



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, a uno de junio del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **322/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre otorgamiento y firma, promovido por ********* contra **LA SUCESION A BIENES DE *******, **por conducto de su albacea**, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

Antecedentes.- De las constancias que obran dentro de los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de la demanda.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintiséis de noviembre del dos mil veinte, *********, por su propio derecho, promovió en la vía sumaria civil contra **LA SUCESION A BIENES DE *******, **por conducto de su albacea**, las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos fundatorios de sus pretensiones e invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesaria, atento al principio de economía procesal previsto por el numeral **10** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, por último, ofreció probanzas y adjuntó las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de las Oficialía de partes referidas.

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

2.- Admisión.- Por auto dictado el tres de diciembre del dos mil veinte, previo subsanar la prevención realizada en auto diverso de veintisiete de noviembre del dos mil veinte, se admitió a trámite su demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a juicio a la demandada **LA SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea, para que dentro del plazo legal de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, decretándose apercibimiento de ley en caso de incumplimiento, y en virtud de que el domicilio de la citada demandada se encontraba fuera del ámbito competencial de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de las labores de esta autoridad, emplazara a la multicitada demandada.

3.- Emplazamiento.- Mediante cédula de notificación personal de fecha dieciocho de febrero del dos mil veintiuno, fue emplazada a juicio la parte demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de ***** , quien refirió ser coheredera y albacea testamentaria de dicha sucesión, por conducto de la Actuaría adscrita al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, como consta en autos.

4.-Rebeldia.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado el día veintitrés de febrero del dos mil veintiuno, suscrito por ***** , quien manifestó ser albacea testamentaria de la parte demandada en el presente juicio **SUCESION A BIENES DE ******* , compareció a juicio contestando y allanándose a la demandada entablada en contra de su sucesión, recayendo a dicho escrito auto de cuatro de marzo del dos mil veintiuno, mediante el cual se ordenó ratificar ante la presencia judicial el mismo. Ratificación que realizó la citada promovente el día doce de marzo del año en curso, mediante comparecencia ante este Juzgado, recayendo auto de fecha dieciocho de marzo del citado año,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

3
mediante el cual se le dijo a *********, **que no ha lugar a tenerle por reconocida la personalidad** con la que se ostenta en el presente juicio de albacea de la parte demandada **LA SUCESION A BIENES DE *******, en razón de que no exhibía la aceptación y protesta del cargo que le fue conferido mediante testamento otorgado por la de cujus *********, mediante escritura pública número *********, de fecha *********, y por lo tanto, el treinta de marzo del dos mil veintiuno, fue declarada la **rebeldía** en que incurrió dicha parte demandada, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se presumen confesados los hechos de la demanda que dejó de contestar, en consecuencia, y al encontrarse fijada debidamente la litis se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio, ordenando citar a la parte demanda **SUCESION A BIENES DE *******, **por conducto de su albacea**, en términos de lo dispuesto en el artículo 594¹ de la Ley Adjetiva Civil vigente.

5.- Audiencia.- El veintidós de abril del dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio a que se refiere el artículo 371² del Código Procesal Civil en vigor, en la que se hizo contar que no comparecieron la parte actora *********, ni la demandada **LA SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea, ni persona que legalmente las representaran a pesar de encontrarse legal y oportunamente citados a la misma, por lo que ante la imposibilidad de la suscrita de conciliar a los mismo ante su

¹ ARTICULO 594.- Publicación en el Boletín Judicial. Los autos que ordenen que se celebre la audiencia de conciliación y depuración en que un negocio en que se haya declarado la contumacia, además de notificarse en la forma prevista en el artículo 592, se publicarán otras dos veces en días consecutivos en el Boletín Judicial.

² ARTICULO 371.- Audiencia de conciliación o de depuración. Una vez fijado el debate, el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia de conciliación o de depuración dentro de los diez días siguientes. Si asistieren las partes, el Juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que previamente hubiere preparado al estudiar el expediente y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio; de igual manera las propias partes pueden hacer propuestas de arreglo. Si los interesados llegan a un convenio, el Juez lo aprobará de plano si procede legalmente y su homologación en sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada. Si una o ambas partes no concurren sin causa justificada, el Tribunal se limitará a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio y dictará la resolución que corresponda. En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el Juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, la regularidad de la demanda y de la contestación, la conexidad, la litispendencia y la cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento, y en la misma audiencia dictará resolución. Sin embargo, si alguna de las partes considera que le causa agravio, podrá hacerlo valer al interponer la apelación en contra de la sentencia definitiva.

incomparecencia, previamente analizada la legitimación de las partes, se depuró el procedimiento y se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para ambas partes.

6.- Admisión de pruebas.- Por auto de veintiséis de abril del dos mil veintiuno, se le tuvo por presentada a la parte actora por conducto de su abogado patrono, ofreciendo pruebas de su parte, siendo estas la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea, la testimonial a cargo de los Ciudadanos ******* Y *******, las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** exhibidas en autos marcadas con los números 2 y 3 de su escrito de pruebas, la **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, las que se admitieron en sus términos con citación de la contraria las que así procedieron; por su parte la demandada **LA SUCESION A BIENES DE *******, no ofreció pruebas en virtud de su rebeldía, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos correspondiente.

7.- Audiencia de pruebas y alegatos.- El veintisiete de mayo del dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400³ en relación al 605 fracción V⁴, del Código Procesal Civil vigente, desahogándose las pruebas que se encontraban debidamente preparadas en sus términos, y una vez desahogadas las mismas, y al no existir pruebas que desahogar se pasó a la etapa de alegatos, y al final de los mismos por sí permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para dictar sentencia definitiva en el presente asunto, la que a continuación se emite al tenor del siguiente:

³ ARTICULO 400.- Audiencia de pruebas y alegatos. El Juez, en la resolución que mande admitir las pruebas ofrecidas, ordenará su recepción y desahogo en forma predominantemente oral, con citación de las partes, para lo cual señalará día y hora dentro de los veinte días siguientes, para que tenga lugar la audiencia, teniendo en consideración el tiempo de su preparación. La audiencia se celebrará con el desahogo de las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, y para el efecto se señalará la fecha para su continuación, cuantas veces sea necesario, la que tendrá verificativo dentro de los diez días siguientes. En este se acatará el orden establecido para la recepción de las pruebas.

⁴ ARTICULO 605.- Distinciones del procedimiento sumario con el del juicio ordinario. El procedimiento en el juicio sumario se ajustará a las reglas establecidas para el ordinario con las siguientes modificaciones. Los plazos serán: V.- Diez días para celebrar la audiencia de recepción y desahogo de las pruebas;



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

5

CONSIDERANDO:

I.- **Competencia y vía.**- En primer término se procede al estudio de la **competencia** de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración, pues la misma debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal, ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

"...Artículo 18.- Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

"Artículo 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio"

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

"Artículo 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar..."

Bajo el citado marco jurídico, la suscrita estima que este Juzgado resulta **competente** para conocer el presente asunto, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse en la vía **SUMARIA CIVIL** sobre **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA**. Asimismo por cuanto a la competencia por

razón de la cuantía, este Juzgado es **competente** para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado, ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **34** fracción **IV** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice:

"Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

(...)

*IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de **pretensiones personales...**"*

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto, pues aún y cuando el inmueble objeto de la compraventa, que es **el inmueble ubicado e identificado como *******, **numero *******, actualmente conocido como *******,** que se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, las partes pactaron en la cláusula **QUINTA** del contrato privado de compraventa de fecha *******,** **someterse expresamente a la legislación y tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros, donde esta autoridad ejerce jurisdicción**; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes emitida por nuestro máximo tribunal, en la Novena Época, con número de Registro 168719, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Octubre de 2008. Materia



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

7

Común, Tesis: II.T.38 K. Página: 2320, bajo el siguiente rubro y texto:

"...COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo..."

En segundo plano se procede al estudio de **la vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben

tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, tal y como así lo determinan nuestro máximo tribunal, en la jurisprudencia emitida en la Novena Época, con número de registro: 178665, Instancia: Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005, Materia Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, página: 576, bajo el siguiente rubro y texto:

“...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

9

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco...".

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **604** fracción **II**⁵ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece que se tramitarán en la **VÍA SUMARIA CIVIL** todos aquellos juicios que versen sobre el otorgamiento y firma de escritura, como en el presente caso acontece.

II.- Legitimación.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105**⁶ y **106**⁷ de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación procesal** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada "*ad procesum*", pues ésta última se refiere y tiene relación, en

⁵ ARTICULO *604.- Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:
(...)

II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;

⁶ ARTICULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

⁷ ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvenición, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilarse todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro y que fue debidamente estudiada y analizada durante la secuela del presente juicio. Por cuanto a la legitimación en la causa, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva. Asimismo tenemos que el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

"Artículo 191.- 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...*".

Así, se entiende que solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el artículo **179** del mismo ordenamiento legal, que determina:

"...Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario".

Bajo ese contexto, tenemos que en el presente juicio la legitimación procesal activa y pasiva de las partes se justifica atendiendo a lo dispuesto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, ello con la **DOCUMENTAL PRIVADA** base de la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

11

presente acción consistente en el original del contrato privado de compraventa celebrado por las partes ***** y ***** , la primera en su carácter de vendedora y la segundo de los mencionados en su carácter de comprador, de ***** , respecto del **el inmueble ubicado e identificado como ***** , numero ***** , actualmente conocido como ******* .

Documental a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442⁸, 444⁹, 449¹⁰ y 490¹¹ segundo párrafo** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, con la que queda debidamente acreditada la **legitimación procesal** activa como la pasiva de las partes, así como el interés jurídico de la parte actora, para ejercitar la acción que deduce respecto al otorgamiento y firma del contrato base de la presente acción, en virtud de la relación contractual que refiere existe entre las partes, así como al haberse acreditado que el inmueble objeto del presente juicio, y por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor y con la que se acredita la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia o no de la acción misma.

Al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la

⁸ ARTICULO 442.- De los documentos privados. Documento privado es el que carece de los requisitos que se expresan en el Artículo 437. El documento privado será considerado como auténtico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la fe pública que tenga competencia para hacer esta certificación.

⁹ ARTICULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente

¹⁰ ARTICULO 449.- Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente.

¹¹ ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable....”.*

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. *No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

13

de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva." Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio..."

III.- Marco legal aplicable.- Es aplicable a la acción intentada en el presente Sumario lo dispuesto en el artículo **1669** del Código Civil en vigor que, contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones. El numeral **1671** siguiente establece que, 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. El artículo **1729** del mismo Ordenamiento Sustantivo invocado señala que, 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. El artículo **1730** de la Legislación Sustantiva Civil en consulta señala que, 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.

Por su parte el artículo **1764 fracciones II y VII** establece que el vendedor está obligado a transmitir el

dominio del bien enajenado, y a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

El numeral **1732** siguiente establece que, los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados. El dispositivo legal **1736** del mismo cuerpo de Leyes determina que, 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. El numeral **1804** siguiente señala que, el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble. Por su parte el artículo **1805** del mismo Ordenamiento Legal en estudio señala que, 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. El numeral **1807** siguiente establece que, si el valor de avalúo del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

15

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.

Ahora bien, el artículo **384** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta establece que, sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba. El artículo **386** del mismo Ordenamiento señala 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.

IV.- Estudio de fondo de la litis.- Ahora bien, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente, en virtud de la rebeldía en que incurrió la parte demandada, y una vez precisado el marco legal aplicable al presente asunto, a continuación se procede al estudio de fondo del presente asunto, por lo que en el sumario en estudio tenemos que del escrito de demanda inicial registrada con el número de folio **1034**, el actor ********* promueve en la vía sumaria civil contra **LA SUCESION A BIENES DE *******, **por conducto de su albacea**, las siguientes prestaciones:

*"...a) El otorgamiento y firma de escritura definitiva ante el Notario de mi elección, respecto del bien inmueble identificado como I*****, y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE 13.7m (trece metros siete centímetros) con *****; al NORESTE 9.49m (nueve metros cuarenta y nueve centímetros) con *****; al SURESTE 9.60m (nueve metros sesenta centímetros) con *****; al SURESTE 4.55m (cuatro metros cincuenta y cinco centímetros) con *****; al SURESTE 2.06M (dos metros seis centímetros) con *****; al SURESTE 7.42 (siete metros cuarenta y dos centímetros) con *****al SUROESTE 21.83M (veintiún metros ochenta y tres centímetros) con *****; al NOROESTE 9.31 (nueve metros treinta y un centímetros) con*****; al NOROESTE 5.51 (cinco metros cincuenta y un centímetros) con*****; al NOROESTE 14.19 (catorce metros con diecinueve centímetros) con***** al NOROESTE 14.19 (catorce metros diecinueve centímetros) con*****. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el registro*****. Con cuenta catastral*

*****. Ubicado en ***** número 10 (diez) de la colonia La Oriental poblado de Tejalpa, Municipio de Jiutepec, Morelos, identificado catastralmente además como***** así como las construcciones que lo conforman.

b) La declaración de que la operación de compra venta derivada del contrato base de la acción se realizó sobre la casa habitación de quien en vida se llamó *****..."

De la anterior transcripción se advierte que el actor ***** , demanda como pretensión principal de **LA SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea, el otorgamiento y firma de escritura pública, con motivo de un **contrato privado de compraventa de fecha *******, entre ***** , en su carácter de vendedora, y por otra parte ***** , en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble **ubicado e identificado como *******, numero ***** , actualmente conocido como ***** , con cuenta catastral *****.

En ese tenor en primer término y bajo el principio de claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias, contemplado en el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a continuación al estudio de las pretensiones citadas consistente en el **otorgamiento y firma de escritura pública, con motivo de un contrato privado de compraventa de fecha *******, entre ***** , en su carácter de vendedora, y por otra parte ***** , en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble, antes precisado.

Al respecto se advierte de autos que el actor ***** , adujo como hechos para fundar su acción, los siguientes:

"El suscrito celebré el siguiente contrato:

*Contrato privado de compraventa, que celebran por una parte las personas físicas ***** , en lo sucesivo como "LA VENDEDORA" y por la otra parte ***** en lo sucesivo "EL COMPRADOR" al tenor de las Declaraciones y Cláusulas que a continuación se expresan:*

DECLARACIONES:

*Declara la señora ***** , ser legítima propietaria del bien inmueble identificado como ***** y las siguientes medidas y colindancias:*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

AL NORESTE 13.7m (trece metros siete centímetros) con *****;

Al NORESTE 9.49m (nueve metros cuarenta y nueve centímetros) con *****;

al SURESTE 9.60m (nueve metros sesenta centímetros) con *****;

al SURESTE 4.55m (cuatro metros cincuenta y cinco centímetros) con *****;

al SURESTE 2.06M (dos metros seis centímetros) con *****;

al SURESTE 7.42 (siete metros cuarenta y dos centímetros) con *****;

al SUROESTE 21.83M (veintiún metros ochenta y tres centímetros) con *****;

al NOROESTE 9.31 (nueve metros treinta y un centímetros) con *****;

al NOROESTE 5.51 (cinco metros cincuenta y un centímetros) con *****;

al NOROESTE 14.19 (catorce metros diecinueve centímetros) con *****

Este inmueble lo adquirió por contrato de compraventa que celebro con la Comisión para la Regulación de la tenencia de la Tierra (CORETT) con fecha ***** lo cual se hizo constar en la escritura D***** la cual se inscribió en el Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el registro*****. Con cuenta catastral *****. Ubicado en ***** , identificado catastralmente además como***** así como las construcciones que lo conforman.

Sigue declarando la "vendedora", que en el inmueble ubicado catastralmente como ***** edificio de su propio peculio construcciones actualmente de 226m2 (doscientos veintiséis metros cuadrados de construcción).

4. Declaran las partes, que se reconocen la personalidad jurídica y legitimidad para celebrar el presente contrato de compra venta, por lo que lo suscriben y se someten a las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- En virtud de lo expresado en las declaraciones anteriores, "LA VENDEDORA" vende a "EL COMPRADOR" el bien inmueble identificado como ***** y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE 13.7m (trece metros siete centímetros) con *****; al NORESTE 9.49m (nueve metros cuarenta y nueve centímetros) con *****; al SURESTE 9.60m (nueve metros sesenta centímetros) con *****; al SURESTE 4.55m (cuatro metros cincuenta y cinco centímetros) con *****; al SURESTE 2.06M (dos metros seis centímetros) con *****; al SURESTE 7.42 (siete metros cuarenta y dos centímetros) con *****al SUROESTE 21.83M (veintiún metros ochenta y tres centímetros) con *****; al NOROESTE 9.31 (nueve metros treinta y un centímetros) con *****; al NOROESTE 5.51 (cinco metros cincuenta y un centímetros) con *****; al NOROESTE 14.19 (catorce metros con diecinueve centímetros) con ***** al NOROESTE 14.19 (catorce metros diecinueve centímetros) con *****. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el registro*****. Con

cuenta catastral *****. Ubicado en *****,
identificado catastralmente además como***** así
como las construcciones que lo conforman.

SEGUNDA. El precio convenido por el citado lote es la cantidad de \$ 500,000.00 quinientos mil pesos 00/100 M.N.), que "LA COMPRADORA" entrega a la "VENDEDORA" quien recibe en este acto dicha cantidad, sirviendo este mismo de finiquito de la suma recibida, por lo cual queda perfeccionado en lo que corresponde al objeto y precio.

TERCERA.- Desde el momento de la firma del presente contrato, la VENDEDORA entrega la posesión material del Lote de terreno materia del mismo, y la "COMPRADORA" la recibe a su entera satisfacción en el estado que se encuentra, obligándose la "VENDEDORA a firmar la escritura pública correspondiente en cuanto se lo requiera EL COMPRADOR siendo por cuenta de este todos los gastos e impuestos que dicho trámite ocasione, al mismo las partes acuerdan que se concederá un plazo a la parte compradora de nueve años para poder ahorrar para pagar la escrituración, por lo cual la obligación de otorgar la escritura definitiva comenzará a correr para ambas partes nueve años después de la celebración del presente documento, día en el cual se presentarán o en caso de ser inhábil al día siguiente hábil se presentarán ante el Notario ***** a iniciar los trámites para la escrituración siendo que en caso de no comparecer emergerá la obligación coactiva legal para que las partes sean compelidas a través de la autoridad a otorgar la firma de la escritura definitiva correspondiente.

CUARTA.- Se precisa que en este caso se vende la casa habitación de ***** y, lo cual se acredita con la credencial para votar de la referida:
(Imprimen imagen)

QUINTA.- Las partes contratantes manifiestan conocer el alcance y contenido del presente contrato, en el que no contiene Clausulas contrarias a la moral y al derecho, se someten a la Jurisdicción de los Tribunales competentes en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

SEXTA.- Convienen las partes que los gastos, impuestos. Derechos honorarios que se causen con motivo de la escrituración del inmueble materia del presente contrato correrán a cargo y serán cubiertos por la VENDEDORA.
El presente contrato se firma por Duplicado en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los 15 días del mes de Febrero del año dos mil ocho

"LA VENDEDORA *****

Testigos:

EL COMPRADOR. *****

2. Es el caso que pasado el término que se acordó para firmar la escritura definitiva la demandada omitió acudir a la firma de la escritura definitiva; por lo cual es que me



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

19

presento ante su Señoría a demandar el otorgamiento y firma de la Escritura..."

Por su parte, la demandada **SUCESION A BIENES DE *******, no compareció a juicio para hacer valer defensa alguna a su favor, siguiéndose en su **rebeldía**, no obstante de que consta en autos que se encontraba debidamente emplazada, por conducto de la Actuaría adscrita al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo **131**¹² de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, en tal virtud la citada demandada no ofreció prueba para desvirtuar las ofrecidas por la actora.

Ahora bien, para acreditar su acción el actor *********, exhibió como elementos de convicción el documento base de la acción, consiste en la **DOCUMENTAL PRIVADA** que contiene el **contrato privado de compraventa** de fecha *********, visible de a fojas 11 a la 14 de los presentes autos, celebrado entre ********* en su carácter de vendedora, y por otra parte ********* en su carácter de comprador, respecto inmueble **ubicado e identificado como *******, **numero *******, actualmente conocido como *********, con cuenta catastral *********, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE 13.7m (trece metros siete centímetros) con *****,

¹² ARTICULO 131.- Forma de la primera notificación. Si se trata de emplazamiento o primera notificación, se hará personalmente al demandado o a su representante en el domicilio designado, y encontrándolo presente en la primera busca, el actuario, previo cercioramiento de su identidad y domicilio, entenderá la diligencia con éste, entregándole y corriéndole traslado con el escrito de demanda y documentos fundatorios de la acción, así como con transcripción del auto que ordena el emplazamiento que contendrá todos los datos de identificación del juicio y del Tribunal en donde se encuentra radicado. El actuario levantará razón del acto, anotando todas las circunstancias anteriores, recabando la firma o huella digital del emplazado y notificado; de no poder hacerlo o rehusarse, se harán constar tales hechos. En caso de que el actuario no encontrare presente al demandado o a su representante en la primera busca, le dejará citatorio en el que hará constar la fecha y hora de su entrega, la hora fija hábil del día siguiente para que le espere, nombre del promovente, tribunal que ordena la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y domicilio de la persona a quien se entrega la cita, recogiéndole firma o huella digital, o haciendo constar que ésta no supo hacerlo o se negó a firmar, de todo lo cual asentará razón en autos. Si el demandado no espera a la citación del actuario, éste procederá a notificarlo por cédula de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o domésticos del demandado o con la persona adulta que viva en el domicilio, por lo que por conducto de cualquiera de ellos entregará y correrá traslado al demandado con la cédula y documentos mencionados en el párrafo primero de este artículo. El actuario asentará razón del acto con anotación de las anteriores circunstancias, recogiendo la firma o huella digital de la persona que reciba, o haciendo constar el hecho de no saber firmar o negarse a ello.

AI NORESTE 9.49m (nueve metros cuarenta y nueve centímetros) con *****; al SURESTE 9.60m (nueve metros sesenta centímetros) con *****;

AL SURESTE 4.55m (cuatro metros cincuenta y cinco centímetros) con *****;

AL SURESTE 2.06M (dos metros seis centímetros) con *****; al SURESTE 7.42 (siete metros cuarenta y dos centímetros) con *****;

AL SUROESTE 21.83M (veintiún metros ochenta y tres centímetros) con *****; al NOROESTE 9.31 (nueve metros treinta y un centímetros) con ***** , y al;

AI NOROESTE 5.51 (cinco metros cincuenta y un centímetros) con *****; al NOROESTE 14.19 (catorce metros con diecinueve centímetros) con ***** al NOROESTE 14.19 (catorce metros diecinueve centímetros) con *****.

Documental que no fue objetada por la parte demandada, por lo que se le otorga eficacia probatoria plena en términos del considerando III y de acuerdo con los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, desprendiéndose del contrato de compraventa base de la acción que en éste se contienen los elementos necesarios de la compraventa, pues se encuentra establecido el precio, el objeto lícito, nombre y capacidad de los contratantes, luego entonces se considera un contrato perfecto de compraventa; asimismo de la **cláusula segunda** del contrato de compraventa base de la acción, se advierte que las partes convinieron como precio de la venta, la cantidad de **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, así como la forma de pago de dicha cantidad, misma que fue cubierta por el hoy actor ***** , tal y como se advierte en la citada cláusula, al referir textualmente lo siguiente:

*“El precio convenido por el citado lote es la cantidad de \$ 500,000.00 quinientos mil pesos 00/100 M.N.), que “LA COMPRADORA” entrega a la “VENDEDORA” **quien recibe en este acto dicha cantidad, sirviendo este mismo de finiquito de la suma recibida**, por lo cual queda perfeccionado en lo que corresponde al objeto y precio.”*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

21

Asimismo, en la **cláusula tercera** de dicho contrato de compraventa se desprende textualmente, lo siguiente:

*"Desde el momento de la firma del presente contrato, la VENDEDORA **entrega la posesión material** del Lote de terreno materia del mismo, y la "COMPRADORA" la recibe a su entera satisfacción en el estado que se encuentra, obligándose In "VENDEDORA a firmar la escritura pública correspondiente en cuanto se lo requiera EL COMPRADOR siendo por cuenta de este todos los gastos e impuestos que dicho tramite ocasione, al mismo las partes acuerdan que se concederá un plazo a la parte compradora de nueve años para poder ahorrar para pagar la escrituración, **por lo cual la obligación de otorgar la escritura definitiva comenzará a correr para ambas partes nueve años después de la celebración del presente documento, día en el cual se presentarán o en caso de ser inhábil al día siguiente hábil se presentarán ante el Notario ***** a iniciar los trámites para la escrituración** siendo que en caso de no comparecer emergerá la obligación coactiva legal para que las partes sean compelidas a través de la autoridad a otorgar la firma de la escritura definitiva correspondiente."*

Clausula en la que también consta que la parte demandada se comprometió a formalizar dicha compraventa ante el Notario Público número ***** , en un plazo de nueve años a partir de la firma de dicho contrato, plazo que ha transcurrido a este momento.

Asimismo, exhibió la citada actora la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en el certificado de libertad y/o de gravamen, de fecha uno de diciembre del dos mil veinte, expedido por la Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con firma electrónica digital, en el que consta que el propietario registral del inmueble en controversia antes descrito, es la demandada ahora finada ***** .

Documental pública que al no haber sido objetada por la parte demandada, al seguir el juicio en rebeldía, se les confiere valor probatorio en términos de los artículos **437**¹³,

¹³ ARTICULO 437.- Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

490 y 491¹⁴ del Código Procesal Civil en vigor, y que resulta **eficaz** para acreditar que la actual propietaria del bien inmueble materia de litis es la demandada ahora finada
*****.

Documentales las anteriores que se encuentran adminiculadas con la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto **de su albacea**, la que beneficia a la actora, al haber sido declarada confesa de las posiciones que fueron calificadas previamente de legales, según consta en la audiencia de pruebas y alegatos efectuada el veintisiete de mayo del dos mil veintiuno, en la que consta que admitió fictamente lo siguiente:

*Que es cierto que ***** , celebro contrato privado de compraventa con ***** , el día *****; que es cierto que el contrato privado de compraventa que celebró con ***** , , verso sobre el bien inmueble ubicado, en ***** ; que es cierto que el contrato privado de compraventa que celebró con ***** , , verso sobre el bien inmueble al que se le asigno la cuenta catastral ***** , que es cierto que el contrato privado de compraventa que celebró con ***** , , verso sobre el bien inmueble ubicado catastralmente como ***** , numero *****; que es cierto que sobre el inmueble materia del contrato privado de compraventa que celebro con ***** , del ***** , edificio de su propio peculio construcciones actualmente de 226 M2 (doscientos veintiséis metros cuadrados de construcción); que es cierto que el inmueble materia del contrato privado de compraventa que celebró con ***** , del ***** , se identifica registralmente como *****; que es cierto que el inmueble materia del contrato privado de compraventa que celebro con ***** , del ***** , tiene una superficie de 431 M2 (cuatrocientos treinta y un metros cuadrados); que es cierto que el inmueble materia del contrato privado de compraventa que celebro con ***** , del ***** , tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE 13.7m (trece metros siete centímetros) con *****; Al NORESTE 9.49m (nueve metros cuarenta y nueve centímetros) con *****; al SURESTE 9.60m (nueve metros sesenta centímetros) con *****; AL SURESTE 4.55m (cuatro metros cincuenta y cinco centímetros) con *****; AL SURESTE 2.06M (dos metros seis centímetros) con *****; al SURESTE 7.42 (siete metros cuarenta y dos centímetros) con *****; AL SUROESTE 21.83M (veintiún metros ochenta y tres centímetros) con *****; al NOROESTE 9.31 (nueve metros treinta y un centímetros) con *****; y al; Al NOROESTE 5.51 (cinco metros cincuenta y un centímetros)*

14 ARTICULO 491.- Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

23

con*****; al NOROESTE 14.19 (catorce metros con diecinueve centímetros) con***** al NOROESTE 14.19 (catorce metros diecinueve centímetros) con*****; que es cierto que ha pasado el término que se acordó para firmar la escritura definitiva; que es cierto que la demandada omitió acudir a la firma de la escritura definitiva.

Prueba **confesional** a la que se le confiere valor probatorio en términos de los artículos **426 fracción I y 427** del Código Procesal Civil en vigor y con la que acredita los hechos en que funda su demanda en particular los hechos uno y cuatro consistentes en que la actora y demandada celebraron un **contrato privado de compraventa de fecha *******, respecto del inmueble materia de la litis y que la demandada ha omitido acudir ante el Notario público a firmar la escritura correspondiente; en virtud de que si bien es cierto se trata de una confesión ficta, también lo es, que la misma se encuentra corroborada con otros medios de prueba ofrecidas por la actora, valorados con antelación, así como con la testimonial que se detallara posteriormente, sirviendo como sustento legal la tesis jurisprudencial emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Época: Novena Época, con número de registro 167289, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, materia Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, página: 949, bajo el siguiente rubro y texto:

"...CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar

espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Prueba que se encuentra adminiculada con la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes ***** Y *****, el primero de los mencionados en audiencia de pruebas y alegatos celebrada el veintisiete de mayo del dos mil veintiuno, al contestar el interrogatorio que se les formuló la parte actora, previamente calificado de legal, declaró lo siguiente:

*Que si conoció a *****, que sí conoce a *****; que sabe y le consta que ***** y *****, si celebraron un trato, que sabe y le consta que el trato que celebraron las citadas personas fue sobre la venta de la casa de *****; que sabe y le consta que la fecha en que celebraron el trato antes mencionado fue el *****; que sabe y le consta que el trato que ha venido refiriendo fue sobre la casa de *****; que no sabe las medidas, ni colindancias del inmueble ubicado en *****; que sabe y le consta que el inmueble materia del contrato privado de compraventa que celebro con *****, del *****, si tiene construcciones; que sabe y le consta que la superficie del inmueble ubicado en ***** es de cuatrocientos treinta y un metros cuadrados.*

Manifestó como **razón de su dicho**, lo siguiente:
“...porque yo firme como testigo del contrato de compraventa que hicieron, siendo todo lo que deseo manifestar...”

Por su parte, el segundo de los citados testigos *****, en audiencia de pruebas y alegatos celebrada el veintisiete de mayo del dos mil veintiuno, al contestar el interrogatorio que se les formuló la parte actora, previamente calificado de legal, declaró lo siguiente:

*Que sí conoce *****, que si conoce a *****; que sabe y le consta que ***** y *****, si celebraron un trato, y que sabe y le consta que el trato que celebraron las citadas personas fue sobre la compra de una casa; que sabe y le consta que la fecha en que celebraron el trato fue el *****; que sabe y le consta que el trato que celebraron ***** y *****, fue sobre la compra de una casa; que no sabe las medidas y colindancias del inmueble ubicado en *****; que sabe y le consta que en inmueble materia del contrato privado de compraventa que celebro con *****, del *****, si tiene constricciones; que sabe y le consta que la superficie*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

25

del inmueble ubicado en ***** , son cuatrocientos treinta y un metros.

Manifestó como **razón de su dicho**, lo siguiente:
“...porque fui testigo de la compra venta que celebraron, ***** y***** de la compra de la casa de la señora*****, siendo todo lo que deseo manifestar...”

Testigos que fueron contestes y uniformes, idóneos y veraces en lo que declararon, no desprendiéndose mendacidad alguna de sus respectivas declaraciones, coincidiendo su testimonio con los hechos en que funda su demanda su presentante la actora, razón por la cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal civil en vigor, máxime que se encuentra debidamente corroborada y adminiculada con la prueba confesional a cargo de la demandada, y que resulta eficaz para acreditar que ***** y ***** , si celebraron un contrato privado de compraventa el ***** , que verso sobre el bien inmueble materia de litis, máxime que se advierte que dichos testigos fueron de igual forma testigos del citado contrato de compraventa, de lo que se infiere que les constan los hechos que declararon.

De las restantes pruebas como fueron **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** no se advierte circunstancia alguna que beneficie a los intereses de la actora.

Pruebas las anteriores que valoradas en lo individual como en su conjunto racionalmente, atendiendo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, de acuerdo a la ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, acorde con lo previsto en los artículos **426 Fracción I, 437, 442, 444, 449, 472, 473, 490, 491, 493 y 499**, acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que

permiten arribar a la firme conclusión a la Suscrita Juzgadora, que la parte actora *****, acreditó su pretensión que dedujo en contra de la parte demandada **LA SUCESION A BIENES DE *******, **por conducto de su albacea**; en virtud de que quedó acreditado debidamente en autos, que el día *****, las citadas partes celebraron un contrato privado de compraventa, respecto del inmueble materia de la litis, en la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que recibió en efectivo a su entera satisfacción la parte demandada en el momento de la celebración del citado contrato, así como que la demandada se comprometió con la actora a firmarle la escritura pública correspondiente dentro de un plazo de nueve meses a partir de la firma de dicho contrato, y que la misma no obstante de haber trascurrido dicho plazo ha omitido; en consecuencia, se condena a la parte demandada **SUCESION A BIENES DE *******, **por conducto de su albacea** a otorgar al actor *****, la firma de la escritura pública que la acredite como nuevo propietario del bien inmueble **ubicado e identificado como *******, **numero *******, actualmente conocido como ***** , con cuenta catastral ***** , con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE 13.7m (trece metros siete centímetros) con *****;

AL NORESTE 9.49m (nueve metros cuarenta y nueve centímetros) con *****; **al SURESTE** 9.60m (nueve metros sesenta centímetros) con *****;

AL SURESTE 4.55m (cuatro metros cincuenta y cinco centímetros) con *****;

AL SURESTE 2.06M (dos metros seis centímetros) con *****; **al SURESTE** 7.42 (siete metros cuarenta y dos centímetros) con *****;

AL SUROESTE 21.83M (veintiún metros ochenta y tres centímetros) con *****; **al NOROESTE** 9.31 (nueve metros treinta y un centímetros) con ***** , y al;

AL NOROESTE 5.51 (cinco metros cincuenta y un centímetros) con *****; **al NOROESTE** 14.19 (catorce



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

27

metros con diecinueve centímetros) con***** al NOROESTE 14.19 (catorce metros diecinueve centímetros) con*****. Inmueble se encuentra inscrito en la Dirección de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio *****.

Concediéndole para tal efecto a la parte demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea, un plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles para que dé cumplimiento voluntario al presente fallo, contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, y se le **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, la Suscrita Juzgadora firmara en su **rebeldía** la escritura pública correspondiente.

Al serle adverso el presente fallo a la parte demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea se le **condena** al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos **158¹⁵** y **159¹⁶** de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

Por lo expuesto y fundado además en los artículos 34, 104, 105, 106, 179, 350, 604, 605 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse, y se;

RESUELVE:

¹⁵ ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.

¹⁶ ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, VI.- El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *********, probó su acción que dedujo en contra de la demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea, quien no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea a otorgar al actor ********* la firma de la escritura pública que la acredite como nueva propietaria del bien inmueble **ubicado e identificado como *******, numero *******1**, actualmente conocido como *********, con cuenta catastral *********.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada **SUCESION A BIENES DE *******, por conducto de su albacea, para tal efecto un plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que **cause ejecutoria** la presente resolución, para que de cumplimiento voluntario al presente fallo, y se le **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento a este mandato judicial, la Suscrita Juzgadora firmara en su **rebeldía** la escritura pública correspondiente.

QUINTO.- Al serle adverso este fallo a la parte demandada **SUCESION A BIENES DE *******, se le condena al pago de gastos y costas de la presente instancia, lo anterior con fundamento en los artículos 158 y 159 de la Legislación Adjetiva Civil en consulta.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE.- Así lo acordó y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

29

de Acuerdos Licenciada **MARIA ELENA GARCÍA LUCERO**, con quien actúa y da fe.

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