



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 **81/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por ***** contra la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea *******; radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

RESULTANDO:

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

“A) **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO PUBLICO de la transmisión** de la propiedad a mi favor respecto del predio que más adelante se detalla en el capítulo respectivo, y su correspondiente inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

B) **LA DECLARATORIA DE LA ELEVACIÓN A INSTRUMENTO PÚBLICO, DEL CONTRATO PRIVADO DE**

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

COMPRAVENTA de fecha *****, celebrado entre el suscrito y el C. *****.

C) Como consecuencia de la formalización del contrato de compraventa la firma de la Escritura Pública por la parte demandada y la firma de su Señoría en caso de que el demandado se constituya en rebeldía.”.

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 treinta de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea *******, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, como lo dispone el artículo 605 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, 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 en el 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. Asimismo, respecto a la **medida de conservación** solicitada, se ordenó girara **atento oficio** al DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, para efecto de que realizara la anotación marginal



PODER JUDICIAL

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

en relación al inmueble materia del juicio identificado como ***** , a efecto de que se inscribiera que el mismo se encontraba en litigio, para que se conociera esa circunstancia y no perjudicara a cualquier tercero adquirente, ello, en términos del artículo 355 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos.

3.- El día catorce de abril de dos mil veintiuno, la Actuaria adscrita a este Juzgado, emplazó a la demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ******* por conducto de su albacea ***** , quien dijo ser la persona buscada, firmando de recibido la cédula de notificación personal.

4.- Mediante auto de veintiuno abril de dos mil veintiuno, se tuvo en tiempo y forma a ***** , en su carácter de albacea de la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE ******* , parte demandada en el presente juicio, dando contestación a la demanda entablada, tendiéndole por hechas sus manifestaciones, por lo que se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de **TRES DÍAS** para hacer sus manifestaciones, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

5.- El cinco de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al Licenciado ***** , en su carácter de abogado

patrono de la parte actora, desahogando la vista ordenada por auto de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno.

6.- En fecha once de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de **Conciliación y Depuración** a la cual compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora Licenciado *****, asimismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada **Sucesión Testamentaria a bienes de *******, ni persona alguna que legalmente la representara, no obstante de encontrarse legalmente notificada, por lo que se hizo una búsqueda minuciosa en la oficialía de partes de este Juzgado y en la Secretaria, no se encontraron promoción alguna pendiente de acuerdo, ni alguna otra que justificara la incomparecencia de la parte actora y demandada en el presente juicio, por lo que no fue posible exhortar a ambas partes a efecto de que llegaran a un arreglo conciliatorio en la cual no fue posible conciliar a las partes; por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de **cinco días** para ambas partes.

7.- Mediante auto de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo en tiempo y forma al abogado patrono de la parte actora, ratificando y ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose fecha y hora para el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos**, y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la actora,



PODER JUDICIAL

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

admitiéndose las siguientes: la **Confesional** y la **Declaración de Parte** marcadas con los números **uno y dos**, a cargo de ***** por conducto de su albacea testamentario *****; la **Testimonial** a cargo de *****; las **Documentales Públicas** marcadas con los números **cuatro y cinco**, ofrecidas en el escrito inicial de demanda y en el escrito de cuenta, así como la marcada con el número **seis**, ofrecida en el escrito **2859**, consistentes en: Contrato Privado de Compraventa de fecha ***** , y copia certificada del contrato de compraventa celebrado entre los señores ***** en su carácter vendedor, con el consentimiento de su esposa y por otra parte el señor ***** , de fecha ***** , ante la fe del Licenciado MARIO ROSALES PIÑA, entonces Notario Público Titular de la Notaría Número Tres del Primer Distrito Judicial, del Estado de Morelos, respecto del inmueble identificado como *****; así como la Escritura Pública sobre la designación de albacea al C. ***** , escritura número ***** , realizada ante la fe del Notario Público número Uno y del patrimonio inmobiliario federal de la Novena Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, así como la **Instrumental de actuaciones**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

8.- Por auto de veintidós de junio de dos mil veintiuno, a solicitud del abogado patrono de la parte actora, se procedió a regularizar el procedimiento, por lo que se procedió a hacer la aclaración del auto de fecha treinta de marzo de la presente anualidad, respecto al predio materia de la presente litis,

siendo lo correcto: *****, formando dicha aclaración parte integral del auto de fecha treinta de marzo de dos mil veintiuno; ordenando girar oficio al DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MOREOS, para efecto de que realizara la anotación marginal en relación al inmueble materia de la presente Litis descrito en líneas que antecedieron.

9.- Con fecha veinticinco de junio de dos mil veintiuno, atendiendo al estado de los autos y tomando en consideración que en la misma fecha compareció el actor ***** a ratificar el escrito de cuenta **4434**, se procedió a dar nueva cuenta con el mismo, teniéndose por sustituido al testigo *****, quedando en su lugar el testigo *****; por otra parte, se tuvo al actor por desistido a su más entero perjuicio de la prueba de **Declaración de parte** a cargo de *****, por conducto de su albacea testamentario *****, para los efectos legales a que hubiere lugar.

10.- El veinticinco de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **audiencia de pruebas y alegatos**, a la cual compareció la parte actora *****, asistido de su abogado patrono Licenciado *****, no así la parte demandada *****, **por conducto de su albacea testamentario *******, ni persona alguna que legalmente lo represente, no obstante de encontrarse legalmente notificado como se desprende de los presentes autos; y encontrándose preparada la audiencia, se procedió al desahogo de la prueba



PODER JUDICIAL

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

CONFESIONAL a cargo del demandado ***** , por conducto de su albacea testamentario ***** , y ante la incomparecencia injustificada del mismo, se le **declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales; acto continuo se procedió al desahogo de la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de ***** ; al no encontrarse pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la **etapa de alegatos**, teniéndose por formuladas las manifestaciones que en vía de alegatos vertió la parte actora por voz de su abogado patrono, para ser tomadas en consideración al momento de resolver el presente asunto; y ante la incomparecencia de la parte demandada por conducto de su albacea testamentario ***** , se tuvo por perdido el derecho para formulados alegatos que dicha parte correspondieron, y atendiendo al estado que guardaban los presentes autos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **502** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, **se ordenó turnar los autos para resolver lo que conforme a derecho procediera**, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 25, 29 y 30**, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado

de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal y toda vez que las partes en el contrato privado de compraventa base de la acción se sometieron expresamente a la competencia de los tribunales de Cuernavaca, Morelos; 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.- LEGITIMACIÓN.- Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser su estudio aun oficioso una obligación del Juzgador, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: IX, Marzo de 1992
Página: 236

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

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

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

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

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer 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 presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está 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; respalda lo anterior 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.

En este orden de ideas, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, quedó debidamente acreditada con el **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** celebrado el ***** , entre el hoy actor ***** en su carácter de “El comprador” y el Ciudadano ***** en su carácter de albacea sustituto de la Sucesión Testamentaria a bienes de ***** ,



PODER JUDICIAL

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

como “El vendedor”, respecto del bien inmueble identificado como *****; en el cual en la cláusula **SEGUNDA** las partes convinieron como precio de la operación de dicha compraventa, la cantidad de **\$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.)**, mismos que el comprador exhibió en efectivo en el mismo acto de la compraventa, y a su vez el vendedor expresó su conformidad con el monto la forma de pago, recibiendo dicha cantidad; documental privada a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnada por la contraria, y de la que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio.

Asimismo, la personalidad de ***** , quien compareció a juicio en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , acreditando su legitimación en términos de la copia certificada de la escritura de designación de albacea número ***** , ante la fe del Notario Público Número Uno de la Novena Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; documental la cual no fue impugnada por la contraria, y al tratarse de una documental pública, en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, y con la cual se acredita la personalidad de

***** , para comparecer al presente juicio como albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** .

III.- ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES Y DE LA ACCIÓN.- A continuación se procede al estudio del fondo del presente asunto, en el que el Ciudadano ***** demandó de la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea *******, el otorgamiento y firma de la escritura pública ante Notario Público, así como la declaratoria de elevación a instrumento público del contrato privado de compraventa de fecha ***** , celebrado entre el actor y el Ciudadano ***** , respecto del bien inmueble identificado como ***** ; argumentando que pactaron como precio de la operación del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA la cantidad de \$2´500,000.00 (Dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.), y que tal cantidad fue entregada a la firma de dicho contrato, tal y como refiere se aprecia en la Cláusula SEGUNDA, sirviendo el mismo como recibo más fiel que conforma derecho procediera; asimismo, que en el contrato basal consta que el demandado en la cláusula CUARTA se obligó a otorgar la firma de la escritura ante Fedatario Público en un término no mayor de sesenta días naturales siguientes a la suscripción del contrato aludido, sin que a la fecha hayan dado cumplimiento a sus obligaciones.



PODER JUDICIAL

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

Por su parte, el demandado mediante escrito de contestación de demanda aceptó la suscripción del contrato privado de compraventa aludido, así como haber recibido dicho pago, como refiere se desprende del acto jurídico celebrado con la parte actora; respecto a los hechos tres y cuatro aduce que son parcialmente ciertos, aclarando que después de la firma de dicho contrato manifestó al hoy actor que tendría que salir fuera del país por aproximadamente un año y que posteriormente acudirían a la Notaría a realizar los trámites correspondientes, pero que por causas de fuerza mayor tuvo la necesidad de aplazar su regreso al país, hasta que en el mes de mayo de dos mil veinte, al regresar ante la situación de la pandemia ocasionada por el virus SARS COV2 (Covid-19) acordaron en dejar a un lado los trámites para cuidar la salud, que posteriormente habló con la parte actora para que le diera un poco de tiempo para cumplir con lo pactado en el contrato de compraventa, por haberse quedado sin empleo y no tener los recursos económicos para sufragar tal gasto; de igual forma refiere que nunca ha existido impedimento del demandado en otorgar la escritura pública correspondiente, siempre y cuando sea el actor quien cubra todos y cada uno de los gastos necesarios para la tramitación de la misma, ante la situación de insolvencia en que refiere encontrarse.

Asimismo, la demandada, opuso las siguientes **defensas y excepciones:**

“I. LA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- que se hace consistir en la serie de omisiones de la demanda que imposibilita a dar una contestación adecuada.”

Al respecto, debe decirse que la mismas resulta **improcedente** en virtud de que la demanda no se encuentra viciada puesto que sí así hubiera sido, hubiese sido motivo de prevención y en su caso de no admisión, lo que no ocurrió al reunir los requisitos exigidos por la ley, aunado a que no expresa de manera clara en qué consisten las supuestas omisiones que refiere le imposibilitan dar una contestación adecuada.

Sentado lo anterior, y toda vez que la pretensión de la parte actora, como ya se dijo, consiste en el cumplimiento por parte de la demandada del contrato privado de compraventa celebrado por éstos, el accionante también tiene la carga de la prueba para acreditar que cumplió con las obligaciones contraídas, por lo que en ese tenor, se analizan las pruebas ofrecidas por el actor *****; siendo necesario previamente precisar lo dispuesto por la ley de sustantiva civil respecto de la acción proforma ejercitada por el actor.

Al efecto, el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”.



PODER JUDICIAL

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

“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 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.”

“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.”

Asimismo, dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente: “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



PODER JUDICIAL

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

relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo...”.

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 y que no obstante 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.

En ese tenor, tenemos que la parte actora ***** ofreció los siguientes medios de convicción:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA celebrado el ***** , entre el hoy actor ***** en su carácter de “El comprador” y el Ciudadano ***** en su carácter de albacea sustituto de la Sucesión Testamentaria a bienes de ***** , como “El vendedor”, respecto del bien inmueble identificado como ***** , actualmente ubicado en ***** ; en el cual en la cláusula **SEGUNDA** las partes convinieron como precio de la operación de dicha compraventa, la cantidad de **\$2,500,000.00**

(dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.); documental privada a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnada por la contraria, y de la que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, pues acorde a lo previsto por el artículo **1729** del Código Civil para el Estado de Morelos, habrá compraventa cuando alguien se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y otro a su vez se compromete a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, elementos que se encuentran reunidos en el referido acto jurídico.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de la demandada ***** **por conducto de su albacea testamentario** ***** , desahogada en diligencia del veinticinco de junio de dos mil veintiuno, en la cual **se declaró confeso** al absolvente ante su incomparecencia injustificada, quien admitió fictamente: Que con fecha ***** , celebró contrato de compraventa con su articulante; que dicho contrato lo celebró en su carácter de albacea testamentario a bienes de ***** ; que el objeto del contrato de compraventa de fecha ***** , lo fue el bien inmueble identificado como ***** ; que el precio de la operación del contrato de compraventa de fecha ***** , fue la cantidad de \$2'500,000.00 (dos millones quinientos mil



PODER JUDICIAL

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

pesos 00/100 m.n.) tal y como consta en la cláusula segunda; que el precio pactado le fue cubierto en su totalidad a la firma del contrato privado de compraventa; que el precio pactado en el contrato privado de compraventa de fecha ***** le fue cubierto en efectivo; que en la cláusula primera se obligó a hacer entrega física y legal del inmueble materia del contrato el día dieciséis de febrero de dos mil dieciocho; que en la cláusula séptima del contrato materia del presente juicio, se estableció una pena convencional a razón del 20% (veinte por ciento) sobre el valor del bien inmueble; que en la cláusula cuarta, se comprometió a otorgar la firma de la escritura ante el notario público número 3 de la primera demarcación notarial; que en la cláusula cuarta del contrato basal, se comprometió a otorgar la firma de la escritura en un plazo de sesenta días naturales a partir de la firma del contrato; que a la firma de la escritura se comprometió a proporcionar toda la documentación necesaria para ese mismo efecto; que en la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa se comprometió a darle aviso a su articulante sobre la fecha y hora para llevar a cabo la escritura de compraventa ante notario público; que al día de hoy se ha abstenido de otorgar la firma de la escritura en los términos señalados en la cláusula cuarta del contrato basal; prueba confesional a la que se le **concede valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, ya que el absolvente admitió hechos que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora, y particularmente

se acredita la celebración del contrato privado de compraventa base de la presente acción, así como el pago total pactado para la compraventa, realizado por la parte actora a la aquí demandada, y la abstención de la parte demandada de formalizar en escritura pública el referido contrato; pues lo anterior, incluso, se corrobora con lo argumentado por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, en donde refiere que efectivamente suscribió el contrato de compraventa base de la presente acción, reconociendo además que el comprador cubrió el precio total de la compraventa, y que no existe impedimento alguno en otorgar la escritura pública correspondiente.

Aunado a lo anterior, el accionante ofreció las **documentales públicas** consistentes en:

- Copia certificada del **contrato de compraventa** celebrado entre los señores ***** en su carácter vendedor, con el consentimiento de su esposa la señora *****, y por otra parte como comprador el señor *****, de fecha *****, mediante escritura número *****, ante la fe del Licenciado *****, entonces Notario Público Titular, Encargado de la Notaría Número Tres del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, respecto del *****; y,
- La Escritura Pública sobre la designación de albacea al C. *****, escritura número *****, realizada ante la fe del Notario Público número Uno y del patrimonio inmobiliario federal de la Novena Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, exhibida en copia certificada por la parte demandada, mediante escrito de contestación.



PODER JUDICIAL

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

Documentales a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **391, 437, 444, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que se trata de documentales que no fueron impugnadas por la parte demandada, y con las mismas se acredita que mediante **Testamento Público Abierto** otorgado por *****, mediante la escritura pública ***** ante la fe de la Notario Público número Ciento Catorce del Distrito Federal, de fecha veintitrés de enero de dos mil cuatro, instituyó como único y universal heredero de todos los bienes, derechos y acciones que le pertenecieran al momento de su fallecimiento, a su hijo *****; y que mediante escritura pública *****, se hizo constar EL INICIO DEL TRÁMITE DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL SEÑOR *****, en el que se formalizó la aceptación de herencia y la renuncia del cargo de albacea de la señora *****, y la **ACEPTACIÓN DEL CARGO DE ALBACEA SUBSTITUTO que otorga *******, y que a virtud de dicho documento es que este último celebró **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** con el hoy actor, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, el cual se advierte fue adquirido por el finado ***** mediante Escritura Pública número *****, misma que contiene contrato de **Compraventa** celebrado entre los señores ***** en su carácter vendedor, con el consentimiento de su esposa la señora *****, y por otra parte como comprador el señor *****, de fecha *****.

De la misma manera, obra desahogada la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de *****, quienes depusieron al tenor del interrogatorio que se les formuló en la audiencia de veinticinco de junio de dos mil veintiuno, en la cual la ateste referida en primer término declaró: que conoce a su presentante en virtud de que trabajó con el mismo como administradora y refiere conocerlo desde hace cinco años; que conoce a ***** desde enero de dos mil dieciocho, porque hizo un contrato de compraventa con el señor *****; que sabe y le consta que con fecha *****, el albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** y el Ciudadano *****, celebraron un contrato de compraventa en el cual refiere haber estado presente porque acompañó al actor, aduciendo que trabajaba con el mismo; que el objeto de dicha compraventa lo fue un bien inmueble ubicado en *****; que el precio pactado por las partes respecto del contrato de compraventa de fecha *****, fue la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL; que dicha cantidad fue cubierta el mismo día del contrato, el primero de febrero de dos mil dieciocho; que el propietario del bien inmueble antes citado lo es el señor ***** y que lo sabe porque aduce estuvo presente y trabajaba para él, y el momento que el adquirió el bien inmueble estuvo presente, que de hecho tomó posesión el treinta de abril de dos mil veintiuno; que la persona que actualmente se encuentra en posesión del mismo es el actor *****; que la persona que actualmente realiza los pagos de impuesto predial y servicios municipales del bien inmueble



PODER JUDICIAL

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

aludido es el señor *****; que sabe que el carácter con el que suscribió el Ciudadano ***** el contrato de compraventa de fecha uno de febrero de dos mil catorce, fue con el carácter de albacea de su papá, el señor *****; que dicho albacea no ha acudido ante el Notario Público a protocolizar la Escritura a favor de su presentante respecto del bien inmueble motivo del presente asunto, por que refiere haber acompañado al actor a buscar al señor ***** para pedirle que fuera, pero que no tiene tiempo o que no ha querido; que sabe que su presentante ha requerido a dicho albacea la firma de la escritura pública del bien inmueble motivo del presente asunto, porque el veinticinco de noviembre de dos mil veinte, refiere haber acompañado al actor ***** para que el pidiera de favor se pusieran de acuerdo para venir a protocolizar; fundando **la razón de su dicho: “porque trabajé con el señor *****, estuve presente en el contrato de compra venta y estuve presente también el día que le fue a pedir al señor ***** que llevaran a cabo la protocolización, la firma a la Notaría, ahí estuve presente”**.

Por su parte el testigo ***** al contestar el interrogatorio que le fue formulado en la misma diligencia declaró: que conoce a su presentante ***** porque le hace trámites de gestoría, que lo conoce desde hace más de diez años; que conoce a ***** porque firmó un contrato de compraventa con el señor ***** , del bien ubicado en ***** , desde el primero de febrero de dos mil dieciocho; que sabe que el albacea de la sucesión testamentaria a bienes de

***** y el Ciudadano *****, celebraron un contrato de compraventa, porque refiere haber estado presente el día de la firma; que la fecha en que dichas partes celebraron el contrato de compraventa del bien inmueble motivo del presente asunto lo fue el *****, y que lo sabe porque da asesoría bancaria, que tiene una firma y que le pidió el señor ***** que lo acompañara; que el objeto de dicha compraventa lo fue un bien inmueble ubicado en *****, y que lo sabe porque estuvo presente en la compra venta; que el precio pactado por las partes respecto del contrato de compraventa de fecha *****, fue la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, que ese día se pagó en efectivo la operación, que lo sabe porque acompañó al señor *****; que dicha cantidad fue cubierta el *****; que el propietario del bien inmueble antes citado lo es el señor ***** y que lo sabe porque aduce estuvo presente en el contrato de compraventa y que fue testigo presencial; que la persona que actualmente se encuentra en posesión del mismo es el señor ***** porque refiere se lo entregó la parte demandada el treinta de abril de dos mil veintiuno; que la persona que actualmente realiza los pagos de impuesto predial y servicios municipales del bien inmueble aludido es el señor *****, y que lo sabe porque al tenerla posesión él está realizando los pagos; que sabe que el carácter con el que suscribió el Ciudadano ***** el contrato de compraventa de fecha *****, fue con el carácter de albacea de la sucesión testamentaria del señor *****, aduciendo haberse equivocado, que lo sabe porque se firmó un contrato de



PODER JUDICIAL

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

compraventa el *****; que en varias ocasiones fue a acompañar al señor ***** a ver al señor ***** a solicitarle que fueran a una Notaría a firmar una escritura y que se ha negado, el año pasado, en septiembre dos mil diecinueve, lo acompañó y que él se negó, dijo que no tenía tiempo; que sabe que su presentante ha requerido al albacea de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , la firma de la escritura pública del bien inmueble motivo del presente asunto, aduciendo que la última vez que lo acompañó fue el uno de enero de dos mil veintiuno y que él se negó aduciendo que no tenía tiempo; fundando **la razón de su dicho: “porque estuve presente en el contrato de compra venta de la sucesión testamentaria del señor ***** del bien del señor ***** , fui testigo presencial, ahí lo firmaron, el contrato, yo estuve presente.”**

Las anteriores declaraciones coinciden con los hechos plasmados por el actor en su escrito inicial, y son claros y precisos, pues los testigos refieren que les constan los hechos porque presenciaron el acuerdo de voluntades, ya que fueron testigos del contrato suscrito por las partes en el presente juicio, mismo que es base de la acción, y además no se advierte mendacidad en su dicho; por lo que a la citada probanza **se le concede valor y eficacia probatoria** en términos de lo dispuesto por los artículos **471 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, el suscrito Juzgador arriba a la conclusión que la parte actora ***** , sí acredita la pretensión que deduce contra la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea *******, sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública del **Contrato privado de compraventa** celebrado el ***** , por una parte el hoy actor ***** en su carácter de “El comprador” y por la otra el Ciudadano ***** en su carácter de albacea sustituto de la Sucesión Testamentaria a bienes de ***** , como “El vendedor”, respecto del bien inmueble identificado como ***** , actualmente ubicado en ***** ; en el cual las partes convinieron como precio de la operación de dicha compraventa la cantidad de **\$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.)**, la cual fue entregada por el comprador en efectivo en el mismo acto a la vendedora, tal como se desprende del propio contrato privado de compraventa base de acción, en su cláusula **Segunda**, por lo que **al encontrarse debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago** pactada en el contrato, -aspecto que debe ser estudiado por el Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción-, tanto así que la misma parte demandada lo admitió en su escrito de contestación; se arriba a la conclusión que es procedente la acción ejercitada en el presente juicio.



PODER JUDICIAL

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

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en los siguientes criterios jurisprudenciales:

Época: Novena Época
Registro: 191273
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XII, Septiembre de 2000
Materia(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/8
Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.”

“Época: Novena Época
Registro: 184239
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XVII, Junio de 2003
Materia(s): Civil
Tesis: II.2o.C.411 C
Página: 906

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.

De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.”

En tal virtud, se condena a la demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea ******* a otorgar la firma y escritura pública ante Notario, del contrato privado de compraventa celebrado el *****, respecto del bien inmueble identificado como como *****, actualmente ubicado en *****).

Para lo anterior, se concede a la demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea *******, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para



PODER JUDICIAL

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

que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firmen la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

IV. Ahora bien, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se absuelve** a la demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea *******, del pago de los gastos y costas, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el citado dispositivo legal.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *********, sí acreditó la acción que dedujo contra la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea *******,

quien no acreditó las defensas y excepciones que opuso, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la parte demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea ******* a otorgar la firma y escritura pública ante Notario, del contrato privado de compraventa celebrado el *****, respecto del **inmueble identificado como** respecto del bien inmueble identificado como como *****, actualmente ubicado en *****.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea ******* un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acudan ante el Notario Público que en su momento designe el actor y firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

QUINTO.- Se **absuelve** a la parte demandada **SUCESIÓN TESTAMENTARIA a bienes de ***** por conducto de su albacea ******* del pago de los **gastos y costas**, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en la ley.



Expediente Número: 81/2021-2
Juicio Sumario Civil
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**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, con quien actúa y da fe.