

**PODER JUDICIAL**

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

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **63/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ***** contra la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por conducto de su albacea ***** , radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

R E S U L T A N D O :

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el doce de marzo de dos mil veintiuno, ***** , promovió en la vía **Sumaria Civil** juicio contra la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por conducto de su albacea ***** , de quien reclama el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A) LA FIRMA DEFINITIVA Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA, del contrato verbal de compraventa celebrado entre el suscrito como parte compradora y el C. ***** como parte vendedora, de fecha ***** , respecto del inmueble identificado como ***** , mismo que se detalle en el capítulo respectivo.

B).- PARA EL CASO DE REBELDÍA DE LA PARTE DEMANDADA, solicito desde este momento se otorgue la firma de la Escritura Pública a favor del suscrito, a través del C. JUEZ DEL CONOCIMIENTO y la inscripción correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

C).- El pago de los Gastos y Costas que se originen con motivo de la Tramitación del presente juicio”.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Con fecha diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la demandada **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por conducto de su albacea ***** , en el domicilio señalado para tal efecto, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le tendría por perdido su derecho para tal efecto; asimismo, se ordenó requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, **apercibida** que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal.

3.- El día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, la Actuaría adscrita a este Juzgado, emplazó a la demandada **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por conducto de su albacea ***** .

4.- Mediante auto de cinco de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada en tiempo y forma a ***** , quien

**PODER JUDICIAL**

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

refirió ser albacea de la **Sucesión Intestamentaria** a bienes de ***** , dando contestación a la demanda entablada en su contra y toda vez que **se allanó a la demanda**, se ordenó **requerirle** para que dentro del plazo de **tres días** compareciera ante la tercera secretaría de acuerdos de este Juzgado, a ratificar su escrito de cuenta **1441**, quien el día ocho de abril de la presente anualidad, compareció a dar cumplimiento a lo anterior, ratificando dicho escrito; y por auto de **doce de abril de dos mil veintiuno**, se tuvo en tiempo y forma a la albacea de la sucesión demandada, ratificando el escrito de cuenta 1441, ordenándose turnar los autos para dictar la sentencia definitiva que en derecho procediera.

5.- Por auto de veintiuno de marzo de dos mil veintiuno, se **ordenó dejar sin efecto legal alguno la citación para resolver**, en consideración de que aún y cuando ***** , contestó la demanda con el carácter de albacea de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA** a bienes de ***** , y se allanó en su totalidad a la misma, exhibiendo un juego de copias certificadas del expediente 14/2020-2, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, relativo al juicio SUCESORIO INTESTAMENTARIO A BIENES DE ***** , en el que con fecha nueve de marzo de dos mil veinte, la Titular de dicho Juzgado resolvió sobre el reconocimiento y declaración de herederos, en el resolutivo CUARTO se reconoció y declaró como herederos a ***** en su carácter de cónyuge supérstite y los menores de edad ***** , en su carácter de descendientes, y al desprenderse

que existe minoría de edad, se confirmó el nombramiento provisional de *****, como tutores y curadores de los menores antes citados. Asimismo, se designó como albacea en esa sucesión a *****; bajo ese contexto, resultó necesario para el Juzgador, allegarse de mayores elementos para dictar una sentencia adecuada a derecho, y bajo la premisa de que el albacea es el Órgano encargado de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre a los que se promovieran contra ella; fue de considerarse también que la misma se encontraba impedida legalmente para en el caso que nos ocupa enajenar, gravar o hipotecar los bienes de la sucesión sin el debido consentimiento de los herederos; pues dicho allanamiento lo realizó únicamente *****, en su carácter de Albacea y existiendo otros herederos, tuvo que haber sido bajo el consentimiento de los demás herederos; razón por la cual se ordenó requerir a las partes para el efecto de que en el plazo de **TRES DIAS**, informaran a este Juzgado el estado procesal que guardaba la causa familiar **14/2020-2**, y en el mismo plazo proporcionaran los domicilios de *****, en su carácter de tutores y curadores de los menores *****, a efecto de darles vista sobre el allanamiento realizado por *****, en su carácter de Albacea de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE *******. De igual manera, se ordenó girar atento oficio al Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, a efecto de que en el plazo de cinco días, informara el estado procesal que guarda la causa familiar **140/2020-2**, debiendo anexar copias certificadas de la misma.

**PODER JUDICIAL**

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

6.- Por auto de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo en tiempo y forma a ***** albacea de la sucesión demandada, proporcionando los domicilios de los tutores y curadores de los menores ***** , a quienes se ordenó darles vista con el allanamiento realizado por la albacea antes citada, para que en el plazo legal de **tres días** manifestaran lo que a su representación correspondiera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

7.- Con fecha diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo al Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, rindiendo el informe solicitado mediante oficio 533, de cinco de mayo del año en curso, sobre el estado procesal que guarda el expediente **14/2020-2** anexando copia certificada del mismo.

8.- El diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, la actuario de la adscripción, procedió a notificar a *****; asimismo, el dieciséis de junio del mismo año, la misma fedataria procedió a notificar por comparecencia a ***** **curadora del menor** ***** , así como a ***** **curador de la menor** *****; lo anterior en términos de lo ordenado por auto de tres de mayo de dos mil veintiuno.

9.- Por diversos autos de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, recaídos a los escritos de cuenta **4298, 4299**

y **4300**, se tuvo a *****, en su carácter de curadora de la menor *****; a ***** en su carácter de curador de la menor *****, y a *****, en su carácter de curadora del menor *****, manifestando su conformidad con el allanamiento hecho valer por la parte demandada; por otra parte, al advertirse que la Tutora de la menor ***** es *****, se ordenó turnar de nueva cuenta los autos a la fedataria, a fin de que notificara a la misma en términos del auto de **tres de mayo de dos mil veintiuno**, recaído al escrito 2316. Asimismo, se ordenó requerir a las partes proporcionaran el domicilio de ***** y *****, para efectos de notificarles el auto antes citado.

10.- Con fechas veintitrés, veinticuatro y veinticinco de junio de dos mil veintiuno, quedaron debidamente notificados en términos del auto de tres de mayo de dos mil veintiuno *****, ***** y *****, en su carácter de tutores de los menores *****, ***** y *****; y por auto de dos de julio de dos mil veintiuno, se les tuvo por perdido el derecho de los mismos para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera, en términos del auto de **tres de mayo de dos mil veintiuno**; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, **se ordenó citar a las partes para oír la sentencia que en derecho proceda**, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

C O N S I D E R A N D O:



PODER JUDICIAL

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

I.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 23, 25, 29 y 31** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior, al tratarse de un asunto de carácter civil, donde se reclamada una acción personal sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; asimismo la vía elegida es la correcta acorde a lo previsto por el artículo **604 fracción II** del ordenamiento legal mencionado en primer término.

II.- Enseguida, por cuestión de método, se procede al análisis de **la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio. Al efecto el artículo **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. Respalda al criterio anterior, por lo que es aplicable la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

Ahora bien, en el presente asunto la parte actora
 ***** acredita su **legitimación procesal** activa con el escrito inicial de demanda, en donde manifiesta que con fecha

**PODER JUDICIAL**

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

veintiocho de julio del dos mil diecisiete, celebró **Contrato verbal de compraventa** con su hermano *****; respecto del bien inmueble identificado como *****; asimismo, refiere que se pactó como precio del predio la cantidad de \$2´400,000.00 (Dos Millones Cuatrocientos Mil Pesos 00/100 m.n.); asimismo, refiere que se pactó que la respectiva escritura pública la expediría en su favor dentro de los **treinta** días siguientes a que se cubriera el total del precio convenido, aduciendo que en fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, falleció *****; como consta en el **Acta de Defunción** número *****; a nombre de *****; documental a la que se le concede **pleno valor probatorio**, atento a lo dispuesto por el artículo **437 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, pues en la misma consta tal hecho.

Por cuanto a la legitimación procesal de la demandada **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por **conducto de su albacea *******, se tiene por acreditada con copia certificada de la escritura pública *****; de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público número 12 de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene **contrato compraventa** celebrado por una parte como Vendedora la Sociedad Mercantil denominada **“ESPACIO ALTERNATIVO INMOBILIARIO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su Administrador Único, y por otra parte como Comprador el señor

Arquitecto *****, quien compró y adquirió el bien inmueble materia del presente juicio; documental a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, y 490** de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada.

Por su parte, la personalidad de *****, en su carácter de albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes de *****, se encuentra acreditada con la copia certificada de la **Junta de Herederos** de fecha nueve de marzo de dos mil veinte, desahogada en los autos del expediente **14/2020** relativo al juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de *****, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y en la misma fecha se resolvió sobre el reconocimiento y declaración de herederos, de la cual se advierte que en el resolutivo **quinto** se designó como albacea de esa sucesión a *****; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 491** de la ley adjetiva civil en vigor.

III.- A continuación se procede al estudio de la acción ejercitada por *****, quien demanda de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA** a bienes de *****, **por conducto de su albacea** *****, el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato verbal de compraventa de fecha veintiocho

**PODER JUDICIAL**

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

de julio de dos mil diecisiete, respecto del inmueble identificado como *****; acreditando la propiedad del inmueble la parte vendedora con la escritura pública número *****, de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público número doce de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; que se pactó como precio del predio la cantidad de **\$2'400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, acordando que el mismo fuera cubierto en diversos pagos; refiere que se pactó que la respectiva escritura pública la expediría en su favor dentro de los treinta días siguientes a que se cubriera el total del precio convenido; hechos que refiere fueron del pleno conocimiento de la esposa del C. *****, tal como se acredita con la Declaración Unilateral de la Voluntad de la Señora *****, de fecha cinco de diciembre de dos mil veinte, la cual aduce fue debidamente ratificada ante la fe de la Doctora en Derecho María Luisa Sánchez Osorio, Aspirante a Notario Público en su carácter de Fedatario Suplente del Titular Licenciado Uriel Carmona Gándara, Notario Público Número Seis, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos que anexa a la demanda; que las partes al tener el carácter de hermanos pactaron que en la fecha de celebración de la compraventa verbal base de la acción (veintiocho de julio del dos mil diecisiete), la parte vendedora otorgaría al comprador, la posesión física y material del inmueble objeto de la compraventa verbal que nos ocupa y que desde el ese día el actor adquirente entró en posesión del inmueble objeto de la

compraventa, y en su carácter de poseionario que hasta la fecha conserva; que el actor pagó personalmente al finado ***** , en presencia de su señora esposa ***** , como parte del precio pactado, las siguientes cantidades:

“\$1'000,000.00 (Un Millón de Pesos 00/100m.n.) el día 31 de diciembre del 2017.
\$1'000,000.00 (Un Millón de Pesos 00/100m.n.) el día 31 de diciembre del 2018.
\$200,000.00 (Doscientos Mil Pesos 00/100 m.n.) el día 18 de marzo del 2019.
\$140,000.00 (Ciento Cuarenta Mil Pesos 00/100m.n.) el día 10 de junio de 2019.”

Asimismo, refiere que la parte vendedora no expidió los recibos respectivos, estando de acuerdo el actor por la relación de hermanos existente entre ambos, pero que lamentablemente en fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, falleció ***** , tal y como consta en el Acta de Defunción anexa al escrito inicial de demanda; que derivado de lo anterior se apertura legalmente la sucesión intestamentaria a bienes de ***** , la cual fue radicada bajo el número de expediente 14/2020-2 del índice del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; que con fecha nueve de marzo de dos mil veinte, tuvo verificativo la Junta de Herederos, reconociendo a la señora ***** (esposa del de *cujus*) el carácter de Albacea de la Sucesión; que con fecha veinte de marzo del dos mil veinte, ya estando designada como albacea la persona antes mencionada, el actor procedió a pagarle la cantidad restante de **\$60,000.00 (Sesenta Mil pesos 00/100 m.n.)** del precio convenido con el autor de la sucesión en la compraventa verbal aludida; quien refiere expidió a su favor el recibo de pago tal

**PODER JUDICIAL**

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

del precio de la compraventa celebrada con el autor de la sucesión demandada y que con posterioridad a ello requirió al albacea formalizara legalmente el contrato verbal de compraventa base de la acción otorgando la escritura definitiva, toda vez que ya había transcurrido en exceso los treinta días acordados para ello, pero que la misma ha sido omisa a pesar de los múltiples requerimientos de manera extrajudicial realizados la parte ahora demandada.

Por su parte, la demandada **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA** a bienes de *****, **por conducto de su albacea** *****, mediante escrito de cuenta **1441** presentado en fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se **allanó** a las prestaciones reclamadas, reconociendo y confirmando que con fecha veintiocho de julio de dos mil diecisiete, el señor ***** celebro de manera verbal con su hermano ***** un contrato de compraventa respecto del inmueble a que se refiere la demanda, lo cual fue ratificado ante la presencia judicial el día **ocho de abril de dos mil veintiuno**.

Ahora bien, tomando en consideración que la Ciudadana *****, contestó la demanda con el carácter de albacea de la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA** a bienes de *****, y se allanó en su totalidad a la misma, exhibiendo un juego de copias certificadas del expediente **14/2020-2**, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, relativo al juicio SUCESORIO INTESTAMENTARIO A

BIENES DE ***** , de las cuales se advierte que con fecha **nueve de marzo de dos mil veinte**, la Titular de dicho Juzgado resolvió sobre el reconocimiento y declaración de herederos, en el resolutivo CUARTO se reconoció y declaró como herederos a ***** en su carácter de cónyuge supérstite y los menores de edad ***** , en su carácter de descendientes, y al desprenderse que existe minoría de edad, se confirmó el nombramiento provisional de ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , como tutores y curadores de los menores de edad antes citados.

Bajo ese contexto y toda vez que si bien es cierto el albacea es el Órgano encargado de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre a los que se promovieran contra ella, cierto es también que en términos de los dispuesto por el numeral **807** del Código Familiar vigente para el Estado de Morelos, la misma se encontraba impedida legalmente para en el caso que nos ocupa enajenar los bienes de la sucesión sin el debido consentimiento de los demás herederos; pues dicho allanamiento lo realizó únicamente ***** en su carácter de Albacea, sin haberlo realizado bajo el consentimiento de los demás herederos; razón por la cual se ordenó notificar en los domicilios señalados por la misma mediante escrito de cuenta **2316**, a ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , en su carácter de tutores y curadores de los menores ***** , a efecto de darles vista con el allanamiento realizado por ***** , en su carácter de Albacea de la **SUCESIÓN**

**PODER JUDICIAL**

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

INTESTAMENTARIA A BIENES DE *****, para que manifestaran ante este Juzgado lo que a su representación correspondiera, **apercibiéndoles** que en caso de no hacerlo, se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

Por lo que, mediante escritos de cuenta **4298, 4299 y 4300**, se tuvo a ***** en su carácter de curadora de la menor *****; a ***** en su carácter de curador de la menor ***** y a ***** en su carácter de curadora del menor ***** manifestando su **conformidad** con el allanamiento hecho valer por la parte demandada, y por auto de **dos de julio de dos mil veintiuno**, se tuvo por perdido el derecho a ***** y ***** en su carácter de tutores de los menores ***** y ***** para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

Asimismo, cabe señalar que obra en actuaciones el oficio número **537** de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, signado por la Titular del entonces Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, mediante el cual informó lo relativo al estado procesal del expediente **14/2020-2**, relativo al juicio **Sucesorio Intestamentario a bienes del de cujus *******, remitiendo copias certificadas de la admisión de la demanda de fecha catorce de enero de dos mil veinte, de la audiencia de junta de herederos de fecha nueve de marzo de dos mil veinte, del auto de fecha seis de octubre de dos mil veinte, así como de la resolución interlocutoria de fecha seis de noviembre de dos mil

veinte dictada, mediante la cual se declaró improcedente el recurso de revocación interpuesto por ****, contra el auto de fecha seis de octubre de dos mil veinte; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la ley adjetiva civil en vigor, en virtud de que con la misma se tiene por acreditada la radicación del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de ****, en el que con fecha nueve de marzo de dos mil veinte, la Titular de dicho Juzgado resolvió sobre el reconocimiento y declaración de herederos, en el resolutivo **CUARTO** se reconoció y declaró como herederos a **** en su carácter de cónyuge supérstite y los menores de edad ****, en su carácter de descendientes, y al desprenderse que existe minoría de edad, se confirmó el nombramiento provisional de ****, ****, ****, ****, **** y ****, como tutores y curadores de los menores antes citados. Asimismo, se designó como albacea en esa sucesión a ****.

En tales consideraciones, y ante la **conformidad** de los tutores y curadores de los menores de edad reconocidos como herederos, en su carácter de descendiente del de cujus ****; se llega a la firme convicción de que la albacea antes mencionada, dio cumplimiento a lo preceptuado por el artículo **807** del Código Familiar vigente en el Estado de Morelos, para efecto de enajenar el bien inmueble materia del presente juicio, al hoy actor ****, ello derivado del **Contrato verbal de compraventa** que aduce haber celebrado con **** (en

**PODER JUDICIAL**

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

vida) el día veintiocho de julio de dos mil diecisiete, respecto del bien inmueble identificado como *****.

Al respecto, cabe señalar que el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

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

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

ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere 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.

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. 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, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

ARTICULO 1736.-MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. 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.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. 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.

ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA. 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.

Así mismo, el artículo **35** del ordenamiento en cita refiere:

ARTICULO 35.- EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS. Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que 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. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

**PODER JUDICIAL**

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

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél 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, que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante 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.

Ahora bien, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente, sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y acorde al **386** 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, por auto de fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a ***** , **albacea de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA** a bienes de ***** , **allanándose** a las prestaciones reclamadas, así como a los hechos expuestos por la parte actora, en términos del escrito

presentado el día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, el cual fue ratificado el ocho de abril del mismo mes y año, reconociendo expresamente que con fecha veintiocho de julio de dos mil diecisiete, el actor ***** celebró de manera verbal con su hermano ***** un contrato de compraventa respecto del bien inmueble que es motivo del presente juicio; por otra parte, bajo esta premisa, es preciso establecer lo previsto por el artículo **510** fracción II de la ley adjetiva civil que a la letra dice:

ARTICULO 510.- FORMAS DE SOLUCIÓN 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:

I.- La renuncia o desistimiento de la pretensión del actor, regulada por el Artículo 251 de este Código; impide la formulación de nueva demanda sobre la misma pretensión jurídica; y, el Juez dictará sentencia adoptando la solución dada por el demandante;

II.- Con el allanamiento total del demandado o del actor original a la reconvenición, 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 éste se le condenará 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 impugnare 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

**PODER JUDICIAL**

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

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.

III.- Si las partes transigieren el negocio incoado, el Juez examinará el contrato pactado, y si no fuere en contra del Derecho o la moral, lo elevará a sentencia ejecutoriada, dando por finiquitada la contienda, con fuerza de cosa juzgada;

IV.- Cuando las partes concurren a la audiencia de conciliación y depuración; y, después de oír las propuestas de solución llegaren a un convenio procesal, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente, como previene el Artículo 371 de este Código, homologando el convenio y como sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada.

Al respecto, conviene precisar que el allanamiento es un acto procesal en virtud del cual el demandado admite expresamente la procedencia de la acción intentada en su contra, reconociendo los hechos y el derecho en que se fundó la pretensión de la parte actora, constituyendo una forma procesal para resolver los conflictos que se caracteriza porque el demandado somete su propio interés al del actor de manera pronta, relevando al actor de acreditar los hechos de su demandada, pues éstos son reconocidos por el demandado y por tanto quedan fuera de Litis y como consecuencia la promovente ya no estará obligada a rendir pruebas para justificar su pretensión; máxime si se considera que la demandada admite que entre ella y la actora, existió el acto jurídico consistente en el **Contrato verbal de compraventa** de fecha *****, respecto de mismo bien; pues esto deja en evidencia la aceptación de que la accionante compró a la demandada, pagando el precio ahí pactado.

Como consecuencia de lo anterior, resulta procedente la pretensión que dedujo ***** contra la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por conducto de

su albacea *****, quien se allanó a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno; consecuentemente, **se condena** a la demandada **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, **por conducto de su albacea *******, a **otorgar y firmar la escritura pública** respecto del **Contrato verbal de compraventa** con ***** **(en vida)**, respecto del bien inmueble identificado como *****; concediéndole 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, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el suscrito 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 a la demandada** del pago de gastos y costas, en virtud de no advertirse que haya 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 :

**PODER JUDICIAL**

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

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.- El Ciudadano ***** sí acreditó la pretensión que dedujo contra la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por conducto de su albacea ***** , quien se allanó a la demanda incoada en su contra, en términos del escrito presentado el día treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, consecuentemente;

TERCERO.- Se condena a la **SUCESIÓN INTESTAMENTARIA a bienes de *******, por conducto de su albacea ***** a otorgar y firmar la escritura pública respecto del **Contrato verbal de compraventa** celebrado con ***** (en vida), el día ***** , respecto del bien inmueble identificado como *****; concediéndole 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, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el suscrito juez lo hará en su rebeldía.

CUARTO.- Se absuelve a la demandada 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.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firmó el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, quien legalmente actúa ante la Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, Tercer Secretarías de acuerdos, con quien actúa y da fe.