



PODER JUDICIAL

1

Jiutepec, Morelos a veinticinco de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **62/2017**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por *****contra *****, radicado en la Segunda 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, tres de febrero de dos mil diecisiete y que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció *****, por su propio derecho, demandando en la vía sumaria civil de *****, las siguientes pretensiones:

“a) El cumplimiento del contrato privado de compra-venta celebrado con fecha doce de mayo del año dos mil catorce, celebrado con el demandado respecto al inmueble ubicado y denominado PREDIO RÚSTICO, DENOMINADO “EL CERRO”, UBICADO EN TEPETZINGO, MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, IDENTIFICADO CON LA CUENTA PREDIAL NÚMERO 1200-01-900-168, QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 693,680.00 METROS CUADRADOS, DEL CUAL MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, VENDE UNA FRACCIÓN AL SUSCRITO CON UNA SUPERFICIE TOTAL 422.40 METROS CUADRADOS, CON MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE DETALLARÉ MÁS ADELANTE ESPECÍFICAMENTE LA FRACCIÓN VENDIDA POR EL DEMANDADO EN LO QUE CORRESPONDE A SU PARTE ALÍCUOTA Y CON MOTIVO DE LA ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN, y demás datos del mismo que señalo en el hecho uno de esta demanda y sus demás consecuencias legales.

b) El otorgamiento en Escritura Pública definitiva, respecto de una fracción del predio denominado PREDIO RÚSTICO, DENOMINADO “EL CERRO”, UBICADO EN TEPETZINGO, MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, IDENTIFICADO CON LA CUENTA PREDIAL NÚMERO 1200-01-900-168, QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 693,680.00 METROS

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

CUADRADOS, DEL CUAL MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, VENDE UNA FRACCIÓN AL SUSCRITO CON UNA SUPERFICIE TOTAL 422.40 METROS CUADRADOS, CON MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE DETALLARÉ MÁS ADELANTE ESPECÍFICAMENTE LA FRACCIÓN VENDIDA POR EL DEMANDADO EN LO QUE CORRESPONDE A SU PARTE ALÍCUOTA Y CON MOTIVO DE LA ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN, el cual se identifica con las medidas y colindancias que más adelante detallaré. En virtud de que he pagado totalmente el precio del mismo en los términos convenidos y pese a ello el demandado se ha negado a otorgarme escritura pública correspondiente.

c) PARA EL CASO DE QUE EL DEMANDADO SE NIEGUE A FIRMAR EN MI FAVOR LA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA, ESTE JUZGADOR LO HAGA EN SU REBELDÍA ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DE MI ELECCIÓN.

d) El pago de daños y perjuicios que se hubieren ocasionado por la parte demandada en virtud del incumplimiento del otorgamiento del Contrato Privado de Compraventa que acompaño al presente escrito como documento fundatorio de mi acción. Así como el pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio hasta su total solución”

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.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, previo a que fue subsanada la prevención, 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.

**PODER JUDICIAL**

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

3.- Emplazamiento. Con fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, fue emplazado a juicio el demandado *****.

4.- Contestación de demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el quince de marzo de dos mil diecisiete el demandado ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que consideró aplicables al asunto; con dicha contestación, en auto de fecha veintiuno de marzo de ese año, se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Desahogo de vista. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veintiocho de marzo de dos mil diecisiete el actor ***** desahogó la vista que se le dio con relación a la contestación de demanda.

6.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, 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 por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de cinco días

7.- Pruebas. En auto de fecha veintiocho de abril de dos mil diecisiete, se procedió a resolver sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora.

8.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha ocho de junio de dos mil diecisiete, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas admitidas en autos, luego se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar en este asunto, por lo que 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. Por auto de fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete se procedió a la regularización del procedimiento, ordenándose que previamente a dictarse sentencia definitiva en este asunto, se giraran oficios al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y a la SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA (posteriormente redirigido al REGISTRO AGRARIO NACIONAL) para el efecto que informaran, por cuanto al primero si la fracción del predio materia de la pretensión de otorgamiento y firma de escritura pública reclamada en este asunto le correspondía un número de folio electrónico inmobiliario y/o cuenta catastral y el nombre de la persona a favor de la cual se encontrara inscrita y también su dicha fracción estaba enclavada dentro de terrenos comunales y por cuanto a la segunda dependencia si la fracción el predio pertenecía al régimen ejidal o comunal.

10.- Citación para sentencia. Una vez rendidos los informes referidos en el anterior punto, en auto dictado



PODER JUDICIAL

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

en la audiencia de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, atendiendo al estado procesal del asunto, se citó nuevamente a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se dicta al tenor siguiente:

CONSIDERANDOS:

I.- Jurisdicción y 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 18¹ 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.

En base a 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 26, 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 firma de escritura pública, es decir, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo

¹ 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.

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 correspondiente de traslado de dominio, 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 existe sometimiento de todas las partes intervinientes al haber actuado en el presente asunto sin promover una cuestión sobre la competencia de este Juzgado.

II.- Vía de tramitación.- Antes de proceder al análisis de la acción, como cuestión introductoria procede repasar los conceptos que a continuación se exponen: La función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la



PODER JUDICIAL

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

posibilidad de negarse a ejercerla en acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador.

Ahora bien, dentro de esas condiciones se encuentra lo que se ha denominado como “la vía”, que es el procedimiento que el legislador ha dispuesto que debe seguirse para cada acción. Entonces, con la salvedad de algunas excepciones que expresamente establece la ley en las que los gobernados pueden elegir entre una o más vías, las leyes procesales establecen cuál es la vía en que procede dependiendo de la acción que quiera ejercitarse.

En suma, a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional, que dispone que la impartición de justicia debe ser expedita, todo juzgador deberá analizar **de manera oficiosa inclusive** que la vía intentada por el actor sea la que ley establece para el ejercicio de la acción de la que se trata, y en caso de que advierta que eso no es así deberá resolver en ese sentido, dejando a salvo los derechos de las partes para que puedan ejercerlos en la vía correcta.

Señalado lo anterior recordemos que en el presente asunto se reclama como pretensión principal, el otorgamiento y forma de una escritura pública, 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 realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación con relación a la legitimación en el proceso. Así, la legitimación procesal es entendida como 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, situación diferente a la legitimación que se estudia en este apartado.

Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza que la legitimación en la causa, que debe ser entendida como 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 procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un



PODER JUDICIAL

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

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..."

En ese sentido, se determina que **no** se encuentra acreditada la legitimación en la causa del actor ***** , ya que si bien funda su acción proforma o de otorgamiento y firma de escritura pública en la celebración, el día doce de mayo de dos mil catorce, de un contrato de compraventa con el demandado, mediante el cual aduce que le transmitió la propiedad del inmueble identificado como predio rústico denominado ***** , identificado con la cuenta predial número ***** , acto jurídico que, igualmente expone el actora, aún no ha sido formalizado en escritura pública, sin embargo, de las actuaciones que conforman el presente asunto se aprecian diversas constancias o medios probatorios que demuestran que dicho bien inmueble **pertenece y se encuentra comprendido dentro de la poligonal que corresponde a ejido, denominado ******* , razón por

la cual, al pertenecer a un régimen ejidal, no puede ser materia u objeto de una escrituración, de ahí que, el actor ***** , aun ante la celebración del contrato privado de compraventa, no se encuentra legitimado para obtener la escrituración respectiva, al ser esto notoriamente improcedente.

Se abunda, si bien es verdad que si un contrato de compraventa se realiza sin observar las formalidades establecidas en la Ley (verbigracia cuando por razón de su cuantía debe constar en escritura pública) 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 y 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, sin embargo, dicha acción queda supeditada a que los bienes materia de la venta puedan ser objeto de apropiación privada, por lo que, en este caso, evidentemente, no se actualiza la legitimación en la causa, en atención a que el bien objeto del contrato privado de compraventa identificado como predio rústico denominado ***** , identificado con la cuenta predial número ***** , **pertenece a un ejido**, por lo que no puede ser objeto de una propiedad privada como se pretende a través del presente asunto.

**PODER JUDICIAL**

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

En efecto, para justificar lo anterior debe señalarse que en los autos del presente asunto obran diversos informes emitidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (visibles a fojas 32 y 86), de los que se desprende, en lo que al presente punto interesa que el inmueble registrado catastralmente como ***** , con una superficie total de 693,680 metros cuadrados, con clave catastral ***** (predio sobre el cual el actor aduce que se le vendió una fracción que ahora es materia de este asunto), mediante oficio número 12 de fecha cinco de enero de mil novecientos ochenta y cuatro el Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado, comunicó que el predio materia de este asunto, **se encuentra enclavado dentro de los terrenos comunales reconocidos y titulados mediante resolución presidencial de fecha 20 de marzo de mil novecientos ochenta.**

De lo que deriva claramente que la fracción que de la totalidad de dicho predio es materia del presente asunto, pertenece al régimen agrario.

Sin que al efecto pase por desatendido para este Juzgado el hecho que la parte actora, en escrito visible a foja 153 de los presentes autos, adujo que la clave catastral correcta del predio era la ***** , empero aún de considerarse cierta dicha afirmación, de autos se aprecia que, igualmente, el inmueble objeto de dicha clave catastral, también se encuentra enclavado en los polígonos pertenecientes a un núcleo agrario, tal y como se aprecia del diverso informe emitido por el Instituto de

Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos visible a foja 129 de los presente autos.

En consecuencia, es evidente que tal circunstancia es contraria a los intereses del actor ya que de autos se deriva que, ambas claves catastrales, es decir la ***** y la ***** **se encuentran enclavadas dentro de los terrenos comunales reconocidos y titulados mediante resolución presidencial de fecha 20 de marzo de mil novecientos ochenta**, es decir pertenecen al régimen agrario, por lo que se insiste la acción proforma o de otorgamiento de escritura que se plantea no puede prosperar ya que no es jurídicamente procedente el otorgamiento de una escritura pública de venta de un bien perteneciente al régimen agrario.

Además, robustece lo anterior también el informe que emitió el Registro Agrario Nacional (visible a foja 209 de los presentes autos) en donde se consignó que con base a las coordenadas proporcionadas, el predio se encuentra comprendido dentro de la poligonal que corresponde a ejido denominado *****.

Así, como corolario a todo lo antes expuesto, debe decirse que si bien puede considerarse que el actor probó fehacientemente la celebración del contrato privado (informal de compraventa), sin embargo, la acción intentada es improcedente porque el bien inmueble cuya escrituración pretende, pertenece al régimen agrario.

En ese tenor, no escapa por inadvertido para este Juzgado dos aspectos, el primero que la parte actora

**PODER JUDICIAL**

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

durante la secuela procesal del presente asunto, ofreció y fueron desahogadas diversas pruebas, sin embargo, en atención a que las mismas no aportan ningún elemento que demuestre que el bien inmueble objeto de la acción de otorgamiento de escritura no pertenezca al régimen agrario, procede desestimar dichas probanzas, sin realizar diversa mención específica.

Asimismo, que el demandado dio contestación a la demanda oponiendo diversas excepciones, las cuales no serán materia de estudio atendiendo a la improcedencia de la acción ejercitada.

IV.- DECISIÓN. En corolario, tomando en consideración lo expuesto en esta sentencia, se declara **improcedente** la acción que en la vía sumaria civil promovió ***** contra ***** , a quien se le absuelve de las pretensiones que le fueron reclamadas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, en términos de lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, no se hace condena en costas para ninguna de las partes en esta instancia.

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:

R E S U E L V E:

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 **improcedente** la acción que en la vía sumaria civil promovió *****contra *****, a quien se le absuelve de las pretensiones que le fueron reclamadas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Por las razones expuestas en esta resolución no es procedente hacer condena respecto al pago de gastos y costas.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así, 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 Secretaria de Acuerdos adscrita a la Segunda Secretaría de este Juzgado, Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, quien da fe.

RGV