



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

Cuernavaca, Morelos, a ocho de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **480/2021-10**, formado con motivo del recurso de apelación, interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha [*****], dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [*****] Y [*****] en contra de [*****], expediente [*****]; y

RESULTANDO:

1.- Con fecha [*****], el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, dictó sentencia definitiva, la cual cuenta con los siguientes puntos resolutivos:

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

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

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

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

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

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”.

2.- Inconforme con esta
determinación, los actores, interpusieron
el recurso de **APELACION**, mismo que
fue admitido en sus términos, el cual una
vez que fue substanciado en forma legal,
ahora se resuelve al tenor de los
siguientes;

CONSIDERANDOS

I.- Esta Sala Auxiliar del
Primer Circuito del Tribunal Superior de
Justicia del Estado de Morelos, es
legalmente competente para conocer y
resolver el presente recurso de
apelación, con fundamento en lo
dispuesto por el numeral 99 fracción VII
de de la Constitución Política del Estado



Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I, y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Contra esta determinación, la parte actora formuló los agravios que su parecer le causa dicha resolución, lo que hizo mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de esta Alzada registrado con el número **621**, el día dos de septiembre de dos mil veintiuno, los cuales aparecen visibles de la foja 5 a la 8 del toca formado con motivo del recurso de apelación que se resuelve.

III.- Los inconformes **[*****]** Y **[*****]**, expusieron como primer agravio el siguiente:

*"...Causa agravio a los suscritos lo narrado por usía y dictaminado en el sentido de la falta de legitimación a la causa por parte de los actores **[*****]** Y **[*****]**, soportando dicha circunstancia la juzgadora en su **falta de pericia para el estudio de la acción en la etapa de admisión de la demanda y estudio de la demanda y contestación de la misma en la etapa de conciliación y depuración del procedimiento** etapa en la cual debió estudiar, **el documento base de la acción y la legitimación de las partes**, dando lectura de forma cuidadosa a lo ordenado por el artículo 17 constitucional*

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

adminiculado a lo ordenado por el artículo 4, 17 y 18 del Código de Procedimientos Civiles, **en atención al contenido de la cláusula SEGUNDA DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN**, en atención el cual se cita: "...El señores (sic) [*****] y [*****] (**finado**) [*****], prometen y se obligan a VENDER, al señor [*****], quien promete y se obliga a COMPRAR y la **parte vendedora se obligan hacer la subdivisión ante las autoridades correspondientes** en un plazo no mayor de (7) siete meses; así como la **CLAUSULA PRIMERA** que dice: el señores (sic) [*****] (**finado**), [*****], [*****] y [*****] (**FINADO**), prometen y se obligan a VENDER a la señor (sic) [*****], quien promete y se obliga a COMPRAR, el bien inmueble identificado como **lote de terreno de la fracción "B"**, ya considerado como un local comercial y las construcciones en el existente cuya identificación ha quedado debidamente precisada en el antecedente primero de este contrato, lo cual se da aquí por íntegramente por reproducida como se insertara a la letra; de lo cual se desprende que **le asistía legitimación pasiva** al procedimiento a las personas nombradas como [*****] y [*****], sin embargo las mismas no fueron llamadas a juicio por qué (sic) el contrato como puede apreciarse fue firmado por los señores [*****] Y [*****], en su carácter de albacea de bienes del señor [*****], personalidad que acreditaron en términos de la escritura [*****] volumen MCCXLVIII pagina 201; expedida ante la fe del Notario Público Número Uno de la novena demarcación territorial del Estado de Morelos, Licenciado [*****]; siendo que el juzgador sesga su resolución ya que del contenido del escrito de contestación a la demanda, no se desprende que el demandado haya opuesto la excepción de falta de legitimación de los actores, no obstante ello el juzgador entra al estudio de dicha situación siendo evidente que el hecho



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

*de no haberse interpuesto es por qué (sic) se reconocen dicho carácter, aunado al hecho de haber existido un error en la redacción del nombre del titular [*****] Y **NO** [*****], debiendo la autoridad en lugar de emitir una sentencia un vistos, a efecto de que subsanará (sic) dicha situación. [...]INTERES JURIDICO PARA ACUDIR AL AMPARO. EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUJETO A JUICIO, NO PRIVA AL PROMITENTE VENDEDOR DEL.[...]*

SEGUNDO.- FUENTE DEL AGRAVIO.- *Lo constituye la sentencia de fecha dos de agosto del dos mil veintiuno, por la cual se decreta improcedente la acción de rescisión del contrato privado.*

PRECEPTOS VIOLADOS.- *Se viola lo previsto en el artículo 41 del Código Civil para el Estado de Morelos, al establecer los requisitos para la procedencia de la Rescisión del contrato y la autoridad excediendo de sus facultades..."*

Los agravios que se contestan, a criterio de los integrantes de este Tribunal de *Ad quem* que resuelven **son infundados** para revocar la resolución recurrida en atención a las siguientes consideraciones:

De autos consta que los actores en el juicio natural, aquí apelantes [*****] Y [*****], por su propio derecho acudieron ante el juez de origen a demandar del señor [*****], las siguientes pretensiones:

A).- LA RESCISIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA, en términos delo (sic) ordenado por el artículo 1781 del código Civil vigente para la entidad, celebrado con fecha 26 de septiembre del año dos mil doce, entre los actores y el señor [*****], respecto del predio identificado como LOTE DE TERRENO DE LA FRACCIÓN B UBICADO EN LA [*****].

B).- Rescisión que se demanda por incumplimiento en el pago del precio pactado (mora) por las partes en términos de lo establecido en la **cláusula tercera inciso "B" del contrato base de la acción y que se hace consistir en la cantidad de **[\$*****] ([*****] M.N.)** mismos que debió pagar el deudor con fecha primero de noviembre del año dos mil doce con base en la tabla de pagos que se marcó como anexo "A" y de la cual se requirió de pago con fecha siete de junio el año dos mil diecinueve, mediante procedimiento no contencioso tramitado bajo el número de expediente 129/2019-3, del índice del Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, mismo mediante el cual se le informó al deudor del lugar de pago dela (sic) obligación, así como del **término para dar cumplimiento** a la misma, toda vez que en el documento base de la acción no se estableció dicha circunstancia.**

C).- Como consecuencia de la rescisión del contrato privado de compra venta, demando en términos de la cláusula SÉPTIMA del documento base de la acción el PAGO de la cantidad de **[\$***] ([*****] M.N.)** por concepto de pena convencional pactada por las partes para el caso de incumplimiento en las obligaciones del contrato.**



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

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

E).- *Demandamos ante el incumplimiento del contrato de compra venta en términos de la cláusula décima primera el pago de la cantidad de \$[*****] ([*****] M.N) por concepto de mutación de la obligación pactada y convenida en concepto de arrendamiento por parte de los contratantes, mismas que se general a partir del incumplimiento de la obligación con fecha 1º de noviembre del 2012, en términos del artículo 1795 del Código Civil.*

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

Hecho lo anterior, es preciso destacar que para iniciar un procedimiento debe promoverlo por quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o se esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles.

Para ello la parte actora, exhibió como documento fundatorio de

su acción, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual para mayor comprensión se transcribe enseguida:

"CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA
QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO PROMITENTE VENDEDOR LOS SEÑORES **[*****]** Y **[*****]** **(FINADO)** (**[*****]**), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**" Y POR LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, EL SEÑOR **[*****]**, (A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DONOMINARÁ "**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**"): ACTO JURÍDICO QUE SE CELEBRA DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES:

I. TÍTULO DE PROPIEDAD.- Mediante escritura Folio No. **[*****]**, de fecha **[*****]**, celebrado por una parte EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL, de carácter técnico y social denominado "COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, (Corett), representado por su delegado en esta Entidad Federativa **[*****]**, en su carácter de apoderado legal del organismo, mismo que fue otorgado (sic) por el Director General LIC. **[*****]**, a quien en lo sucesivo se le denominó como "LA PARTE VENDEDORA" y por otra parte el señores (sic) **[*****]** **(FINADO)**, **[*****]** Y **[*****]** **(FINADO)**, a quien en lo sucesivo se le denominó "LA PARTE COMPRADORA"; respecto del bien inmueble identificado como **[*****]**, con superficie de **[*****]** y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en veintitrés metros noventa y cinco centímetros con lote siete; AL NOROESTE, en dieciete (sic) metros cuarenta y cinco centometros (sic) con lote noventa y uno; AL SURESTE, en dieciocho



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

metros ochenta centímetros con calle Emiliano Zapata; AL SUROESTE, en cuarenta y tres metros ochenta y cinco centímetros con lote nueve; AL SUROESTE, en diecinueve metros con lotes ciento cincuenta y ocho y ciento cincuenta y nueve; y AL NOROESTE, en dieciocho metros cuarenta y seis centímetros con lote de cincuenta y cuatro.

DATOS DE REGISTRO.- Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el folio número "[*****]". Registro 5, Foja 9, Libro 409, Volumen II, Sección I.

II. JUICIO JUDICIAL.- Mediante Expediente No. 52/2006 de la tercera secretaría C. Juez de lo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial con sede en Jiutepec, Morelos. Se manifiesta en su **proyecto de petición** que estipula que la fracción A que corresponde a dicha fracción "A" a la **SUCESIÓN A BIENES DE [*****]** **[*****]**, una superficie de 239.70 metros cuadrados (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CON SETENTA CENTÍMETROS CUADRADOS), que en la que se involucra construcciones de 132 m² (CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), tipo 1 y 72.26 m² (SETENTA Y TRES (sic) METROS VEINTISEIS CENTÍMETROS CUADRADOS), tipo II. En tanto que **[*****]** Y **[*****]**, les corresponde la fracción B, con 479.43 m² (CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y SEIS (sic) CENTÍMETROS CUADRADOS), que involucran 74.74 m² (SETENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS) de construcción tipo I, y 73.48 (SETENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS) de construcción II. Y eso es en razón de que la C. **[*****]**, Representante (sic) de la sucesión demandada, manifestó su conformidad con la proposición a que nos referimos en el párrafo que antecede.

DECLARACIONES:

I. Declara "**LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**":

a).- Que el bien inmueble que promete en compraventa, descritos en los antecedentes primero y segundo de este contacto, **NO LOS**

TIENE, comprometido en forma alguna, y se encuentran al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, lo que acreditará al momento de celebrarse la escritura definitiva de dominio ante Notario Público.

b).- Que no tienen limitación alguna de dominio respecto de los inmuebles aludidos.

II. Declara "**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**", que conoce el bien inmueble materia de este contrato y que está conforme en adquirirlo en las condiciones físicas y jurídicas en que a la fecha se encuentra.

**EXPUESTO LO ANTERIOR, SE OTORGAN LAS SIGUIENTES:
CLÁUSULAS:**

PRIMERA.- El señores (sic) [*****] (FINADO), [*****], [*****] Y [*****] (FINADO), [*****] prometen y se obligan a **VENDER**, al señor [*****], quien promete y se obliga a **COMPRAR**, el bien inmueble identificado como **lote de terreno de fracción "B"**, ya considerado como un local comercial y las construcciones en ella existentes cuya identificación ha quedado debidamente precisada en el antecedente **primero** de este contrato la cual se da aquí íntegramente por reproducida como si se insertase a la letra, comprendiéndose dentro de esta promesa de compraventa, todo cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda a dicho inmueble, con sus entradas, salidas, usos, costumbres, y servidumbres activas y pasivas.

SEGUNDA.- El señores (sic) [*****] Y [*****], (FINADO) [*****], prometen y se obligan a **VENDER**, al señor [*****], quien promete y se obliga a **COMPRAR**, y la parte vendedora se obliga hacer la subdivisión ante las autoridades correspondientes en un plazo no mayor de (7) siete meses.

TERCERA.- Es precio presente operación la cantidad de \$[*****] ([*****] M.N.), suma que "**LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**"



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

paga y se obliga a pagar a "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA" incluyendo el I.V.A. (16%) de la siguiente forma:

*a).- La cantidad de \$[*****] ([*****] M.N.) que "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" entrega a "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA" en el acto de firma del presente contrato con un mes de gracia.*

Sirve este contrato de recibo, en resguardo de los intereses de quien entera por tal cantidad.

CUARTA.- *Los inmuebles materia del presente contrato, se transmitirán libres de todo gravamen y al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos en la inteligencia de que si apareciera algún adeudo a cargo de dichos inmuebles, originados con anterioridad a la fecha de la entrega física del mismo, será cubierto por la "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA", quien queda obligada de responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho y a vicios ocultos respecto de los inmuebles en términos de ley.*

QUINTA.- *Son obligaciones a cargo de "LA PARTE VENDEDORA":*

a) Transmitir los inmuebles en la fecha y plazo convenido en este contrato, al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, sin limitación alguna de dominio y libre de gravamen.

b) Responder del saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.

c) Conservar el inmueble en el estado físico y jurídico en que se encuentra, hasta su total entrega.

d) Pagar el impuesto sobre la renta, si se llegase a causar,

e) Comparecer el día y hora en que al efecto se señale para la firma de la escritura traslativa de dominio ante Notario Público.

SEXTA.- *Son obligaciones de "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA":*

a) Pagar el precio en la forma y plazo convenido en este contrato.

b) Recibir el inmueble materia de este contrato preparatorio en la fecha de la firma de la escritura traslativa de dominio ante Notario Público, una vez pagada en su totalidad el bien inmueble referido.

c) Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura traslativa de dominio ante Notario Público.

SÉPTIMA.- Conviene las partes en forma conjunta en establecer la cantidad de **[\$[*****] ([*****] MONEDA NACIONAL)**, equivalente al 20% del valor de la compraventa, como sanción penal que se le impondrá a la parte que le sea imputada el no cumplimiento de este contrato, la cual operará en forma recíproca en el entendido de que si es **"LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA"** la que incumpliera, además de la pena convencional, deberá devolver el o los anticipos recibidos.

OCTAVO.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato serán competentes los jueces y tribunales de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa del fuero que en razón de su domicilio presente o futuro llegasen a tener las partes.

NOVENA.- Para los efectos legales a que haya lugar, las partes manifiestan como sus domicilios los que a continuación se precisan:

a) **"LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA".-** Calle Ezequiel Padilla Sur No. 31 int. 33 Fraccionamiento Burgos Bugambillas, Municipio de Temixco, Morelos.

b) **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA".-** Calle Ezequiel Padilla con Ezquina (sic) Carmel No. 1 del Fraccionamiento Burgos Bugambillas, Temixco, Morelos.

DÉCIMA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios, que se causen, con motivo del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio ante Notario Público, serán con cargo a **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA"**, con excepción del impuesto sobre la renta, que será cubierto por **"LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA"**, si se llegase a causar.

DÉCIMA PRIMERA.- Las partes acuerdan en que si no se autorizara la subdivisión, se cancelará el presente contrato, sin un convenio judicial, y las cantidades recibidas a cuenta de la compraventa se aplicarán por concepto de pagos de renta hasta la totalidad de las cantidades devengadas por la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS, MONEDA



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

NACIONAL). Por concepto (sic) de renta del mencionado inmueble.

SE OTORGA Y FIRMA EL PRESENTE CONTRATO EN LA CIUDAD DE JIUTEPEC, MORELOS, A LOS VEINTISEIS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE.

*PROMITENTE VENDEDOR (FIRMA ILEGIBLE).- [*****] Y [*****] (FINADO), [*****].*

*PROMITENTE COMPRADORA.-[*****]. (FIRMA ILEGIBLE)."*

Documental privada de cuyo análisis se advierte que los contratantes estipularon un capítulo de antecedentes marcados que marcaron con los números I y II, de los cuales en lo que interesa se advierte que señalaron que el predio materia del contrato base de la acción, fue adquirido por los señores **[*****] (FINADO), [*****] Y [*****] (FINADO)**, mediante compraventa que celebraron con **EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GOBIERNO FEDERAL** denominado **"COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, (CORETT)**, la cual quedo asentada en la escritura Número **[*****]**, a los **[*****]**, respecto del bien inmueble identificado como **[*****]**, con superficie de

[*****] y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE**, en veintitrés metros noventa y cinco centímetros con lote siete; **AL NOROESTE**, diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros con lote noventa y uno; **AL SURESTE**, en dieciocho metros ochenta centímetros con calle Emiliano Zapata; **AL SUROESTE**, en cuarenta y tres metros ochenta y cinco centímetros con lote nueve; **AL SUROESTE**, en diecinueve metros con lotes ciento cincuenta y ocho y ciento cincuenta y nueve; y **AL NOROESTE**, en dieciocho metros cuarenta y seis centímetros con lote de cincuenta y cuatro; y que dicha operación quedo registrada ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el folio número “[*****]”. Registro 5, Foja 9, Libro 409, Volumen II, Sección I.

De dichos antecedentes también se advierte que los contratantes hicieron constar en el contrato base de la acción que mediante diverso proceso judicial llevado a cabo ante el Juez de lo



Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

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

Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial con sede en Jiutepec, Morelos, se estipuló que la fracción "A" corresponde a la SUCESIÓN A BIENES DE [*****] ([*****]), con una superficie de 239.70 metros cuadrados (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CON SETENTA CENTÍMETROS CUADRADOS), en la que se involucran construcciones de 132 m² (CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), tipo I y 72.26 m² (SETENTA Y DOS METROS VEINTISEIS CENTÍMETROS CUADRADOS), tipo II.

En tanto que a [*****] Y [*****], les corresponde la **fracción B**, con 479.43 m² (CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS CUADRADOS), que involucran 74.74 m² (SETENTA Y CUATRO METROS CON SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS) de construcción tipo I, y 73.48 (SETENTA Y TRES METROS CON CUARENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS) de construcción II, ello en

razón de que la C. [*****], representante de la sucesión demandada, manifestó su conformidad con la proposición a que nos referimos en el párrafo que antecede.

También se advierte del contrato base de la acción que en la **cláusula primera** quedo estipulado que los señores [*****] (FINADO), [*****], [*****] Y [*****] (FINADO), [*****], se comprometieron y se obligaron a **VENDER**, al señor [*****], el bien inmueble identificado como lote de terreno de fracción "B", ya considerado como un local comercial y las construcciones en ella existentes cuya identificación quedó debidamente precisada en el antecedente primero del contrato basal.

De lo hasta aquí expuesto se puede afirmar que los agravios en estudio son **infundados**, ya que contrario a lo que expresan los recurrentes en sus agravios, la determinación de la inferior cumple con



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

los requisitos estarcidos en los numerales 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; ello es así, porque como ya se ha expuesto del análisis realizado al contrato base de la acción se advierten, una serie de inconsistencias que conllevan a sostener la consideración de la *A quo*.

Así tenemos que del contrato basal se advierte que si bien en un inicio se señaló: **"...CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA; QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO PROMITENTE VENDEDOR LOS SEÑORES [*****] Y [*****] (FINADO) ([*****]), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA" Y POR LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, EL SEÑOR [*****], (A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DONOMINARÁ "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA)...";** y en la cláusula PRIMERA se señaló que: **"...PRIMERA.-**

Los señores [***],
(FINADO), [*****],
[*****] Y [*****],
(FINADO), [*****],
prometen y se obligan a **VENDER**, al
señor [*****], quien
promete y se obliga a **COMPRAR**, el
bien inmueble identificado como
lote de terreno de fracción "B", ya
considerado como un local
comercial y las construcciones en
ella existentes cuya identificación
ha quedado debidamente precisada
en el antecedente primero de este
contrato la cual se da aquí
íntegramente por reproducida como
si se insertase a la letra,
comprendiéndose dentro de esta
promesa de compraventa, todo
cuanto más que de hecho y por
derecho le corresponda a dicho
inmueble, con sus entradas, salidas,
usos, costumbres, y servidumbres
activas y pasivas...".**

También se observa en la parte relativa a la firma del contrato en la parte que corresponde al vendedor, se



Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

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

advierte que quienes en realidad celebraron el contrato base fueron [*****] Y [*****], sin que, por cuanto a esta última, se hiciera referencia alguna al carácter con el que suscribía el contrato base de la acción, ya que como ha quedado precisado, de acuerdo con los antecedentes del contrato basal, así como de sus cláusulas se advierte que el objeto del contrato base de la acción, es la compraventa de la facción "B" del bien inmueble identificado como [*****], el cual de acuerdo también con los antecedentes del básico de la acción, es propiedad de los señores [*****] Y [*****]; por lo que se advierte que la señora [*****], no es la propietaria del inmueble materia de la compraventa para que interviniera como vendedora, aunado a que tampoco en ningún momento manifestó en dicho contrato, el carácter con el que intervino en el mismo.

Ahora bien, no pasa inadvertido para los que resuelven que

en autos corre agregada la documental pública consistente en el Instrumento Notarial Número [*****], volumen MCCXLVIII, página 201, de veintiuno de septiembre del dos mil doce, pasado ante la fe del Notario Público número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado, Licenciado [*****], que contiene el inicio del trámite de la Sucesión Testamentaria a bienes de [*****], de la cual se advierte que la señora [*****], fue designada albacea de dicha sucesión testamentaria¹; por lo tanto atento a lo estipulado en los numerales 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, dicha documental tiene valor probatorio pleno para acreditar que la señora [*****], funge como albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de [*****]; sin que esta circunstancia por si sola la legitime para intervenir en juicio natural, ya que de acuerdo con los propios antecedentes expuestos por los contratantes en básico de la acción, el inmueble materia del

¹ Visible a fojas 59 a la 60 vuelta del expediente.



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

citado contrato basal es propiedad de los señores [*****] Y [*****]; y no de [*****], para que la albacea de su sucesión testamentaria [*****], celebre la venta de un inmueble que **no forma parte del haber hereditario de la sucesión que representa; incluso se puede advertir que el copropietario [*****],** no manifestó su voluntad de vender el inmueble cuya propiedad ejercerse conjuntamente con el señor [*****]; por lo tanto la coactora [*****], no está legitimada para reclamar acción o derecho alguno que atañe al inmueble materia de contrato base de la acción, aun y cuando haya intervenido en el mismo, ya que, aun suponiendo que lo hizo en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria del *de cujus* [*****], este último **no es el propietario del inmueble materia del contrato base de la acción, sino que el propietario es el señor [*****],** máxime que en autos no existe medio de prueba alguno que

acredite que la aquí apelante [*****] interino en el contrato base de la acción representado al copropietario [*****]; por todo lo antes expuesto se puede concluir que tal y como lo observó la Juez inferior, la inconforme [*****], **carece de legitimación activa para reclamar la rescisión de un contrato celebrado respecto de un inmueble que es propiedad de [*****] y no la inconforme ni de la sucesión testamentaria a bienes de [*****].**

Ahora bien por cuanto al diverso coactor [*****], si bien es cierto que intervino en la celebración del contrato base de la acción en su calidad de propietario del inmueble materia de la compraventa, también lo es que esta circunstancia por sí sola no es suficiente para celebrar contrato alguno, ni reclamar derecho alguno, por si solo, respecto del inmueble de referencia, ya que el mismo, de acuerdo con los antecedentes del básico de la acción es copropiedad de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

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

[*****] y de [*****], por lo que cualquier acto jurídico celebrado respecto de citado inmueble deberá hacerse de manera conjunta de los propietarios, en el caso concreto por [*****] y por [*****].

Por lo tanto [*****], no está legitimado para realizar ningún acto jurídico sobre dicho inmueble, y tampoco esta legitimado para reclamar la rescisión de un contrato que de origen esta afectado de nulidad por la falta de la manifestación de la voluntad del diverso copropietario [*****], de ahí que la determinación de la *A quo* está apegada a los numerales 105 y 106 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, en relación con el 191 del mismo ordenamiento legal.

Por lo antes expuesto como acertadamente lo estableció la *A quo* en términos de los numerales 1749 y 1750 del Código Civil, las partes carecen de legitimación activa y pasiva *ad causam* en el presente asunto, y siendo este un

requisito indispensable para el ejercicio de la acción.

En consecuencia es **infundado** lo aducido por los inconformes en el sentido de que les agravia falta de pericia de la juzgadora de origen para el estudio de la acción en la etapa de admisión de la demanda y estudio de la demanda y contestación de la misma en la etapa de conciliación y depuración del procedimiento, etapa en la cual debió estudiar, el documento base de la acción y la legitimación de las partes; ´por lo que la juzgadora sesga su resolución ya que del contenido del escrito de contestación a la demanda, no se desprende que el demandado haya opuesto la excepción de falta de legitimación de los actores, por lo que es evidente que el hecho de no haberse interpuesto es porque les reconocen dicho carácter; aunado al hecho de **haber existido un error en la redacción del nombre del titular real [*****] Y NO [*****]**, por lo que la autoridad en lugar de emitir



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

una sentencia debió emitir un vistos, a efecto de que subsanara dicha situación.

En efecto lo anterior es **infundado**, toda vez que si bien es cierto como lo alegan los apelantes, de acuerdo con el numeral 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, la legitimación procesal debe ser analizada en la audiencia de conciliación y depuración, también cierto es que al ser la legitimación un presupuesto de la acción, que es de orden público, debe estudiarse oficiosamente por el juzgador de primera instancia, **el tribunal de apelación** e, inclusive, en una vía extraordinaria como lo es el juicio de amparo sin que, para tal efecto, sea necesario que se haya opuesto excepción, en función de que existe esa obligación para el órgano jurisdiccional; tal como lo ha sostenido Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en la tesis que a continuación se cita:

"LEGITIMACIÓN. SU ESTUDIO DEBE REALIZARSE OFICIOSAMENTE EN CUALQUIER ETAPA PROCESAL POR SER UN PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN. La otrora Tercera

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

Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia de rubro: "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.", determinó que: "La falta de legitimación de alguna de las partes contendientes constituye un elemento o condición de la acción que, como tal, debe ser examinada aun de oficio por el juzgador.". En tal virtud, la legitimación, al ser un presupuesto de la acción, que es de orden público, debe estudiarse oficiosamente por el juzgador de primera instancia, el tribunal de apelación e, inclusive, en una vía extraordinaria como lo es el juicio de amparo sin que, para tal efecto, sea necesario que se haya opuesto excepción, en función de que existe esa obligación para el órgano jurisdiccional."²

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Y por cuanto al hecho de haber existido un error en la redacción del nombre del titular real **[*****]** Y NO **[*****]**, en el sumario no se advierte que los aquí apelantes hubiesen hecho notar esta circunstancia a la juzgadora de origen, por lo que la inferior no estaba obligada a realizar el estudio de esa cuestión, incluso no existe medio de prueba

² Registro digital: 2018709. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil, Común. Tesis: I.3o.C.101 K (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo II, página 1106. Tipo: Aislada.



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

Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

alguno que demuestres tal error; máxime que el artículo 215 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece que no podrá privarse a las partes de los derechos que les correspondan, ni liberarlas de las cargas procesales que tengan que asumir, sino cuando lo autorice expresamente la Ley; así mismo el artículo 350 del mismo ordenamiento legal establece que toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán: I. El Tribunal ante el que se promueve; II. La clase de juicio que se incoa; III. El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oírlas; IV. El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio; **V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y**

precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite; VI. Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables; por lo que los aquí apelantes si eran conscientes de la existencia del error que señalan, debieron hacerlo del conocimiento del juzgador y ofrecer las pruebas para demostrar la existencia del referido error; sin embargo no lo hicieron, por ello es que son **infundados** los agravios que se analizan, ya que se encontraban obligados a narrar sucintamente con claridad y precisión, los hechos en los fundan su petición entre ellos el error que señalan y ofrecer los medios de prueba para demostrar tal error.

En abundancia de lo anterior, debe decirse que del análisis realizado a los autos, en donde consta el instrumento notarial número [*****], ya referido en párrafos



Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

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

precedentes, se advierte que la albacea de la sucesión testamentaria a bienes del *de cujus* [*****], es la señora quien responde al nombre de [*****], quien también acostumbra utilizar los nombres de [*****] y [*****], es decir, se ostenta con tres nombres distintos; sin embargo, quien suscribió el contrato base de la acción fue [*****].

En las relatadas condiciones, al haber sido **infundados** los agravios esgrimidos por los apelantes, lo conducente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva materia de la apelación.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 530, 531, 532 fracción I, 537 y 550 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha [*****], dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, dentro de los autos del juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre promovido por promovido por [*****] Y [*****] en contra de [*****], expediente [*****].

SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del juez natural lo resuelto, devolviéndole los autos originales del expediente número [*****] y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto total y definitivamente concluido.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados Integrantes de la Sala Auxiliar del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado



Toca Civil: 480/2021-10
Exp. Civil: [*****]
Recurso: Apelación.
Ponente: Lic. Ángel Garduño González

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

de Morelos; Licenciada **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE**, Presidenta de la Sala, integrante, Licenciado **NORBERTO CALDERON OCAMPO**, integrante y Licenciado **ANGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada IRMA ZSWLLETH CASTRO TAPIA quien certifica y da fe.

Las firmas que aparecen al final de esta resolución corresponden al toca civil 480/2021-10 exp: [*****]. AGG*