración del inmueble



PODER JUDICIAL

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

VS.
*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

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 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.”

VI.- En tales consideraciones lo procedente es condenar a ******* y *******, a otorgar la escritura definitiva de compraventa, respecto del bien inmueble ubicado en lote *********, Manzana *********, Zona *********, perteneciente al ejido denominado Chapultepec, ahora Calle *********, número *********, Colonia *********, Municipio de Cuernavaca, Morelos, con superficie de 208 metros cuadrados, con las medidas y colindancias y superficie anotadas, concediéndoles para tal fin un plazo de **CINCO** días, apercibido 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:



PODER JUDICIAL

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

VS.
*****Y

SUMARIO CIVIL
EXP. 96/22
SEGUNDA SECRETARIA

“...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 cuanto a la prestación marcada con la letra **C)** del escrito inicial de demanda, no obstante haber sido adversa la presente resolución al demandado, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas, ya que, la parte demandada no contestó la demanda enderezada en su contra, por lo que, no hubo temeridad, ni mala fe de su parte, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil.

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 contra ***** y ***** , quienes no comparecieron a juicio, en consecuencia;

TERCERO: Se condena a ***** y ***** , al

otorgamiento y firma de la escritura definitiva de compraventa ante el Notario Público respecto del contrato base de la acción celebrado por las partes, el cinco de mayo de dos mil doce, referente al bien inmueble ubicado en lote *****, Manzana *****, Zona *****, perteneciente al ejido denominado Chapultepec, ahora Calle *****, número *****, Colonia *****, Municipio de Cuernavaca, Morelos, con superficie de 208 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.

CUARTO: Se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas generados en ésta instancia, por los motivos expuestos en la parte in fine del considerando **VI** de esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada MARICARMEN OLAVARRIETA FILIO**, con quien actúa y da fe.

LMLCH/mil.