

**Cuernavaca, Morelos a catorce de diciembre del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del toca civil 525/2021-2, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte actora \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, en contra de la sentencia definitiva de ocho de julio del año dos mil veintiuno, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma de escritura promovido por \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*en contra de \*\*\*\*\*y la moral \*\*\*\*\*; en el expediente número 549/2019-1; y,

#### **R E S U L T A N D O:**

1. Con fecha ocho de julio del año dos mil veintiuno, la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del expediente número 549/2019-1, dictó sentencia definitiva, determinando lo siguiente:

**PRIMERO.** Ha sido procedente la defensa derivada el artículo 1381 del Código Civil para el Estado de Morelos, planteada por el demandado \*\*\*\*\*, por lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución.

**SEGUNDO.** Se declara improcedente la acción intentada por \*\*\*\*\*en su carácter de albacea y heredero único y universal de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\*.

**TERCERO.** Se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones en el presente juicio.”

2. Inconforme con dicha resolución la parte actora \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión

intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, interpuso recurso de apelación mismo que fue admitido por la Juez de los autos en el efecto devolutivo, una vez recibido por esta Sala se substanció el recurso en los términos de ley, quedando los autos en estado pendiente de pronunciarse el fallo respectivo; lo cual ahora se pronuncia en los siguientes términos:

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

I. Esta Segunda Sala del Tercer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto, esto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado, en relación con los artículos 2 y 3 fracción I, 4 y 5 fracción I, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como lo previsto por los artículos 530 y 532 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

**II. OPORTUNIDAD E IDONEIDAD DEL RECURSO.** Al respecto, el medio de impugnación es el idoneo en términos del arábigo 532<sup>1</sup> del Código Procesal Civil; asimismo es oportuno toda vez a que la parte inconforme (actora) tuvo conocimiento de la sentencia definitiva el nueve de agosto del año dos mil veintiuno, tal como se advierte de autos a foja 222 reverso del expediente principal; e interpuso su inconformidad el día trece del mismo mes y año; por lo que en términos del artículo 534<sup>2</sup> del Código Procesal Civil, se encuentra en tiempo.

---

<sup>1</sup> ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,

<sup>2</sup> Artículo 534. PLAZOS PARA APELAR. El plazo para interponer el recurso de apelación será: I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva a juicios en los que el emplazamiento no se hubiere hecho por edictos o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique en igual forma.

**III. DE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.** La parte apelante \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , exhibió los agravios correspondientes ante esta Segunda Sala, el día seis de septiembre de la presente anualidad, los cuales se encuentran visibles a fojas de la 5 a la 16 del toca; de los cuales se advierte como conceptos de violación esenciales los siguientes:

1. La resolución recurrida fue dictada en contravención a lo dispuesto por los artículos 15, 105, 106, 490, 493, 494, 505 y 506 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en virtud de no haberse interpretado correctamente la ley adjetiva conforme a su texto, su finalidad y a su correctamente la ley adjetiva conforme a su texto, su finalidad y a su función, omitiendo cubrir la requisitación, de claridad, precisión, congruencia y exhaustividad, ni haberse estudiado de manera congruente y eficiente uno por uno los hechos de demanda, enfrentándolos con los relativos a la contestación, con lo cual quedó debidamente instaurada la litis inherente a la acción intentada por mi parte, omitiendo además realizar un estudio congruente respecto al contenido del contrato de compraventa.

Por tanto hago notar a usted que me causa agravios de magna consideración el anómalo estudio realizado por la A quo en el tercer considerando de la sentencia recurrida en la cual se pronunció por las excepciones opuestas por el demandado al contestar la demanda, fundándose indebidamente en el artículo 1381 del Código Civil para el Estado de Morelos, en el sentido de que la facultad es resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con los que incumbe, al mencionar que previo al análisis de la contestación que obra en autos del sumario, se colige que son exactas las alegaciones de hecho que realiza el demandado \*\*\*\*\* , resultando procedente la defensa antes mencionada que hizo valer al emitir a la contestación la demanda entablada en su contra, lo anterior se considera así en atención de que los documentos privados exhibidos por el actor el precio total del inmueble sería la cantidad de \$450, 000.00, exhibiendo únicamente el día 07 de febrero de 2006 por la cantidad de \$400,000.00 sin acreditar el saldo restante por la cantidad de \$50,000.00 situación que para los efectos de la procedencia de la acción del hoy actor debió exhibir al mismo tiempo con la demanda el saldo del precio adeudado; saldo que en el presente asunto no quedó acreditado, citando finalmente una tesis jurisprudencia no aplicable al caso que nos ocupa, interpretaciones incorrectas que trascendieron al fondo de la sentencia en sus puntos resolutivos.

Resolutivos que son incongruentes con los elementos de la acción sustentados en el contrato privado de compraventa

celebrado entre \*\*\*\*\*, fechado el día 07 de febrero 2006.

Cita el artículo 360 del Código Procesal Civil.

El demandado al producir su contestación no dio pleno cumplimiento al precepto legal invocado, el cual le dio la posibilidad para el caso de existir adeudo a su favor como lo reza la sentencia tuvo la posibilidad jurídica de haber hecho valer la reconvencción de pago del adeudo que al efecto menciona, cuyo requisito omitió cubrir, por lo cual el hecho de oponer una excepción sustentada en lo dispuesto por el artículo 1381 del Código Civil, esta no es suficiente para resolver el fondo del juicio que nos ocupa, aunado a esto hago notar a usted que los contratos tienen que interpretarse como a la letra de acuerdo a los artículos 1691, 1692, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704 y 1708 del Código Civil. Por lo cual previo al estudio de su interpretación, hago notar que el demandado al contestar los hechos de la demanda se concretó a negarlos rotundamente, así como la acción en si misma remitiéndose únicamente en todo su contexto a lo preceptuado por el artículo 1381 del Código Civil, sin embargo de haber sido cierto la falta total de pago del adeudo, **omitió hacer valer la reconvencción**, o bien optar por la **recisión del contrato de compraventa por falta de pago**, circunstancias que no pueden ser convalidadas ni suplidas en su deficiencia por la A quo al no cumplir con las normas esenciales y primordiales del procedimiento inherentes a la defensa y para mejor proveer menciono a usted, que el demandado dejó así un vacío en la narrativa de la verdad material y jurídica de los hechos, un vacío en la narrativa de la verdad material y jurídica de los hechos, tomando en cuenta que al contestar la demanda se tiene con ello la posibilidad jurídica de reconvenir el pago de prestaciones adjuntas al contrato, para no quedar al margen o fuera del juzgamiento. Para mejor proveer hago notar que el contrato privado de compraventa se firmó el día 31 de enero del 2006 y que el día 04 de noviembre de 2020, en que se presentó la demanda, ya habían transcurrido catorce años, lapso de tiempo por virtud del cual ya habían prescrito a la parte demandada de **todas las acciones que hubiese tenido que entablar en contra del actor, vía acción, excepción o reconvencción**, toda vez que la prescripción la invoqué mediante escrito de fecha 09 de septiembre de 2020 al contestar la vista que se me dio con el escrito de contestación de demanda, por cuyo lapso de tiempo ya habían prescrito a favor o en contra del demandado todas las acciones y derechos, circunstancias que omitió considerar la A quo, toda vez que no se advierte que el demandado hubiese requerido de pago al comprador judicial o extrajudicialmente al supuesto monto que dice adeudarle, circunstancia que debe de ser considerada por esa Alzada a la hora de resolver.

Ahora bien retomando el alcance, así como todo el contenido del contrato de compraventa base de la acción elaborado y firmado como consta en su contexto el día 31 de enero de 2006 que en su cláusula segunda concretamente establece:

“SEGUNDA.- Ambas partes acuerdan de conformidad fijar como precio para la presente operación la cantidad de \$450.000.00, mismos que se pagarán de la siguiente forma:  
Pago en una sola exhibición en efectivo y moneda nacional.”

De la transcripción de la cláusula antes referida, se advierte que no da pie a que el pago se realice con posterioridad ni en plazos específicos, dejando así establecido que con base a su interpretación jurídica se ubica dentro de lo dispuesto por el artículo 1704 del Código Civil.

De lo anterior parte del clausurado de acuerdo con la interpretación contractual **debe de interpretarse** que se pagó la misma fecha de la celebración del contrato que fue el día 31 de enero del año 2006, puesto que el mismo instrumento **no da alternativas a un pago diferido ni da pie a un pago posterior**, lo que implica que la compraventa en su totalidad se consumó en un solo acto y que dado a la impericia de los contratantes o mala fe por parte del vendedor no se estableció una forma de pago, por lo que no hay vestigios de adeudos posteriores, cuya venta se consumó en su totalidad al tenor de la cláusula tercera del propio contrato de compraventa base de la acción que da continuidad a la segunda cláusula y que al efecto establece:

“TERCERA.- “EL VENDEDOR” se obliga a todas las cláusulas estipuladas en el artículo 1764 del Código Civil y en este momento se hace entrega físico en que se encuentra, haciéndose cargo únicamente de los gastos de predial hasta el año 2006: reteniendo en su poder el original del documento que ampara el contrato celebrado.”

De la interpretación de la anterior cláusula no se advierte que haya quedado pendiente pago alguno que saldar con posterioridad puesto que no se establece una fecha de pago futura específicamente o alguna forma de pago en parcialidades, lo que se debe de interpretar que la compraventa privada se perfeccionó en el mismo acto de la celebración contractual, porque en forma alguna no deja estipulado un pago posterior, ni mucho menos la fecha en que esto se llevaría a cabo u ocurriría, denotando en ese momento de buena fe del comprador, circunstancias que no fueron estudiadas con precisión ni exhaustividad en la sentencia y que no pueden pasar desapercibidas, en virtud de que los contratos deben de ser interpretados conforme a sus palabras y contenido, respecto a lo cual no puede haber suplencia ni alteración en cuanto a su interpretación, lo cual me causa agravios que debe ser resarcidos en este sentido por esa Alzada.

Ahora bien hago notar a usted que el contrato base de la acción se encuentra anexo un recibo de pago que obra a fojas 31 del expediente al rubro anotado expedido el día 07 de febrero de 2006 por la cantidad de \$400.00.00 M.N. (CUATROCIENTOS MIL PESOS M/N) por concepto de pago que cubre el costo total de la venta de la bodega “g-6”, ubicada en la central de abastos de Emiliano Zapata estado de Morelos.

Como puede verse de la transcripción literal del recibo antes mencionado no establece un saldo que cubrir a favor del demandado con posterioridad, contrario a esto lo consintió al no adminicularlo en forma alguna con la literalidad del contrato celebrado el día 31 de enero de 2006, y el **A quo también omitió plasmar una opinión razonada y jurídica respecto a este recibo**, guardando silencio absoluto, cuya falta de estudio constituye un agravio que conlleva a la falta de congruencia, exhaustividad y precisión que deben de guardar todas las sentencias tal y como lo prevé los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil, esto es por cuanto al juez. Sin embargo a este respecto el demandado también guardó silencio, no lo impugnó u objetó en forma alguna sino que más bien lo consistió tacita al formar parte del mismo debate, tomando en cuenta que los artículos 449 y 450 del Código Procesal Civil.

De la apreciación lógico jurídica se arriba a la convicción que **el recibo de pago total de fecha 07 de febrero del 2006, se encuentra adminiculado subsidiariamente al contrato de compraventa base de la acción celebrado el día 07 de febrero del 2006, el cual se tiene por autentico en todas y cada una de sus partes al no haberse negado la firma ni su contenido**, por lo cual no puede destruirse su valor probatorio por alguna excepción dilatoria que no esté sustentada en prueba científica suscrita por un perito en la materia, por lo cual estamos ante una resolución carente de sustento jurídico y al margen de la apreciación lógica de las pruebas documentales base de la acción.

Ahora bien el artículo 450 del Código Procesal Civil es tajante y lapidario jurídicamente dejando claro el hecho de que el demandado al no objetar dicho documento su relevancia se hace consistir en que constituye una prueba plena de pago total del adeudo contraído, el cual transcribo por partes para establecer su valor probatorio, su alcance y contenido.

El anterior texto establece la realidad del contrato en cuanto al precio pactado, lo que resulta un consenso entre el vendedor y el comprador que no puede desvirtuar la esencia y cumplimiento del pago convalidado por los alcances y efectos de este recibo, aunado a que el contrato es omiso respecto al pago de parcialidades en cuanto a lugar, modo, tiempo y circunstancias, quedando sujeta su interpretación en el sentido de haberse pagado totalmente el monto del adeudo, toda vez que el demandado \*\*\*\*\*tuvo a su cargo la carga de la prueba y al respecto no ofertó ninguna, haciendo notar que en la prueba confesional **fue declarado confeso, dentro de cuyas posiciones en la marcada con el número dieciséis, textualmente se le preguntó: 16.-** Que el absolvente recibió el pago del inmueble motivo de este juicio de la persona en vida se llamó Jorge Oropeza Ávila, con lo cual dicho recibo de pago total, como literalmente lo reza, surtió todos sus efectos en ese sentido y a ese respecto la jueza A quo fue omisa en cuanto al estudio que merece esta probanza, lo cual constituye un agravio de gran magnitud profesional.

Hago notar a esa Alzada que la parte del recibo que textualmente dice "QUE CUBRE EL COSTO TOTAL DE LA VENTA DE LA BODEGA "G-6", solo indica que esta fue pagada en su totalidad, tomando en consideración que los contratos o cualquier recibo debe de entenderse conforme a la literalidad y en cuanto a la letra, lo cual consistió el demandado y por ende no puede el juzgador ir más allá de lo que se encuentra escrito en la parte del contrato al calce del mismo.

Ahora bien hago notar a esa Alzada que el contrato se cumplió fehacientemente por parte del Sr. \*\*\*\*\*, mediante el texto que en dicho recibo menciona "QUE CUBRE EL COSTO TOTAL DE LA VENTA DE LA BODEGA "G-6". Para mayor ilustración me permito hacer un estudio técnico jurídico de lo que implica el texto antes transcrito por formar parte del instrumento base de la acción, el cual está sujeto técnicamente a lo que indica costo total de la venta y pago respectivamente, remitiéndome para ello a lo que implica el pago en los siguientes términos:

Recurriendo al diccionario jurídico mexicano, me permito desglosar sucintamente lo que implica el término: PAGO (esta palabra proviene del latín *pacare*). Pago es sinónimo de cumplimiento de las obligaciones. Entendiendo así a este respecto el cumplimiento de una obligación. La realización de la prestación a que está obligado el deudor frente al acreedor, por tanto: "pago o cumplimiento es la entrega de la cosa debida. La propia definición de pago total nos indica la substancia del mismo, ósea que mediante este concepto se pagó el precio de la venta con la sola expresión de su contenido ("QUE CUBRE EL COSTO TOTAL DE LA VENTA DE LA BODEGA "G-6"), el cual se realizó contra la entrega física y material del inmueble motivo de la compraventa, lo que arriba a la convicción de que dicho textado implica la propia definición de pago indica la substancia del mismo al encontrarse relacionada la venta como causa y el pago como efecto, lo que se corrobora con la entrega del inmueble motivo del contrato, dimanando de aquí tácita y técnicamente que no subsiste ningún adeudo que pagar con posterioridad a la fecha en que el demandado firmó el recibo en comento en lo cual se dio pleno cumplimiento a lo que implica que cubrió el costo total de la venta del inmueble referido, lo cual la A quo dejó de estudiar en la sentencia en agravio del suscrito y que deberá resarcirse por esa Alzada, tomando en cuenta que todo contrato o escrito debe de interpretarse conforme a su literalidad en un sano equilibrio jurídico.

Para mejor ilustración y proveer lo que implica el pago total me permito remitirme en este sentido a lo que indica el diccionario de la real academia en concreto significa "Entrega de un dinero o especie que se debe".

Con base en lo mandatado por el precepto legal invocado es menester referirnos uno por uno a los hechos de la demanda y ponerlos frente a los contestados por el demandado, encontrando de la simple lectura de los mismos de su propia naturaleza se advierte que guardó silencio al contestar cada uno,

*evadiendo su respuesta de manera pormenorizada, toda vez que no se refirió a cada uno de ellos como ocurrieron, resultando incompatibles al ser evasivos y no decir cómo sucedieron, que parte es cierta o cual es falsa, dejando un vacío y obscuridad en cuanto a la verdad histórica, encontrando que por este hecho me causa agravios la resolución recurrida en todas y cada una de sus partes, pero en especial, el V considerando de la sentencia en el cual procedió a realizar el estudio.*

*El resolutivo es incongruente y despegado a lo que constituye los principios de congruencia y exhaustividad inherentes a la sentencia, tomando en consideración que la resolución debe trastocar de manera pormenorizada los documentos base de la acción y confrontarlos con aquellos que aporte la demandada, para arribar a la convicción cual es el valor probatorio que concede a cada uno de ellos, por tanto tomando en consideración que la parte demandada no los objetó en forma alguna queda de manifestó que el contrato privado de compraventa en comento jamás se incumplió, lo que desde luego no acredita el demandado vendedor, amén de esto el recibo de fecha el día 07 de febrero de 2006, no tan solo es eficiente en que el precio del bien motivo de la compraventa se pagó totalmente, lo cual es reiterativo en el mismo documento, al decir en su primera parte “POR CONCEPTO DE PAGO” y seguidamente dice “QUE CUBRE EL COSTO TOTAL DE LA VENTA DE LA BODEGA “G-6” y que al tratarse de un documento privado estos conceptos prevalecen en equidad al pago total del adeudo, documentales que hacen prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 449 del Código Civil, que al no haber sido impugnados se tienen por admitidos y surten sus efectos como si hubiesen sido reconocidos expresamente, circunstancias que no se valoraron en la sentencia, violando con ello el principio de valoración de la prueba prevista por el artículo 490 del Código en cita en relación con los requisitos exigidos por el numeral 504 del mismo ordenamiento, por lo tanto los documentos privados base de la acción hicieron prueba plena y en mérito de ello debe de revocarse la sentencia.”*

Previo al análisis de los motivos de agracio arriba detallados, para efecto de una mejor comprensión del presente asunto, nos permitimos destacar los siguientes antecedentes del juicio primario:

1. El cuatro de noviembre de dos mil veinte, **\*\*\*\*\***, en su carácter de albacea y heredero universal de la sucesión a bienes de **\*\*\*\*\***, demandó en la vía sumaria civil, el **otorgamiento y firma de escritura**, contra **\*\*\*\*\***, la moral



\*\*\*\*\*y el \*\*\*\*\*, reclamando como prestaciones,  
las que literalmente dicen:

A) Del señor \*\*\*\*\*, demando el otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del suscrito, derivada del contrato privado de compra venta que celebró en su carácter de vendedor con mi finado hermano \*\*\*\*\*, como comprador, el día 31 de enero del 2006, respecto al inmueble sito en la unidad condominal, ubicado en la nave "G", tipo bodega identificado con la nomenclatura número 6, localizada en el interior de la central de abastos de Emiliano Zapata, bajo el régimen de condominio horizontal-vertical, en la carretera \*\*\*\*\*, con una superficie de 48 metros Cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias:

- Al norte 6 metros con bodega G5.
- Al sur 6 metros con andén de carga.
- Al este 8 metros con local G-L14, cuarto de instalaciones andador y escaleras.
- Al oeste 8 metros con bodega G-4

B) De la persona moral denominada \*\*\*\*\*, a través de su representante legal, o quien tenga la titularidad legal para la venta del bien inmueble descrito en el numeral uno de hechos de este ocurso, demando el otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del suscrito, ante Notario Público de mi elección, en virtud de que el bien inmueble motivo del juicio que se plantea a la fecha continua inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a su nombre bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*, registro \*\*\*\*\*, mismo que anexo al presente ocurso y por las razones que señalo en el capítulo de hechos de la demanda.

C) Del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, demando la cancelación de la inscripción que obra a favor de la persona Moral demandada bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*mismo que acompaño a este ocurso y en su oportunidad la inscripción a favor del suscrito.

D) Para el caso de que los demandados en el juicio que se plantea respectivamente se nieguen a firmar el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, su señoría lo haga a mi favor en su rebeldía.

E) Para el caso de que los demandados se nieguen indistintamente al otorgamiento y firma de la escritura pública a favor del suscrito, se les condene al pago de gastos y costas..."

2. Precisó los hechos que en su propio escrito inicial de demanda se podrán leer, resaltando en este punto únicamente los hechos marcados con los números 5 y 9; ya que la naturaleza de los agravios arriban a esta controversia, hechos que a la letra dice:

*“5. Los contratantes en la cláusula segunda de dicho instrumento, estipularon que el precio de la bodega fue por la cantidad de \$450,000.00 (Cuatrocientos Cincuenta Mil pesos 00/100 M .N.), la cual se pagó en una sola exhibición en efectivo y moneda nacional, lo que se corrobora al tenor del recibo de pago que al efecto se anexa, de fecha 07 de febrero de 2006, el cual consta de su puño y letra que el vendedor recibió del señor Jorge Oropeza Ávila, la cantidad antes mencionada por concepto de pago de la bodega “G-6” ubicada en la central de abastos de Emiliano Zapata Estado de Morelos, recibo firmado de puño y letra por el vendedor.*

*9. No pasa por alto al suscrito que el contrato privado de compraventa base de la acción, en su preámbulo, así como en el capítulo segundo de declaraciones el nombre del comprador se encuentra invertido por cuanto a los apellidos, inscrito como \*\*\*\*\*y que se identifica con credencial de elector número 024652531993, sin embargo la identificación del nombre del comprador se corrobora con el hecho de que al calce de la firma del contrato de compraventa base de la acción obra el nombre correcto como de \*\*\*\*\*así como su firma lo cual es coincidente de que en el recibo anexo por un monto de \*\*\*\*\*el vendedor dice haber recibido esta cantidad del señor Jorge Oropeza Ávila, con lo cual se subsana y convalida cualquier omisión existente por cuanto a su nombre correcto dentro del clausulado del contrato...”*

3. En auto de siete de noviembre del año dos mil diecinueve, se previno al promovente a efecto de que aclarara los hechos 5 y 9, toda vez que del contrato base de la acción y de su escrito inicial de demanda se advierte que el pago de la operación fue por la cantidad de \*\*\*\*\* y el recibo que anexo a la demanda es por la cantidad de \*\*\*\*\*; a lo que el catorce siguiente \*\*\*\*\*, en su carácter de albacea y heredero universal de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\*, informo que: *manifiesto a usted que es mi deseo tenga usted a bien admitir la demanda en los términos propuestos, en virtud de que el contrato privado de compraventa de fecha 31 de enero de 2006, establece en su cláusula segunda que el pago se efectuó en una sola exhibición en efectivo en moneda nacional, razón por la cual mediante el mismo acto le entrego la posesión real, material y jurídica al comprador, aunado*

a que en el folio electrónico anexo a la demanda, consta que dicho inmueble aún se encuentra inscrito registralmente a nombre de la persona demandada; originando así su admisión de demanda en auto de veinte del mes y año antes mencionados.

4. El veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve, \*\*\*\*\*dio contestación a la demanda, y en replica a los hechos antes citados, dijo:

“... como se desprende de la transcripción del contenido de la CLÁUSULA TERCERA o TERCERA-BIS, ES FALSO DE TODA FALSEDAD, que ya se haya cubierto la totalidad del precio convenido en el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA exhibido por el demandante ya que si bien es cierto que el precio total del inmueble sería por la cantidad de \*\*\*\*\*), no MENOS CIERTO ES QUE LA CLÁUSULA TERCERA o TERCERA BIS del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA se pactó expresamente que **Ambas partes convienen que una vez transcurrido el término pactado en el inciso “B” de la Cláusula Segunda y contando con la cantidad estipulada para la liquidación total del presente contrato**, enlazado este dicho con la documental consistente en el RECIBO de fecha siete de febrero del dos mil seis por la cantidad de \$\*\*\*\*\*)) resulta que quedo un saldo de \*\*\*\*\* sin que el demandante haya acreditado el pago de dicho saldo del precio pactado, por lo que al omitir demostrar el pago de dicho SALDO resulta improcedente la acción intentada en términos del primer párrafo del artículo 1381 del Código Civil para el Estado de Morelos.

... **PRIMERA OBLIGACIÓN INCUMPLIDA:** el pago del saldo del precio en virtud de que no se desprende de las documentales privadas exhibidas por el ahora actor, en el contrato privado de compraventa se pactó que el precio total del inmueble sería la cantidad de \*\*\*\*\* , y de la cláusula tercera del contrato privado de compraventa se pactó expresamente que **Ambas partes convienen que una vez transcurrido el término pactado en el inciso “B” de la Cláusula Segunda y contando con la cantidad estipulada para la liquidación total del presente contrato**, de donde se infiere por interpretación literal, que el comprador debió de cubrir el saldo del precio estipulado por el bien materia de la compraventa por lo que el actor al momento de formular su demanda debió de acreditar el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* que es el saldo del precio que quedó pendiente, por lo que al omitir demostrar el pago de dicho saldo resulta improcedente la acción intentada, en términos del primer párrafo del artículo 1381 del Código Civil...”

Oponiendo la excepción en los términos en que dio contestación a los hechos inmediatamente citados.

**IV.** Hecho lo anterior, procedemos al análisis de los motivos de agravio, como primer motivo de agravio \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , establece que la Juez dictó una resolución en contravención a los artículos 15, 105, 106, 490, 491, 493, 494, 505 y 506 todos del Código Procesal Civil, en virtud de no haberse interpretado correctamente la ley conforme a su texto, finalidad, función, omitiendo cubrir la de claridad, precisión, congruencia y exhaustividad, ni haber estudiado de manera congruente y eficiente uno por uno de los hechos de la demanda, enfrentándolos con los relativos de la contestación; en términos del artículo 537 del Código Procesal Civil, las manifestaciones precisadas por el apelante no cumplen la hipótesis de un agravio, ya que no precisa con claridad y precisión en que consistió la mala interpretación de la ley, pues los artículos que cita, se refieren a la interpretación de la ley, reglas para el dictado de las sentencias, sistema de la valoración de la sana crítica, valor probatorio pleno de los documentos públicos, presunción legal y humana, sentencias definitivas en casos legales determinados y los efectos y alcances de las sentencias; cómo podemos ver son varios los encuadres jurídicos de los que el apelante se duele, sin embargo en ninguno precisa porqué a su consideración no se interpretó la ley correctamente; situación a la que se encuentra obligado en términos del artículo 537 del Código Procesal Civil, mismo que establece que la expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su

juicio se hayan cometido; y, las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación; por lo tanto no nos encontramos frente a la posibilidad de analizar la mala interpretación de la norma.

Continuando con las alegaciones propuestas por el apelante, tenemos que a la luz del artículo 360 del Código Procesal Civil, dice que el demandado \*\*\*\*\*no dio cumplimiento a dicho precepto legal, ya que tuvo la posibilidad de reconvenir el pago del adeudo o solicitar la rescisión del contrato de compraventa por falta de pago; lo cierto es, que el artículo que invoca da la opción o posibilidad de reconvenir como bien lo indica el apelante, sin que sea un requisito indispensable, es decir, puede el demandado optar por no presentar reconvenición pero sí excepcionarse en los términos que considere prudentes, sin ser una obligación el hecho de que el demandado ante la falta total o parcial del pago pactado deba reconvenir determinada acción, ya que ni el artículo invocado ni la norma en general lo obliga a realizar dicha acción, por lo tanto su agravio es **infundado**.

En la parte donde alega que, en el escrito de fecha nueve de septiembre del año dos mil veinte invocó la prescripción en que según su apreciación ha incurrido el demandante para poder oponer todas las acciones que pudiera entablar en contra del actor, en vía de acción, excepción o reconvenición; argumento que es fundado pero inoperante, ya que efectivamente la primigenia no analizó la “prescripción” para oponer excepciones por parte del demandado; sin embargo es inoperante su inconformidad, ya que el derecho de excepción concedido al demandado \*\*\*\*\*se

encuentra tutelado en el artículo 252 del Código Procesal Civil, ya que es precisamente en el acto de contestar la demanda el momento procesal oportuno para poder oponer las excepciones que considere oportunas; por lo tanto la prescripción alegada no cobra vigencia; sin que resulte relevante lo manifestado por el apelante en el sentido de que no existe un requerimiento de pago al comprador del monto de lo adeudado, ya que el demandado no está solicitando una acción en vía de reconvencción que suponga la existencia previa de un cobro.

Respecto al contenido de la cláusula segunda, que a la letra dice:

*“Ambas partes acuerdan de conformidad fijar como precio para la presente operación la cantidad de \$450,000.00, mismos que se pagarán de la siguiente forma:  
Pago en una sola exhibición en efectivo y moneda nacional.”*

\*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, arguye que el contenido de dicha cláusula no da pie a que el pago se realice con posterioridad ni en plazos específicos según la interpretación establecida en el artículo 1704 del Código Civil; por lo tanto según su dicho debe interpretarse que se pagó en la misma fecha de la celebración del contrato ya que dicho instrumento no da alternativas a un pago diferido ni da pie a un pago posterior; agravio que es infundado, ya que la interpretación a que alude el artículo antes citado, es a palabras que puedan tener distintas acepciones, y de ser así, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato; y en el presente caso la cláusula de la cual pide el apelante se interprete que el pago de lo pactado por la

compraventa se materializó en la misma fecha de la celebración del contrato ya que no se estipulo pagos posteriores, es incorrecta, ya que no nos encontramos ante palabras que puedan tener distintas acepciones, sino más bien se debe interpretara a la literalidad de lo pactado, misma que consiste a entender las expresiones del texto en el sentido natural y obvio que éstas tienen en el lenguaje ordinario; y es precisamente que los contratantes establecieron el pago en una sola exhibición, en efectivo y en moneda nacional, circunstancia que no se cumplió como oportunamente lo alego el demandado; si bien el propio contrato no contempló pagos posteriores o a plazos, lo cierto es que al pagar solo una parte de lo pactado la venta no es perfecta, ante la falta de pago total del bien inmueble en concordancia con los artículos 1730 y 1775 ambos del Código Civil.

No obstante lo anterior, cabe mencionar que el actor \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, en su escrito inicial de demanda, señaló:

*“5. Los contratantes en la cláusula segunda de dicho instrumento, estipularon que **el precio de la bodega fue por la cantidad de \*\*\*\*\* la cual se pagó en una sola exhibición en efectivo y moneda nacional, lo que se corrobora al tenor del recibo de pago que al efecto se anexa, de fecha 07 de febrero de 2006**, el cual consta de su puño y letra que el vendedor recibió del señor \*\*\*\*\*, la cantidad antes mencionada por concepto de pago de la bodega “G-6” ubicada en la central de abastos de Emiliano Zapata Estado de Morelos, recibo firmado de puño y letra por el vendedor.*

*9. No pasa por alto al suscrito que el contrato privado de compraventa base de la acción, en su preámbulo, así como en el capítulo segundo de declaraciones el nombre del comprador se encuentra invertido por cuanto a los apellidos, inscrito como \*\*\*\*\*y que se identifica con credencial de elector número \*\*\*\*\*, sin embargo la identificación del nombre del comprador se corrobora con el hecho de que al calce de la firma del contrato de compraventa base de la acción obra el*

*nombre correcto como de \*\*\*\*\*así como su firma lo cual es coincidente de que en el recibo anexo por un monto de \*\*\*\*\*el vendedor dice haber recibido esta cantidad del señor Jorge Oropeza Ávila, con lo cual se subsana y convalida cualquier omisión existente por cuanto a su nombre correcto dentro del clausulado del contrato...*

Circunstancias anteriores que no fueron acreditadas, pues como lo señaló la A quo el precio total del inmueble fue de \*\*\*\*\*exhibiendo únicamente el recibo de siete de febrero de dos mil seis, por la cantidad de \*\*\*\*\*, sin acreditar el saldo restante, por la cantidad de \*\*\*\*\*situación que, para los efectos de la procedencia de la acción del hoy actor \*\*\*\*\* en su carácter de albacea y heredero Único y universal de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\*, debió exhibir, al mismo tiempo con la demanda, el saldo del precio adeudado, pues una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento; por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió.

Continua alegando el apelante, diciendo que el demandado \*\*\*\*\*no impugno u objeto los documentos base de la acción, que son el contrato de compraventa así como el recibo de pago, y al no haberlo hecho deben surtir sus efectos legales y constituyen prueba plena; contrario a lo dicho por el apelante, la Juez sí concedió valor probatorio a dichas documentales privadas, y se acreditó la relación contractual entre los contratantes y la existencia del pago por la cantidad de \$\*\*\*\*\*, ya que lo argüido por el



demandado no es negar la existencia del contrato o del recibo de pago, sino el saldo pendiente por cubrir del precio total del pago del inmueble vendido; por lo tanto su omisión de impugnar u objetar los documentos base de la acción no traen como consecuencia la acreditación del pago total de pactado en el contrato de compraventa.

Como consecuencia de lo anterior, se **confirma** la sentencia definitiva de fecha *ocho de julio del año dos mil veintiuno*, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma de escritura promovido por \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; en el expediente número \*\*\*\*\*.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, además de lo contemplado por los numerales 105, 106, 530, 550 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse; y se,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Se **confirma** la sentencia definitiva de fecha *ocho de julio del año dos mil veintiuno*, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma de escritura promovido por \*\*\*\*\*en su carácter de albacea de la sucesión

intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*en contra de \*\*\*\*\*; en el expediente número \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al juzgado de origen, háganse las anotaciones respectivas en el Libro de este Tribunal y Estadística, y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad, lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Sala del Tercer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala; Maestra en Derecho **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**; Integrante y Ponente en éste asunto, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ** quien da fe.

MCAC/msd