
VS.
SUCES. DE *****
SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARIA
EXPEDIENTE 57/2020
SENTENCIA DEFINITIVA



Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a cinco de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del **PODER JUDICIAL** expediente **57/2020** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra ***** a través de su Sucesión representada por su albacea ***** , así como de ***** , y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el veintinueve de enero de dos mil veinte, compareció ***** promoviendo en la Vía Sumaria Civil juicio contra ***** a través de su Sucesión representada por su albacea ***** y ***** , de quienes demandó el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"1.- El cumplimiento del contrato verbal de compraventa celebrado en fecha día dieciséis de noviembre del año dos mil uno, celebrado entre ***** en su calidad de vendedor y la suscita ***** , en mi calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en calle ***** , con las siguientes medidas y colindancias:*

NORTE: De poniente a oriente en línea quebrada de cinco tramos, la primera de tres metros, cuarenta y cinco centímetros, con pasillo, quiebra de norte a sur en un metro, con pasillo, quiebra en dos metros, cincuenta centímetros, de poniente a oriente, nuevamente quiebra de sur a norte en un metro, con pasillo quiebra de poniente a oriente en dos metros con pasillo;

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

SUR: De oriente a poniente, en línea recta de siete metros, noventa y cinco centímetros, con vacío;

ORIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de norte a sur en dos metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada, quiebra al oriente en dos metros, con vacío y quiebra al sur, en seis metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada; y

PONIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de sur a norte en tres metros, con departamento doscientos cuatro, quiebra al oriente en un metro, con vacío, quiebra al norte en dos metros, con vacío, nuevamente vuelve a quebrar al poniente en un metro, con vacío quiebra al norte en seis metros, con departamento *****;

ARRIBA.- Con departamento *****.

ABAJO.- Con departamento *****.

SUPERFICIE TOTAL: ***M2 *****
CUADRADOS.**

Como consecuencia, le demando por esta vía, el **otorgamiento y firma en escritura pública del contrato verbal de compraventa aludido**, en términos de lo que establecen los artículos 1746 fracción I y VII, 1805, 1807 del Código Civil del Estado de Morelos.

B. El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.

2.- Por auto del once de febrero de dos mil veinte, previa subsanación a la prevención ordenada el treinta y uno de enero de dos mil veinte; se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar a juicio a ***** a través de su Sucesión representada por su albacea ***** así como a ***** , para que dentro del término de **cinco días** contestaran la demanda instaurada en su contra y señalara



domicilio procesal para oír y recibir notificaciones en el lugar de residencia de este Juzgado; emplazamiento que le fue realizado al demandado ***** a través de su Sucesión representada por

PODER JUDICIAL

su albacea ***** , mediante comparecencia, el once de marzo de dos mil veintiuno, según se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones.

3.- Por auto pronunciado el siete de abril de dos mil veintiuno, se tuvo en términos del escrito presentado el trece de marzo de dos mil veintiuno a ***** en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ***** , **allanándose** a la demanda y prestaciones reclamadas por la parte actora ***** , **allanamiento que fue ratificado** mediante comparecencia del veintisiete de abril del año en curso; y en acuerdo del veinte de mayo se ordenó turnar los presentes autos para resolver lo que en derecho procediera.

4.- En auto regulatorio del veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, toda vez la falta de emplazamiento a la diversa codemandada ***** , se ordenó dejar sin efectos la citación para resolver señalada en autos, ordenando dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Mediante escrito del veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, suscrito por la parte actora *********, por medio del cual refiere **desistirse** de la demanda en contra de *********, consecuentemente por auto del uno de junio del año de referencia, se le **requirió** para que **ratificara** el contenido del mismo ante la presencia judicial; lo que así aconteció el diez de junio del año en curso.

6.- El catorce de junio de dos mil veintiuno, por así permitirlo la estadía que guardan los autos del juicio que nos ocupa, dada la declaración de **extinción de la demanda** únicamente contra *********, consecuentemente por auto del siete de julio de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos a la Titular del Juzgado para dictar sentencia definitiva; lo que ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es legalmente **competente** para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, y la **vía** elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 34 fracción IV y 604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Enseguida, por cuestión de método, se procede al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo



PODER JUDICIAL

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

191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.

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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación procesal en el caso en estudio quedó acreditada con el **contrato verbal de compraventa celebrado el dieciséis de noviembre de dos mil uno**, celebrado entre ***** en su carácter de "compradora" y ***** en su carácter de "vendedor", celebración de dicho acto que fue aceptada en contestación de demanda por ***** Albacea de la Sucesión a bienes de ***** , allanándose a las pretensiones de la actora.

Por lo que el escrito de contestación de demanda como instrumental de actuaciones, se le concede valor probatorio en términos de lo

dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al no haber sido impugnados los hechos de la demanda por la contraria, y de la que se colige la legitimación activa y pasiva de las partes para dirimir la presente controversia acorde a lo preceptuado por el artículo **191** del mismo ordenamiento legal anteriormente invocado.

III.- Enseguida, al no existir en autos cuestiones incidentales que resolver previamente, y toda vez que la parte demandada no opuso defensa o excepción alguna al no haber comparecido a juicio, se procede al **estudio del fondo** del presente asunto, en el que ********* promovió en la Vía Sumaria Civil juicio contra ********* a través de su Sucesión representada por su albacea *********, de quien demandó el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

*“1.- El cumplimiento del contrato verbal de compraventa celebrado en fecha día dieciséis de noviembre del año dos mil uno, celebrado entre ********* en su calidad de vendedor y la suscita *********, en mi calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en calle *********, con las siguientes medidas y colindancias:*

NORTE: De poniente a oriente en línea quebrada de cinco tramos, la primera de tres metros, cuarenta y cinco centímetros, con pasillo, quiebra de norte a sur en un metro, con pasillo, quiebra en dos metros, cincuenta centímetros, de poniente a oriente, nuevamente quiebra de sur a norte en un metro, con pasillo quiebra de poniente a oriente en dos metros con pasillo;

SUR: De oriente a poniente, en línea recta de siete metros, noventa y cinco centímetros, con vacío;

VS.
SUCES. DE *****
SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARIA
EXPEDIENTE 57/2020
SENTENCIA DEFINITIVA



PODER JUDICIAL

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

ORIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de norte a sur en dos metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada, quiebra al oriente en dos metros, con vacío y quiebra al sur, en seis metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada; y

PONIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de sur a norte en tres metros, con departamento doscientos cuatro, quiebra al oriente en un metro, con vacío, quiebra al norte en dos metros, con vacío, nuevamente vuelve a quebrar al poniente en un metro, con vacío quiebra al norte en seis metros, con departamento *****;

ARRIBA.- Con departamento *****.

ABAJO.- Con departamento *****.

SUPERFICIE TOTAL: ***M2 *****
CUADRADOS.**

Como consecuencia, le demando por esta vía, el **otorgamiento y firma en escritura pública del contrato verbal de compraventa aludido**, en términos de lo que establecen los artículos 1746 fracción I y VII, 1805, 1807 del Código Civil del Estado de Morelos.

B. El pago de gastos y costas que el presente juicio origine”.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

Artículo **1669.-** “Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”

Artículo **1671.-** “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.”

Artículo **1729.-** “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 ésta última al pago de un precio cierto y en dinero.”;

Artículo **1730.-** “Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. ...”;

Artículo **1736.-** “El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa. ...”

Artículo **1804.-** “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”;

Artículo **1805.-** “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”;

Artículo **1807.-** “Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.”

Artículo **35.-** “Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que



PODER JUDICIAL

éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo."

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone 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.

En el caso concreto, el siete de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a ***** en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ***** , **allanándose** a la demanda y prestaciones reclamadas por la parte actora, en términos del escrito presentado el dieciséis de marzo del mismo año; **allanamiento que fue ratificado** mediante comparecencia del veintisiete de abril del año en curso; bajo esta premisa, atendiendo a lo previsto por el artículo **510** fracción II de la ley adjetiva civil que a la letra establece:

“FORMAS DE SOLUCION A LAS CONTROVERSIAS DISTINTAS DEL PROCESO. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:

II. **Con el allanamiento total del demandado** o del actor original a la reconvencción, se citará para sentencia, en la que se observará:

A.- Si se tratare de sentencia de condena y la falta de cumplimiento de la obligación fuere imputable al demandado, a este se le condenara al pago de los gastos y costas del juicio.

B.- Cuando se trate de sentencias de condena y la falta de cumplimiento no fuere imputable al demandado o se deba de manera exclusiva a sus condiciones de carácter económico, el Juez podrá concederle un plazo de gracia para el cumplimiento del fallo que no excederá de seis meses, siempre que no impugne la sentencia de primera instancia. A su vez, el actor podrá solicitar el aseguramiento provisional de lo reclamado, al pasar la sentencia a firme, aunque se otorgará al deudor una reducción en las costas.

C.- No obstante la admisión de las pretensiones del actor, la sentencia podrá ser desestimatoria, si ellas fueren contrarias a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres; o si el demandado negare pruebas o existieran graves, claras y precisas presunciones de que se trata de actos simulados o dolosos en perjuicio del demandado o de tercero.

D.- Si apareciere que el demandado en todo momento estuvo dispuesto espontánea y voluntariamente al cumplimiento de lo pretendido por el actor y no dio lugar para la demanda o intervención judicial, el actor será condenado en costas procesales, aunque obtenga sentencia favorable.

E.- No se tomará en cuenta el allanamiento cuando el negocio verse sobre derechos irrenunciables.”;

Por lo anterior, **resulta innecesario entrar al estudio de la acción** ejercitada por *********, consecuentemente; **se condena** a ********* en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de *********, a **otorgar y firmar la escritura pública** del

VS.
SUCES. DE *****
SUMARIO CIVIL
SEGUNDA SECRETARIA
EXPEDIENTE 57/2020
SENTENCIA DEFINITIVA



contrato verbal de compraventa celebrado el **dieciséis de noviembre de dos mil uno**, respecto del inmueble **ubicado en calle *******; con las siguientes medidas y colindancias:

PODER JUDICIAL

NORTE: De poniente a oriente en línea quebrada de cinco tramos, la primera de tres metros, cuarenta y cinco centímetros, con pasillo, quiebra de norte a sur en un metro, con pasillo, quiebra en dos metros, cincuenta centímetros, de poniente a oriente, nuevamente quiebra de sur a norte en un metro, con pasillo quiebra de poniente a oriente en dos metros con pasillo;

SUR: De oriente a poniente, en línea recta de siete metros, noventa y cinco centímetros, con vacío;

ORIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de norte a sur en dos metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada, quiebra al oriente en dos metros, con vacío y quiebra al sur, en seis metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada; y

PONIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de sur a norte en tres metros, con departamento doscientos cuatro, quiebra al oriente en un metro, con vacío, quiebra al norte en dos metros, con vacío, nuevamente vuelve a quebrar al poniente en un metro, con vacío quiebra al norte en seis metros, con departamento *****;

ARRIBA.- Con departamento *****.

ABAJO.- Con departamento *****.

SUPERFICIE TOTAL: ***M2 *****
CUADRADOS.**

Se concede a ***** en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ***** , para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución **cause ejecutoria**, y

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

acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

Asimismo, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se absuelve al demandado** del pago de gastos y costas, en virtud de no advertirse que hayan procedido con temeridad o mala fe.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, y la **vía** elegida por el promovente es la correcta, conforme a lo expuesto en el considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte acora ***** sí acreditó la pretensión que dedujo contra ***** a través de su Sucesión representada por su albacea ***** quien se allanó a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el dieciocho de junio de dos mil veintiuno, consecuentemente;



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

TERCERO.- Se condena a *** en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ***** a otorgar y firmar la escritura pública del PODER JUDICIAL contrato verbal de compraventa celebrado el dieciséis de noviembre de dos mil uno, respecto del bien inmueble **ubicado en calle *******; con las siguientes medidas y colindancias:**

NORTE: De poniente a oriente en línea quebrada de cinco tramos, la primera de tres metros, cuarenta y cinco centímetros, con pasillo, quiebra de norte a sur en un metro, con pasillo, quiebra en dos metros, cincuenta centímetros, de poniente a oriente, nuevamente quiebra de sur a norte en un metro, con pasillo quiebra de poniente a oriente en dos metros con pasillo;

SUR: De oriente a poniente, en línea recta de siete metros, noventa y cinco centímetros, con vacío;

ORIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de norte a sur en dos metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada, quiebra al oriente en dos metros, con vacío y quiebra al sur, en seis metros, cincuenta centímetros, con propiedad privada; y

PONIENTE: En línea quebrada de cinco tramos, la primera de sur a norte en tres metros, con departamento doscientos cuatro, quiebra al oriente en un metro, con vacío, quiebra al norte en dos metros, con vacío, nuevamente vuelve a quebrar al poniente en un metro, con vacío quiebra al norte en seis metros, con departamento *****;

ARRIBA.- Con departamento *****.

ABAJO.- Con departamento *****.

SUPERFICIE TOTAL: ***M2 *****
CUADRADOS.**

CUARTO.- Se concede a ***** en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de *****, para tal efecto, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, y firme la escritura correspondiente, con el **apercebimiento** que en caso de no hacerlo, la suscrita juez lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Se absuelve al demandado del pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ROSA MARIA BECERRIL REYES**, con quien legalmente actúa y da fe.

CSG/DBAP.