



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; dos de agosto del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva, los autos del expediente número **527/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** y ***** contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría; y,

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el veintitrés de octubre dos mil diecinueve, y remitido al siguiente día que por razón de turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la vía Ordinaria Civil, ***** y ***** , demandó de ***** , las prestaciones siguientes:

"A).- *La rescisión del contrato privado de compra venta, en términos de lo ordenado por el artículo 1781 del Código Civil vigente para la entidad, celebrado con fecha ***** , entre los actores y el señor ***** , respecto del predio identificado como *****.*

B).- *Rescisión que se demanda por incumplimiento en el pago del precio pactado (mora) por las partes en términos de lo establecido en la cláusula tercera inciso "B" del contrato base de la acción y que se hace consistir en la cantidad de \$850,000.00 (ochocientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) mismos que debió pagar el deudor con fecha*

primero de noviembre del año dos mil doce con base en la tabla de pagos que se marcó como anexo "A" y de la cual se requirió de pago con fecha siete de junio el año dos mil diecinueve, mediante procedimiento no contencioso tramitado bajo el número de expediente 129/2019-3, del índice del Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, mismo mediante el cual se le informó al deudor del lugar de pago de a obligación, así como del término para dar cumplimiento a la misma, toda vez que en el documento base de la acción no se estableció dicha circunstancia.

C).- *Como consecuencia de la rescisión del contrato privado de compra venta, demando en términos de la cláusula SÉPTIMA del documento base de la acción el PAGO de la cantidad de "200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de pena convencional pactada por las partes para el caso de incumplimiento en las obligaciones del contrato.*

D).- *Toda vez que, como consecuencia de la compra venta realizada se entregó la posesión física y material del inmueble al ahora demandado, demandamos como consecuencia de la rescisión del contrato la desocupación física y material del inmueble objeto del contrato de compra venta y a la entrega real y material a los actores del inmueble, con sus mejoras y accesorios que se hubieran realizado como consecuencia del uso habitual de dicho inmueble.*

E).- *Demandamos ante el incumplimiento del contrato de compra venta en términos de la cláusula décima primera el pago de la cantidad de \$504,000.00 (Quinientos cuatro mil pesos 00/100 MN) por concepto de mutación de la obligación pactada y convenida en concepto de arrendamiento por parte de los contratantes, mismas que se general a partir del incumplimiento de la obligación con fecha*



PODER JUDICIAL

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

*****, en términos del artículo 1795 del Código Civil.

F).- El pago de los gastos y costas que genere la tramitación del presente juicio”.

Manifestaron como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran, en obvio de repeticiones innecesarias e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto.

2.- Previa prevención, por auto emitido el seis de noviembre del dos mil diecinueve, se tuvo por admitida la demanda en sus términos, y se ordenó emplazar al demandado para que el plazo de DIEZ DÍAS, diera contestación a la demanda entablada en su contra, así como para que señalara domicilio dentro de la competencia jurisdiccional que ejerce este juzgado.

3.- Así una vez agotado el emplazamiento, por auto de diecisiete de noviembre del dos mil veinte, previa certificación realizada por el Secretario de Acuerdos, se tuvo a ***** , dando contestación a la demanda incoada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones, y se le mando dar vista a la contraria por el plazo de TRES DÍAS con dicho escrito; así mismo, y dado que promovió la excepción de previo y especial pronunciamiento consistente en la COSA JUZGADO, se

ordenó llevar a cabo la Inspección Judicial en el expediente 129/2019-3 del índice del juzgado Noveno Civil del Primera Instancia del Primer Distrito Judicial.

4.- Por auto de veintiséis de noviembre del dos mil veinte, previa certificación, se tuvo a la parte actora, desahogando la vista ordenada y toda vez que se encontraba fijada la litis mediante auto de dieciséis de febrero del dos mil veintiuno, se señaló día y hora para la audiencia de conciliación y depuración a que se refiere el numeral 371 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, misma que tuvo lugar el veinticuatro de marzo del año en cita, en la cual se hizo constar la comparecencia únicamente del demandado, no así de los actores a pesar que de autos se advirtió que se encontraban legalmente notificados, por lo que no fue posible llegar a una conciliación ante su incomparecencia, por lo que se procedió a depurar el procedimiento y en relación a la excepción de previo y especial pronunciamiento, referente a la COSA JUZGADA, la misma se declaró INFUNDADA, y se ordenó abrir el juicio a prueba por un término común de OCHO DÍAS.

5.- De ahí que, mediante auto de catorce de abril del dos mil veintiuno, se admitieron como probanzas de la parte actora ***** y ***** las consistentes en: la Confesional y Declaración de Parte a cargo del demandado, las Documentales Públicas y Privadas, las testimoniales, el reconocimiento de firma y contenido a



PODER JUDICIAL

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

cargo del demandado y la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su aspecto Legal y Humana. Por otra parte, en relación al demandado le fueron admitidas las siguientes probanzas: la Confesional y Declaración de Parte a cargo de los actores, la Testimonial, la científica, la documental privada, la presuncional en su doble aspecto y la instrumental de actuaciones.

6.- En audiencia de veintiocho de junio del dos mil veintiuno, día señalado para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, se hizo constar la comparecencia tanto de la parte actora, así como del demandado, quienes comparecieron debidamente asistidos de sus abogados patronos, así como de las testigos ***** y *****; y ***** y *****. En la cual se desahogaron las pruebas consistentes en la CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE, a cargo del demandado, y se tuvo por desistido a su más entero perjuicio al actor de las testimoniales que ofreció a cargo de ***** y *****; por otro lado, se desahogaron las pruebas consistentes en CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ***** y *****; así como las testimoniales a cargo de ***** y *****; finalmente, la parte actora formuló los alegatos que a su parte correspondían y posteriormente el demandado y por así permitirlo el estado procesal, se mandó traer los autos a la vista de la titular para resolver en definitiva lo que en derecho procediera, lo que ahora se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 34 Fracciones I y IV, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como por lo estipulado en la cláusula OCTAVA del contrato de compraventa; quienes se sometieron expresamente a la competencia jurisdiccional de este Tribunal.

De lo que resulta que las partes al manifestar su voluntad atendiendo a la hipótesis prevista por el artículo 25 de la Ley Adjetiva civil invocada que señala: *“Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano judicial del mismo género correspondiente”* En relación con el artículo 1671 del Código Civil en vigor, que establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, en ese tenor, este Juzgado se declara competente para resolver el presente asunto.

II. Ahora bien, por cuestión de orden y toda vez que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal cuyo estudio debe ser previo al del fondo del asunto, lo anterior se considera así porque es una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso,



PODER JUDICIAL

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

además el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio es procedente en la vía escogida por el actor y del estudio de la demanda se concluye que **la vía elegida es la correcta** de conformidad con el artículo 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, concepto anterior que encuentra apoyo en la tesis VII.3º.C.25 C de la Novena Época, del Tercer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XV, Abril de 2002, página 1247, la que establece:

“DEMANDA EN LA VÍA ORDINARIA CIVIL. LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA SU ADMISIÓN SÓLO RECONOCE EL DERECHO PARA EJERCITAR LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE, PERO NO PREJUZGA SOBRE SU PROCEDENCIA (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ). De conformidad con lo establecido en el título segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, la calificación de la procedencia de las acciones es materia de la sentencia en que el juzgador decide la controversia que se somete a su potestad, en la que toma en cuenta los argumentos aducidos en la demanda y contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito; lo que encuentra justificación, además, en el espíritu del artículo 17 constitucional. Luego, el hecho de que se admita a trámite una demanda en la vía ordinaria civil, en cumplimiento a la resolución recaída en un recurso de queja contra el auto desechatorio, no implica, necesariamente, que se tenga por demostrada la acción ejercitada, en razón de que lo único que se reconoce en estas resoluciones, atento el estadio procesal en que

se dictan, es el derecho del gobernado para accionar, empero, ese reconocimiento no tiene el alcance de tener por demostrada la acción, toda vez que esto será el resultado que el juzgador obtenga del análisis del material probatorio allegado por las partes, al emitir la sentencia respectiva.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 606/2001. Rosa Carrillo Cruz. 21 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Alberto Flores García. Secretario: Israel Palestina Mendoza”.

III. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aun en sentencia definitiva; la cual es independiente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Al respecto, cabe precisar que el artículo 179 de la Ley en cita, señala que:

“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un



PODER JUDICIAL

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

derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte, el numeral 180 del Ordenamiento Legal citado, establece que:

“Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles;”

Ahora bien, tomando en consideración que el precepto 191 del mencionado Ordenamiento legal señala 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...,”

Así mismo, el artículo 356 en su fracción IV, de la citada ley, establece que:

“Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado.”

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, **implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona,** el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, **la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.** Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que indica:

“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*



PODER JUDICIAL

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

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 aquélla 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".

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o se esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles.

Ahora bien, el concepto jurídico de legitimación es una cuestión esencialmente doctrinal que, por tanto, por su propia naturaleza, es necesario resolver en cada caso, aplicando las teorías que en el campo de derecho emergen de los principios y normas generalmente admitidos como fundamento de la ciencia jurídica. Ello, porque la ley no obstante el numeral en cita, no define lo que debe entenderse por legitimación para intentar o sostener un juicio. Hechas estas consideraciones, toca determinar si lo expuesto por la parte actora fue demostrado en autos que ciertamente posee la condición que aduce. Para ello la parte actora, exhibió como documento fundatorio de su acción, la documental privada consistente en un CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado por una parte por ***** y ***** (finado) (*****), en lo sucesivo LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA y por la otra parte ***** en lo sucesivo la PARTE PROMINENTE COMPRADORA; así mismo copias certificadas del expediente 129/2019-3 del índice del juzgado Noveno Civil del Primera Instancia del Primer Distrito Judicial,



PODER JUDICIAL

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

relativo al procedimiento NO CONTENCIOSO, para hacerle del conocimiento al comprador el lugar de pago respecto al contrato de compraventa de veintiséis de septiembre del dos mil doce; documental pública consistente en instrumento notarial número *****, de *****, pasado ante la fe del Notario Público número *****, que contiene el inicio del trámite de la Sucesión Testamentaria a bienes de *****, documental privada y públicas, a las cuales se le concede valor probatorio en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Ahora bien, un contrato, es el acto jurídico por medio del cual las partes pueden crear, extinguir o modificar derechos y obligaciones. Al respecto es pertinente señalar lo que disponen los artículos 1669 y 1671 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que establecen lo siguiente: *“ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”*

El ordinal 1671, del ordenamiento legal citado, prescribe lo siguiente: *“ARTÍCULO 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.”*

Por su parte, el dispositivo 1672 de la legislación citada, establece que: *“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”*. Así mismo, el arábigo 1715 de la Ley Sustantiva Civil vigente, señala lo siguiente: *“Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.”*

De lo anterior, se resume que, un **ACTO JURÍDICO**, produce plenamente efectos, cuando medie la voluntad de las partes, con el propósito de producir consecuencias jurídicas, tal y como lo dispone el numeral 19, en relación con el 21 del Código Civil vigente en el Estado.

En ese tenor, de las documentales descritas con antelación, se advierte que, ***** y *****, promovieron en la vía ordinaria la rescisión del CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado por una parte por ***** y ***** (finado) (*****), en lo sucesivo LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA y por la otra parte ***** en lo sucesivo la PARTE PROMINENTE COMPRADORA; empero, no pasa inadvertido para esta juzgadora que, por cuanto a la coactora, ésta actuó como Albacea de la Sucesión de *****, lo que acreditaron con la documental pública consistente en instrumento notarial número *****, de *****, pasado ante la fe del Notario Público número



PODER JUDICIAL

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

*****, que contiene el inicio del trámite de la Sucesión Testamentaria a bienes de *****; sin embargo, de una estudio minucioso a los antecedentes y cláusulas del documento base de la acción, se tiene que, en el apartado de ANTECEDENTES, se describió lo siguiente:

- I. *“TÍTULO DE PROPIEDAD.- Mediante escritura Pública folio no. *****, de fecha *****, celebrando por una parte EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, de carácter técnico y social denominado “COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, (corett), representado por su Delegado en esta entidad federativa *****, en su carácter de Apoderado Legal del Organismo, mismo que fue otorgado por el Director general *****, a quien en lo sucesivo se le denominó como “LA PARTE VENDEDORA” y por otra parte los señores *****, (finado), ***** y ***** (finado), a quien en lo sucesivo se les denominó “LA PARTE COMPRADORA”, respecto del bien inmueble identificado como *****, con superficie de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE en veintitrés*

metros noventa y cinco centímetros con Lote 7; AL NOROESTE en diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros con el *****; AL SURESTE en dieciocho metros ochenta centímetros con *****; AL SUROESTE en cuarenta y tres metros ochenta y cinco centímetros con *****; AL SUROESTE en diecinueve metros con *****; Y AL NOROESTE en dieciocho metros cuarenta y seis centímetros con *****.

- II. JUICIO JUDICIAL.- mediante expediente no. 52/2006, de la Tercera Secretaria. C. Juez de lo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, con sede en Jiutepec, Morelos. Se manifiesta en su proyecto de petición que estipula que la fracción A que corresponde a dicha fracción "A" a la SUCESIÓN A BIENES DE ***** (*****), una superficie de 239.70 m² (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CON SETENTA CENTÍMETROS CUADRADOS) en la que se involucra construcciones de 132 m² (CIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), tipo 1 y 72.26 m². (SETENTA TRES (SIC) METROS CON VEINTISÉIS CENTÍMETROS CUADRADOS), tipo II. En tanto que ***** y ***** les corresponde la fracción B, con 479.43 m² (CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE



PODER JUDICIAL

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

*METROS CON CUARENTA Y SEIS (sic) CENTÍMETROS CUADRADOS), que involucran 74.74 (SETENTA Y CUATRO CON SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS) de construcción tipo I y 73.48 (SETENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de construcción II. Y esto es en razón de que la C. ***** , representante de la Sucesión demandada, manifestó su conformidad con la proposición a que nos referimos en el párrafo que antecede.”*

De lo antes transcrito, se advierte que, quien es el copropietario del inmueble materia del presente asunto es *****, y no ***** , quien fue representado por la Albacea de la Sucesión Testamentaria ***** , puesto que en el mismo contrato que es base de la presente acción, quedó evidenciado que mediante escritura Pública folio no. ***** , de fecha ***** , celebrando por una parte EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, de carácter técnico y social denominado “COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, (corett), representado por su Delegado en esta entidad federativa ***** , en su carácter de Apoderado Legal del Organismo, mismo que fue otorgado por el Director general ***** ; a quien en lo sucesivo se le denominó como “LA PARTE

VENDEDORA” y por otra parte los señores *****,
(finado), ***** y ***** (finado), a quien en lo
sucesivo se les denominó “LA PARTE COMPRADORA”,
respecto del bien inmueble identificado como *****,
son los legítimamente legitimados para realizar el acto
traslativo de dominio, o en su caso sus Sucesiones; pero
en la especie quien actuó en el acto jurídico que se
analiza, fue la Sucesión de persona distinta al propietario
del inmueble, ello dado que, se reitera quien de acuerdo
a los antecedentes establecidos en el contrato que nos
ocupa, quien adquirió en copropiedad el bien inmueble
ubicado en ***** , lo es ***** , y no ***** .
Luego entonces, atendiendo a las consideraciones
expuestas en líneas anteriores, y advirtiéndose que el
documento base de la acción carece de validez jurídica,
al encontrarse afectado de NULIDAD, en términos de los
numerales 1749 y 1750 del Código Civil, lo que trae
como consecuencia, que las partes carezcan de
legitimación activa y pasiva *ad causam* en el presente
asunto, y siendo este un requisito indispensable para el
ejercicio de la acción; en consecuencia, no se desprende
elemento constitutivo alguno de la acción que se analiza
para someter al demandado ***** , a las pretensiones
plasmadas en el escrito inicial de demanda, al no
encontrarse facultada la parte actora ***** , en
representación de la Sucesión Testamentaria a bienes
de ***** , a poner en movimiento al órgano
jurisdiccional, ello en virtud, de haberse evidenciado la
NULIDAD del documento base de la acción, consistente



PODER JUDICIAL

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

en el CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado por una parte por ***** y ***** (finado) (*****), en lo sucesivo LA PARTE PROMINENTE VENDEDORA y por la otra parte ***** en lo sucesivo la PARTE PROMINENTE COMPRADORA por tanto, carecen de legitimación activa para demandar y como consecuencia de lo anterior, el demandado carece de legitimación pasiva, máxime que en el presente sumario, no obra prueba alguna con la cual se acredite que, quien compró el inmueble materia del presente asunto lo es ***** y no *****. Sin que en el caso resulte necesario valorar las pruebas ofertadas por las partes, al resultar ocioso, ya que su análisis no aportaría elemento constitutivo alguno para la procedencia de la acción, puesto que se reitera que, el documento base se encuentra afectado de NULIDAD, tal y como expresamente lo señalan los artículos 1749 y 1750 del Código Civil, cuya literalidad es la siguiente:

“Artículo 1749. PROHIBICIÓN DE VENTA DE COSA AJENA. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículo 1750. NULIDAD DE LA VENTA DE COSA AJENA. La venta de cosa ajena está afectada de nulidad y el vendedor será responsable de todos los daños y perjuicios que causare...”

De donde resulta que, los actores ***** y ***** , específicamente la segunda de los mencionados, carecen de legitimación ad causam tanto activa para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional y como consecuencia de lo anterior, ***** , carece de legitimación pasiva, por lo que se le ABSUELVE de todas y cada una de las prestaciones que le fueron demandadas.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis emanada de la Octava Época, instancia Quinto Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación, tomo: IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989, página 311, que dispone:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO PREVIO DE LA. *El análisis de la legitimación de las partes en el proceso puede efectuarse previamente, por ser un punto relativo a la depuración del juicio determinar si la persona que ejercita la acción reúne los elementos para ser considerada como demandante.”. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo directo 3045/89. Raymundo Díaz. 13 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Noé Adonai Martínez Berman.*

Así mismo, cobra sustento lo aquí resuelto en el criterio federal, emitido por la Octava Época Instancia: Segundo Tribunal Colegiado Del Décimo Sexto Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la



PODER JUDICIAL

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

Federación Tomo: XII, Agosto de 1993 Página: 469,
que señala:

“LEGITIMACIÓN PASIVA. EN EL PROCESO DEBE EXAMINARSE OFICIOSAMENTE. La legitimación pasiva en el proceso debe examinarse oficiosamente por el juzgador, por ser un requisito cuya falta impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción y que se pronuncie una sentencia válida; no se acredita el presupuesto procesal cuando se demanda a una persona moral y se llama a juicio a todos los socios de la misma, argumentando la inexistencia de la persona moral, pues sólo a ésta, por conducto de su representante legal le corresponde la defensa de sus intereses.”
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 126/89. Luis Martínez Ortiz. 13 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Ulises Domínguez Olalde.

IV.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 159 de la Ley Adjetiva Civil, que señala: “la condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe”, en el caso concreto a criterio de esta a quo, cuando alguna persona que entable en contra de otra un juicio de manera injustificada, o bien se vea desfavorecida con el fallo recaído, está obligada a compensar los gastos erogados por las partes a las cuales llevó al procedimiento litigioso (criterio objetivo), o bien porque toda persona que acciona la maquinaria judicial en la sustanciación de un procedimiento sin

derecho alguno para requerir las prestaciones demandadas en juicio, está obligada por dicha conducta temeraria o maliciosa a cubrir los gastos o erogaciones efectuadas por la contraparte que se haya defendido en juicio (criterio subjetivo), dado que la naturaleza de la condena en costas es precisamente sancionar la conducta de una de las partes que incurra en ese tipo de actuar, como una indemnización a su contraparte, pues esa es la finalidad de la facultad concedida al juzgador por la ley, para condenar al pago de las costas, cuando a su juicio se haya procedido con temeridad o mala fe.

Atento a lo anterior, de una interpretación teleológica o funcional de la propia condena en costas, se desprende la facultad al juzgador para que, si de acuerdo a su arbitrio alguna de las partes se condujo con temerariamente o con mala fe, proceda la condena en costas.

En ese orden de ideas, **la temeridad**, en términos procesales, consiste en promover un juicio u oponer excepciones o defensas, incidentes o recursos, **a sabiendas de la falta de razón para tal efecto**. Es precisamente, el conocimiento de lo que se promueve es desacertado, lo que da lugar a dicho elemento subjetivo.

Por lo que hace a **la mala fe**, se puede definir como el acto procesal consistente en utilizar la acción,



PODER JUDICIAL

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

excepciones o defensas, incidentes o recursos, para causar un perjuicio a un tercero.

En ese sentido, atendiendo al contenido del artículo 159 del Código Procesal Civil, el simple hecho de que alguna de las partes del juicio actúe bajo los elementos subjetivos precisados en el párrafo que antecede, y que encuentra su materialización objetivamente en las constancias de autos o en la misma sentencia, da lugar a la condena en costas. Del mismo modo, es suficiente que se actualice alguno de los supuestos que prevé la ley, como lo es que se intenten acciones o se hagan valer defensas o excepciones, o se interpongan recursos o incidentes improcedentes, para que se pueda condenar en costas.

Consecuentemente, y toda vez que quedó debidamente acreditado en el presente asunto la temeridad con la cual se condujo tanto la actora, al haber exhibido como base de la acción, un documento afectado de NULIDAD, se condena a ***** y *****; al pago de gastos y costas, erogados por la parte demandada *****.

Por lo antes expuesto y fundado además en lo dispuesto por los artículos 96 Fracción IV, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 504, 505, 506 y demás relativos y

aplicables del Código Procesal Civil, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía elegida es la correcta.**

SEGUNDO: Los actores ******* y *******, no acreditaron la procedencia de la acción que ejercitaron contra *********, quienes carecen de legitimación *ad causam* tanto activa y pasiva en el presente asunto, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando III del presente fallo, en consecuencia;

TERCERO: Se absuelve a *********, de las prestaciones que le fueron reclamadas en esta vía y forma.

CUARTO: Se condena a ******* y *******, al pago de gastos y costas, erogados por el demandado *********, en la presente instancia, atendiendo a las consideraciones vertidas en el considerando IV de la actual resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de



PODER JUDICIAL

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

Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MARÍA DEL ROSARIO ÁLVAREZ ACEVEDO**, con quien actúa y da fe.