



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

Cuernavaca, Morelos. Resolución de la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número **436/2021-11**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el Abogado patrono del actor, en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha uno de julio de dos mil veintiuno, por La Juez Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en autos del expediente número 368/16-3 y su acumulado 295/15-3 relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* en contra de **LA SUCESIÓN INTESAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y EL \*\*\*\*\* , y;**

### ANTECEDENTES

Previo a determinar la procedencia del presente recurso, es necesario establecer el panorama de los hechos a partir de los antecedentes del caso.

**PRIMERO.- Resolución recurrida.** En fecha uno de julio de dos mil veintiuno, La Juez Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito

Judicial en el Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva en el expediente citado.

**SEGUNDO. Presentación del recurso.** Por escrito presentado el catorce de julio de dos mil veintiuno, el Licenciado \*\*\*\*\*, Abogado patrono de la parte actora, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha uno de julio de dos mil veintiuno, dictada por La Juez Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en el expediente civil 368/16-3 y su acumulado 295/15-3, relativo al juicio SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* en contra de LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Y EL \*\*\*\*\*.

**TERCERO. Agravios.** El apelante expresó los agravios que estimó pertinentes los cuales se encuentran glosados de la foja cinco a la trece del toca civil en que se actúa.

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

**1.-** En la fecha referida uno de julio de dos mil veintiuno, se dictó sentencia definitiva en el expediente de referencia, misma que en sus puntos resolutivos dice:



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

**PRIMERO.** Este juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **COMPETENTE** para conocer y resolver el presente juicio y la **VÍA ELEGIDA** es la procedente.

**SEGUNDO.** La actora **\*\*\*\*\***, **NO** probó la acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, que ejerció en contra de **SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\***, quien no compareció al presente juicio, siguiéndose el miso en su rebeldía, en consecuencia:

**TERCERO.-** Se **ABSUELVE** a la codemandada **SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\***, de las pretensiones reclamadas por el actor, **\*\*\*\*\***, por las razones asentadas en la parte considerativa de la sentencia, **dejando a salvo los derechos de este para hacerlos valer en la vía y forma que considere y pertinente.**

**CUARTO.-** La actora **\*\*\*\*\***, probó la acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, que ejerció en contra de **\*\*\*\*\***, quien no compareció al presente juicio, siguiéndose el miso en su rebeldía, en consecuencia:

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente, respecto del inmueble identificado **como \*\*\*\*\***, **identificado bajo el folio electrónico \*\*\*\*\*; siempre y cuando se encuentre registrado a nombre de \*\*\*\*\* en el \*\*\*\*\***, ante el Notario Público que para tal efecto designe la parte actora, concediéndole para tal efecto a la parte demandada un plazo voluntario de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la resolución que hoy se emite, apercibido que en el caso de que no ocurran a firmar la escritura correspondiente dentro del plazo legal concedido

para ello, la suscrita juez otorgara la firma correspondiente en su rebeldía.

**SEXTO.-** Se ordena **LA CANCELACION DE** toda inscripción y gravamen a nombre de la parte demandada **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble materia de la presente Litis; por lo tanto, y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese el oficio de estilo al **\*\*\*\*\***, para efecto de realizar la cancelación de inscripción a nombre de **\*\*\*\*\***, del bien inmueble **COMO \*\*\*\*\***, **identificado bajo el folio electrónico \*\*\*\*\***, **siempre y cuando se encuentre a nombre de \*\*\*\*\***; quedando a cargo de la parte actora la tramitación del oficio señalado ante la Secretaria de Acuerdos respectiva.

**SEPTIMO.** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\*** al pago de **GASTOS Y COSTAS** del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**OCTAVO.** Se absuelve al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES** de la prestación reclamada referente al pago de **GASTOS Y COSTAS** del presente juicio, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**NOVENO.** Se declaran **IMPROCEDENTES** las prestaciones reclamadas por la parte actora, señaladas en su demanda con los incisos **d) y e)**, del apartado de prestaciones reclamadas a **\*\*\*\*\***, en términos de lo señalado en la parte considerativa de la sentencia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**2.-** Inconforme con la resolución, el Abogado patrono de la parte actora, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por la Juez A quo en el efecto DEVOLUTIVO el catorce de julio de dos



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

mil veintiuno, remitiendo los autos del juicio radicado bajo el número 368/16-3 y su acumulado 295/15-3, recibidos que fueron los autos de que se trata, y, substanciado en términos de Ley, quedaron los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo, y;

### CONSIDERANDO

**I. Competencia.** Esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 99 fracción VII de la Constitución Política Local; en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I, 37 y 46 de Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; así como en los artículos 14, 26, 28, 31 y 32 de su Reglamento publicado en el periódico oficial "Tierra y Libertad" el treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759.

**II. Legitimación.** Este recurso de apelación fue interpuesto por persona legitimada para ello, en tanto que se encuentra suscrito por el Abogado Patrono de la parte actora, en términos de lo

dispuesto por los artículos 524 y 531<sup>1</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**III. Oportunidad.** El recurso de apelación que ahora se analiza fue interpuesto de manera oportuna, como se advierte de las constancias de autos el recurso fue interpuesto por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Abogado patrono de la parte actora, el catorce de julio de dos mil veintiuno, el cual fue admitido con esa misma fecha, siendo correcto en términos de lo que dispone la Ley Adjetiva de la Materia en su ordinal 532, fracción I<sup>2</sup>; además de que dicho medio de impugnación fue hecho valer oportunamente dentro del plazo de cinco días que para ello concede el artículo 534, fracción I del Ordenamiento Procesal aplicable<sup>3</sup>,

---

<sup>1</sup> **Artículo 524.- Personas facultadas para interponer los recursos.** Sólo las partes y las personas a quienes la Ley conceda esta facultad pueden hacer valer los recursos o medios de impugnación que establece este Código debiendo en todo caso seguirse las reglas procedentes. Los recursos se tendrán por abandonados cuando no se continúen en forma legal o no se interpongan por las personas legitimadas para ello, o no se satisfagan los requisitos legales. El abandono de un recurso no traerá condena en costas, pero sujeta al que la hizo valer a indemnizar a la contraparte de los daños y perjuicios que le cause por la suspensión, si se hubiere decretado. Los recursos no son renunciables.

**Artículo 531.- Quiénes pueden apelar.** El que haya sido parte o tercerista en un juicio y conserve este carácter, puede apelar de las resoluciones por las que se considere agraviado, y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial, salvo aquéllas contra las que la Ley no concede este recurso. No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió; a menos de que se trate de la apelación adhesiva; si el vencedor no obtuvo la restitución de frutos e intereses, la indemnización por daños y perjuicios o el pago de costas, puede apelar en lo que a estos puntos de la resolución se refiere.

<sup>2</sup> **Artículo 532.- Resoluciones apelables.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

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

<sup>3</sup> **Artículo 534.- Plazo para interponer la apelación.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

dado que, el fallo recurrido fue notificado cédula de notificación el día ocho de julio de dos mil veintiuno; de ahí que, el recurso de apelación sea el idóneo y el mismo fue hecho valer oportunamente.

**IV. Estudio de los agravios.** Los agravios esgrimidos por el actor \*\*\*\*\* , se encuentran constreñidos a fojas cinco a la trece del toca civil en que se actúa, mismos que a la letra dicen:

PRIMERO.- Causa agravio la sentencia recurrida toda vez que el inferior de manera contraria a derecho no observa las formalidades esenciales del procedimiento como lo prevé el artículo 14 de la carga magna además de Que no esta fundado y motivado como lo ordena el artículo 16 del cuerpo normativo referido, en razón de lo siguiente:

Dentro de las formalidades esenciales del procedimiento, es que el inferior tenía obligación de analizar el interés jurídico para demandar y ser demandado, lo que se traduce en analizar la legitimación activa y pasiva en la causa, cuyas reglas están comprendidas en los artículos 179, 190 y 191 del Código Procesal Civil del Estado que prevén:

ARTICULO 179.- 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.

ARTICULO 190.- Litisconsorcio. En la posición de partes demandantes o demandadas pueden haber varias personas en el mismo juicio, cuando en las pretensiones que se promuevan exista conexión sobre el objeto o sobre el título del cual dependa; cuando la decisión esté subordinada total o parcialmente a la resolución de cuestiones similares o idénticas; o, cuando tengan un mismo derecho o se

---

I Cinco días si se trata de sentencia definitiva;...

encuentren obligadas por una misma causa. El litisconsorcio será necesario cuando la sentencia pueda dictarse únicamente con relación a varias partes, debiendo en este caso demandar o ser demandados en el mismo procedimiento. En caso de que no todas las personas sean llamadas al juicio, el Juez podrá hacerlo, señalando para la integración del litigio un plazo perentorio que no será menor de quince ni excederá de treinta días.

En los casos de litisconsorcio, se observarán las reglas siguientes:

I.- Los litisconsortes serán considerados como litigantes separados, a menos de que actúen respecto a alguna de las partes con mandato o representación común. En caso de que litiguen por separado, los actos de cada litisconsorte no redundarán en provecho ni en perjuicio de los demás;

II.- El derecho de impulsar el procedimiento corresponderá a todos los litisconsortes, y cuando a solicitud de uno de ellos se cite a la parte contraria para alguna actuación, deberá citarse también a sus colitigantes; y,

III.- En caso de que varios litisconsortes tengan interés común y uno de ellos hubiere sido declarado rebelde, se considerará representado por el que comparezca en juicio y de cuyo interés participe.

ARTICULO 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.

Es contrario a derecho y carece de fundamentación el razonamiento vertido por el inferior al referir que no existe legitimación ad causam pasiva en el presente asunto respecto de la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* , argumentando que eso se debe a que la acción y pretensión principal solo versan sobre el otorgamiento y firma de escritura, pretensión que únicamente tiene por objeto el dilucidar las acciones entre las partes contratantes, siendo que es notable que el inferior pasa por alto que respecto del demandado principal dicha codemandada se actualiza la hipótesis o causas para que surja la figura jurídica denominada causa habiencia y litis consorcio pasivo necesario, situación que incluso ha sido definida por nuestros criterios jurisprudenciales

CAUSAHABIENCIA. CUANDO SE ACTUALIZA. La causahabiencia no es otra cosa más que la substitución del titular de un derecho por otro; pero implica que se trate del mismo derecho. Así, el titular de un derecho de propiedad es causante del comprador respecto del bien materia del contrato; el de cujus resulta causante en relación a los adjudicatarios; el que permuta es



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

causante de su contraparte, y así en cualquier acto traslativo de dominio. En tratándose de posesión derivada, el arrendatario es causante del subarrendatario, quien resulta causahabiente de aquél. Empero, cuando un bien inmueble es materia de un contrato traslativo del derecho de posesión, entonces el cambio de propietario por compraventa o cualquier otro acto jurídico, no produce una causahabencia entre el anterior propietario, pues el tema propiedad sólo produce esa causahabencia respecto del comprador, el cual queda subrogado por ley al anterior propietario en la relación contractual que rige la posesión derivada. Esto es, que la mera substitución del propietario de un inmueble no implica la extinción del contrato que ha transmitido la posesión derivada. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 20/96. Efraín Maqueda Espinoza. 27 de marzo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González. Secretario: Octavio Bolaños Valadez.

Nota: Por ejecutoria de fecha 9 de abril de 2003, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 55/2001 en que participó el presente criterio.

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| Tesis:<br>XVIII.4o.9<br>C (10a.)        | Gaceta del<br>Semanario<br>Judicial de la<br>Federación. | Décima<br>Época |
| Tribunales<br>Colegiados<br>de Circuito | Libro 2, Enero<br>de 2014, Tomo<br>IV                    | página<br>3026  |

**CAUSAHABIENCIA. CUANDO UNA PERSONA COMPRA UN BIEN INMUEBLE SOBRE EL CUAL RECAE UN GRAVAMEN INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, A FAVOR DE OTRA PERSONA Y ÉSTA EJERCE LA ACCIÓN REAL DE HIPOTECA, SE ACTUALIZA DICHA FIGURA.**

La hipoteca se define como un derecho real de garantía, constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de la voluntad o por imperio de la ley, para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda. Así, las obligaciones reales siguen o acompañan al propietario o poseedor de la cosa, ya que guardan una dependencia absoluta con ésta; por ende, si se transmiten a un tercero, será éste quien deba soportarlas; a diferencia de las personales, que están directamente vinculadas con la conducta que debe

realizar el deudor, razón por la que subsisten, independientemente de bienes o cosas determinados, de modo que el deudor responde con todo su patrimonio, presente y futuro, de dichas obligaciones e incluso subsisten ante la insolvencia. Así, la diferencia entre una acción real y una personal, es que la primera tiene por objeto garantizar el ejercicio del demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, con el título del derecho sobre ella, con entera independencia de toda obligación personal por parte del demandado; la segunda tiene por objeto garantizar un derecho personal, pudiendo provenir o derivarse de contratos o cuasicontratos, es decir, de hechos u omisiones de los que pudieran quedar obligados conforme al contrato. Bajo ese contexto, cuando una persona compra un bien inmueble sobre el cual recae un gravamen inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a favor de otra persona y ésta ejerce la acción real de hipoteca, entonces, ésta subsiste, actualizándose así la figura de la causahabencia, dada la estrecha relación del nuevo adquirente con el demandado en un juicio, como su causante, a virtud de la transmisión de la propiedad del bien materia de litigio. Aunado a que la acción real, a diferencia de la personal, recae sobre el bien, aunque éste pase a poder de otro poseedor o cambie de propietario, pues la institución de la hipoteca tiene derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, en los que el acreedor puede hacer valer su derecho, según el grado de preferencia que indique la ley, y perseguir la ejecución de la cosa en cualquier mano en que se encuentre.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 221/2012. César Gabriel de la Riva Castillo. 31 de agosto de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Juan José Franco Luna. Secretaria: Cristina Reyes León.

De igual manera es aplicable por analogía las siguientes jurisprudencias cuyo texto son:

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| Tesis:<br>IV.2o.C.83 C                  | Semanario Judicial<br>de la Federación y<br>su Gaceta | Novena<br>Época |
| Tribunales<br>Colegiados de<br>Circuito | Tomo XXVIII,<br>Diciembre de 2008                     | página 977      |

CAUSAHABIENCIA. OPERA EN VIRTUD DE LA PUBLICIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE UN EMBARGO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, QUE ACREDITA FEHACIENTEMENTE QUE EL NUEVO



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

POSEEDOR DEL INMUEBLE TUVO CONOCIMIENTO DE LA CONTROVERSIJA JUDICIAL A QUE ESTÁ SUJETO DICHO BIEN.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 68/2006-PS, de la que derivó la jurisprudencia 1a./J. 85/2006, publicada en la página 128 del Tomo XXV de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de enero de 2007, cuyo rubro es: "CAUSAHABIENCIA. PARA EFECTOS PROCESALES, SU ACTUALIZACIÓN REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ADQUIRENTE DEL INMUEBLE TUVO CONOCIMIENTO DE LA CONTROVERSIJA JUDICIAL A QUE ESTÁ SUJETO DICHO BIEN.", determinó, entre otros puntos de carácter legal, que desde el punto de vista procesal, para que una persona tenga el carácter de causahabiente, esto es, que se considere el sucesor de los derechos de una persona de quien ha adquirido una propiedad o un derecho, es indispensable que mediante inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad o algún otro medio de prueba idóneo y fehaciente, se acredite que el adquirente tuvo conocimiento de que el bien de que se trata está sujeto a una controversia judicial y, por ende, que contrajo un derecho litigioso. En ese contexto, si el embargo de un inmueble fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con anterioridad a la transmisión fehaciente de la posesión respectiva, resulta incuestionable que el nuevo poseedor tuvo conocimiento del gravamen que pesa sobre tal bien, en virtud de la publicidad de la cual está investida dicha inscripción registral, por lo que se actualiza la causahabencia en términos de la aludida tesis jurisprudencial.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 141/2008. José Gerardo Ojeda Nava. 7 de agosto de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Rochín Guevara. Secretario: Armando Briones Martín del Campo.

LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO SE DA, ES OBLIGACION DEL TRIBUNAL ANALIZAR OFICIOSAMENTE SI SE LLAMO A JUICIO A TODOS LOS INTEGRANTES DEL.

Cuando se reclama por un tercero la nulidad de una compraventa y de la escritura donde ésta se protocolizó, sin demandarse a la persona que aparece como vendedor, ni al notario que realizó la protocolización, no obstante darse la figura jurídica del litisconsorcio pasivo necesario, no puede dictarse sentencia que declare la

nulidad, porque no han sido llamados a juicio todos los que tienen interés en el mismo, ya que las partes vendedora y compradora, así como el notario, se encuentran vinculados en la relación jurídica que generó el contrato y su protocolización, por lo que no sería posible decretar la nulidad únicamente respecto de la compradora, única llamada a juicio; debiéndose, por ende, dar oportunidad de intervenir a todos en juicio, para que así puedan hacer valer las defensas pertinentes y puedan quedar obligadas legalmente por la sentencia que sobre el particular llegara a dictarse, porque si se pronunciara sentencia con relación a una sola persona, no tendría por sí misma ningún valor, ni podría resolver legalmente la litis. Estas circunstancias llevan a considerar que el tribunal de alzada puede de oficio analizar si se llamó a juicio a los integrantes del litisconsorcio pasivo necesario, a fin de resolver lo conducente, aun cuando nada se alegue sobre el particular en los agravios.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1263/94. Pedro Galicia Nogueroñ o Castañeda y otras. 29 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Amparo directo 6503/94. Noemí Muciño viuda de Segura, por sí y como albacea de la sucesión de Moisés Segura Segura. 12 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo en revisión 983/95. Rodolfo Tenorio Pérez y otros. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Amparo directo 5523/95. Inmobiliaria Cumbres, S.A. 26 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 1343/96. Matías Sánchez Capultitla. 22 de marzo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Raúl Angulo Garfias.

Registro digital: 173743

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

XXIV, Diciembre de 2006

Página 1358 Tesis: I.7o.C.41 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

LITISCONSORCIO ACTIVO NECESARIO. DEBE ANALIZARSE DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL JUICIO, PARA QUE LOS INTERESADOS COMPAREZCAN AL PROCEDIMIENTO A DEDUCIR SUS DERECHOS Y LA SENTENCIA QUE SE DICTE SEA VÁLIDA PARA TODOS ELLOS.

El litisconsorcio significa la existencia de un litigio en el que participan de una misma suerte varias personas, el cual se denomina necesario cuando debe llamarse a todos los interesados (actores o demandados) sea por disposición expresa de la ley o por la comunidad jurídica de intereses existentes entre varias personas respecto al mismo objeto litigioso, sobre el que tengan un mismo derecho o se encuentren obligados por igual causa (de hecho o de derecho) como en el caso de la copropiedad. Se denomina pasivo cuando recae en los demandados, en cuyo caso la jurisprudencia ha definido que debe llamárseles para emitir una sentencia válida para todos ellos. Entonces, por identidad jurídica cuando se trata de litisconsorcio activo necesario debe aplicarse la misma disposición, pues al igual que en el pasivo, es preciso que todos los interesados comparezcan al juicio a deducir el derecho que les asista respecto del bien litigioso; por lo tanto, la posible existencia de un litisconsorcio activo necesario debe analizarse oficiosamente en cualquier etapa del juicio para que, al igual que en el pasivo, los interesados comparezcan al procedimiento a deducir sus derechos y la sentencia que se dicte sea válida para todos ellos.

SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 637/2006. Jarmila Josefina Torres Hernández. 19 de octubre de 2006. Mayoría de votos. Disidente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Benjamín Garcilazo Ruiz.

Registro No. 174686

Localización

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIV, Julio de 2006

Página 1234

Tesis: II.3º.C.31 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. SE INTEGRA CUANDO A TRAVÉS DEL EMPLAZAMIENTO SE LLAMA A

JUICIO A QUIEN DEBE PARTICIPAR COMO PARTE, PUES EL QUE HAYA INTERVENIDO COMO TESTIGO O RECONOCIENDO EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN, NO LE OTORGA ESE CARÁCTER (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Si alguna persona fue citada a juicio como testigo o para reconocer el documento base de la acción, ello no implica que deba considerársele como parte formal y material en el juicio, pues para ese fin tiene que llamársele como demandado a través del emplazamiento para así constituir el litisconsorcio pasivo necesario. Por tanto, para integrar esta figura, procede que se reponga el procedimiento para reparar la omisión del emplazamiento, lo que no puede soslayarse con el argumento de que deben observarse los principios de pronta y expedita administración de justicia consagrados en el artículo 17 constitucional, en virtud de que la administración de justicia se imparte en los plazos y términos que establecen las leyes respectivas; sin embargo, la autoridad no puede desatender la garantía contenida en el numeral 14 de la propia legislación, relativa a la legalidad jurisdiccional que implica la observancia de las formalidades esenciales del procedimiento, como lo es el emplazamiento a juicio, que conforme lo dispone el artículo 594 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, consiste en correr traslado de la demanda a la persona contra la que se propuso y que tiene como finalidad salvaguardar la garantía de audiencia, pues sólo de esa manera se le permite preparar su defensa y hacer uso de las facultades que le otorga la ley procesal civil de esta localidad, a fin de oponer excepciones, ofrecer pruebas e interponer recursos. Consecuentemente, no es verdad que quien actúa como parte en un juicio, tiene la misma calidad que quien interviene como testigo o participa para reconocer un documento que otorgó, pues evidentemente ambas calidades son diversas y también son distintas las formas en que pueden intervenir, ya que los testigos están limitados por la forma y términos en que se prepare la prueba respectiva, como lo están quienes comparecen a ratificar un documento, de tal suerte, que sólo mediante el emplazamiento formal a este sujeto se le podrá considerar parte en el juicio y de esa manera, integrado el litisconsorcio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 264/2000. Patricia García Vázquez. 26 de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José Fernando García Quiroz.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

Nota: Por instrucciones del Tribunal Colegiado de Circuito, la tesis que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, mayo de 2001, página 1177, de rubro: "LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. PARA SU INTEGRACIÓN DEBE LLAMARSE COMO DEMANDADO A JUICIO, A TRAVÉS DEL EMPLAZAMIENTO, A AQUEL QUE HAYA INTERVENIDO COMO TESTIGO RECONOCIENDO EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)."; se publica nuevamente con el rubro y texto modificados.

Al estar inscrito en el \*\*\*\*\* el bien inmueble objeto de la escrituración a favor de la codemandada \*\*\*\*\* , quien conforme de autos se aprecia que había demandado al diverso codemandado \*\*\*\*\* , acto jurídico que se aprecia de la escritura publica número \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , es el motivo por el que se actualiza la figura jurídica de causahabiente, toda vez que existe un contrato en el cual el dueño original \*\*\*\*\* , vendió al C. \*\*\*\*\* , acto jurídico que a la fecha no ha sido inscrito en el \*\*\*\*\* , es el motivo por el que se actualiza el litis consorcio pasivo necesario y la causahabiente, respecto de dichos codemandados, dado que a la fecha sigue existiendo como propietario \*\*\*\*\* ante el \*\*\*\*\* , quien desde el pasado 20 de Diciembre de 1955 dejó de ser propietaria del viene (sic) inmueble objeto de la escrituración, por ende existe responsabilidad y obligación solidaria de dicha codemandada junto con el C. \*\*\*\*\* , de efectuar la escrituración a favor del suscrito, dado que no se ha realizado el registro ante el instituto citado de la escritura que contenga el acto traslativo de dominio, motivo por el que es notable que se actualizo la figura jurídica de la causahabiente para que fuera demandado la C. \*\*\*\*\* y que también da nacimiento a la existencia de mi legitimación ad causam activa para demandarla, y la legitimación pasiva ad causam para que sea demandada, toda vez que sigue apareciendo como propietaria ante el instituto citado, siendo que en

su momento enajeno la propiedad de dicho bien inmueble a favor del C. \*\*\*\*\*.

Se debe tener en cuenta que existe litisconsorcio pasivo necesario para que sea demandada \*\*\*\*\* dado que así lo establece la ley, atento a lo previsto por el artículo 191 del código procesal civil del Estado, esto es así toda vez que los artículos 2494 y 2495 del Código Civil del Estado de Morelos, en relación con los artículos 27, 37 y 38 de la Ley del Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos Instituto del Registro que a la letra rezan lo siguiente:

ARTICULO 2494.- PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Efectuando el registro, serán devueltos los documentos a quien los presente, con la anotación de la hora, día, mes, año y demás datos de su registro. No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 2495.- REQUISITOS PREVIOS PARA LA ANOTACIÓN O INSCRIPCIÓN DEL TITULO SUJETO A REGISTRO. Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

Ley del Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos:

ARTÍCULO 27. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES. Sólo se registrarán:  
I. Los testimonios de escrituras públicas, actas notariales o pólizas de corredor público;  
II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

ARTÍCULO 37. PRODUCCIÓN DE EFECTOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES. Los asientos del Registro Público de la Propiedad, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial contraria. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que esta anotación los produjo.

ARTÍCULO 38. PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el fedatario que haya autorizado el instrumento de que se trate. No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo a los artículos citados se aprecia que existe la legitimación pasiva ad causam de la SUCESION DE \*\*\*\*\* para que sea demandada, dado que ello se deduce por la ley conforme al contenido de los artículos referidos de los que se aprecia que al aparecer todavía como propietaria ante la falta de inscripción de la escritura pública número \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , que no ha sido inscrita en el \*\*\*\*\* , es lo que origina la obligación de la codemandada hacia el suscrito, de que se inscriba la escritura en las que se enajenó el bien inmueble por parte de la codemandada, quien por ende tiene la misma obligación ante el suscrito, motivo por el que la causahabiente y litisconsorcio consiste precisamente en que al estar todavía a nombre de codemandada el bien inmueble ante el \*\*\*\*\* , se le debe condenar también al cumplimiento de las pretensiones que se le reclamaron de hacer el traslado de la propiedad a favor del actor, lo cual incluso puede ser mediante el registro de la escritura aludida, o bien mediante la inscripción de las sentencias que se emitan respecto del bien inmueble

que conformen los antecedentes registrales que tiene dicha institución acorde a lo previsto por el artículo 191 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**SEGUNDO.-** La sentencia recurrida causa agravio en razón de que es contraria a derecho toda vez que el inferior absuelve todas y cada una de mis pretensiones reclamas en el escrito inicial de demanda en contra de SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* , siendo que es procedente se le condene a que se otorgue la escrituración que se le reclama, debido a que a la fecha no ha inscrito la escritura pública número \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , la cual esta pendiente de inscripción ante el \*\*\*\*\* , por ende se le debe condenar al otorgamiento de firma y escritura por aparecer todavía como propietaria ante dicho instituto, ya que como se le fue precisado y acreditado con los certificados de libertad de gravámenes (sic) de los bienes inmuebles objeto del litigio, estos a la fecha se encuentran ante el \*\*\*\*\* a nombre de la codemandada \*\*\*\*\* a pesar de que desde el pasado 20 de Diciembre de 1955 lo enajeno a favor del codemandado \*\*\*\*\* , lo que origino que la legitimación del suscrito para reclamar dicha pretensión a la persona codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* , por lo que se actualizó la causahabencia por aparecer todavía como propietaria de dicho bien inmueble a pesar de el mismo fue que enajenado a favor del diverso codemandado \*\*\*\*\* como se ha acreditado en autos del juicio natural.

Por lo que se tuvo que haber condenado al otorgamiento de firma y escritura que se demandó a la SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* , dado que es un mandato que debe cumplir conforme lo ordenado por el legislador, motivo por el que se tuvo que haber condenado a que procediera a efectuar la escrituració (sic) que se le demandado y por ende la anotación marginal en la que



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

se inscriba la resolución que ordeno el traslado de la nuda propiedad conforme lo previsto por el artículo 27, 37 y 38 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos.

**TERCERO.-** La sentencia recurrida causa agravio en razón de que es contraria a derecho toda vez que el inferior al emitirla paso por alto dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 14 de la carta magna que establece que se deben de observar las formalidades esencial del procedimiento, además de que es notable que no esta fundada conforme lo previsto por el artículo 16 de la carta magna, dado que se ha pasado por alto lo previsto por el legislador en los artículos 1764 I, II, IV y VII y 1767 del Código Civil del Estado de Morelos y el artículo 182 Fracción VI del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prevén:

### ARTICULO 1764.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El vendedor está obligado:

- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;
- III.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación;
- VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

El inferior no da cumplimiento a lo ordenado por el legislador en los artículos citados, los cuales dejan precisado las obligaciones de la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* , relativas a sus obligaciones deducidas de la venta que hizo del bien inmueble objeto del litigio a favor del codemandado \*\*\*\*\* , siendo que tenía la obligación de incribir (sic) la escritura pública número \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , ante el \*\*\*\*\* en las que se hizo constar la enajenación (sic) a favor del demandado principal \*\*\*\*\* , con lo que se podía dar cumplimiento a sus obligaciones deducidas de dicha

venta relativas a la forma y medios que tiene que entregar el bien y documentación que es necesaria a efecto de llevar a cabo la protocolización conducente, además de que en los artículos referidos en agravios precedentes ordenan al \*\*\*\*\* de efectuar la inscripción de las resoluciones en las que se diluciden cuestiones relacionadas a bienes inmuebles que obren en sus archivos, a efecto de que esta anotación cause perjuicio a terceros, por lo que se tuvo que haber ordenado la cancelación de los gravámenes que fueran procedentes y conforme a las pruebas y declaraciones vertidas por las partes en autos los gravámenes, para que así se condenara a la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* para que otorgara la firma y escritura de la compraventa que se demando, y se pudiera hacer dicha notación ante el \*\*\*\*\* , y con ello se cumpliera su obligación de trasladar el dominio de la cosa vendida a favor del codemandado \*\*\*\*\* , concluyendo con la inscripción de la escritura que contenía dicho acto traslativo de dominio ante el \*\*\*\*\* .

**CUARTO.-** Causa agravio el hecho de que el juez determine absolver a la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* de las pretensiones marcas en los incisos marcados a) al e) del escrito inicial de demanda, siendo que dicha situación no es apegada a derecho de acuerdo a que es necesario que se declara la declaración absoluta de la propiedad a favor del suscrito dado que el ejercicio de dicha pretensión esta prevista en el artículo 226 fracciones I y II del Código Procesal Civil del Estado el cual prevé:

ARTICULO 226.- Pretensiones declarativas. En las pretensiones declarativas, tendrán aplicación las siguientes reglas:

I.- Se considerarán susceptibles de protección legal: la declaración de existencia o inexistencia de cualquier relación jurídica; de un derecho subjetivo; de la prescripción de un crédito; del derecho de oponer defensas o de un derecho sobre relaciones jurídicas sujetas a condición;

II.- Deberá justificarse la necesidad de obtener la declaración judicial que se pida;

Conforme al articulo transcrito y acorde a la finalidad del objeto del contrato base de la acción que fue que el suscrito adquiriera la propiedad y por ende se me



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

considere propietario, así como lo previsto por el artículo 1764 del Código Civil del Estado transcrito en líneas precedentes, en el que se ordena por parte del legislador la obligación a cargo del vendedor de entregar las escrituras por parte de la vendedora \*\*\*\*\* a favor del codemandado \*\*\*\*\* , y que fue motivo de las pretensiones en comento, es que se tuvo que haber condenado por parte del inferior al cumplimiento a cargo de la codemandada citada para que de cumplimiento a dicha situación de entregar la cosa vendida, y transmitir el dominio, lo cual desde luego es mediante la inscripción ante el \*\*\*\*\* de la escritura pública número \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , o bien mediante la condena de la firma del otorgamiento de firma y escritura a favor del suscrito, y en caso de negativa es facultad del juez el hacer la declaración conducente al respecto a efecto de que el suscrito sea considerado el propietario y poseedor del bien inmueble objeto del contrato base de la acción, ello toda vez que la finalidad de la compraventa es que al suscrito se le transfiera la propiedad y la titularidad del derecho de propiedad respecto del bien inmueble objeto de la compraventa, ello acorde a la definición que el propio legislador da para la compraventa y que esta previsto en el artículo 1729 del Código Civil del Estado de Morelos que prevé:

**ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.**  
La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

La sentencia recurrida es contraria a derecho, dado que no es coherente en virtud de que al hacer el estudio conducente en el considerando respecto de la sentencia determina absolver a la misma, sin embargo tuvo que condenar a la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* a la

pretensión que se le reclamo de otorgamiento de firma y escritura, y de la pretensión accesorias que puede ser la pretensión declarativa acorde a lo previsto por los artículos 222 y 226 del Código Procesal Civil del Estado, que prevé la posibilidad de establecer pretensiones accesorias como pueden ser las declarativas, dado que dicha situación no se esta prohibida por la ley procesal civil del Estado, por lo que se debe aplicar el principio general de derecho que reza: LO QUE NO ESTA PROHIBIDO ESTA PERMITIDO, el cual es aplicable, dado la ausencia de prohibición legal al respecto conforme lo previsto por el artículo 15 fracción I del Código Procesal citado.

En razón de lo anterior en su momento se debe revocar la sentencia recurrida y emitir otra apegada a derecho en la que se condene a la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* al cumplimiento (sic) de las pretensiones a) al e) del escrito inicial de demanda y por ende se haga la declaración solicitada en dichas pretensiones por ser accesorias de las principales y no estar prohibidas por la ley procesal, siendo que esta deberá ser la declaración judicial de que soy absoluto propietario así como la declaración judicial del traslado de la nuda propiedad para así dar debido cumplimiento con lo establecido en el contrato base de la acción que dicho sea de paso es una consecuencia legal de la compraventa acorde al espíritu del legislador contenido en los artículos 1729 y 1764 del Código Civil del Estado que es precisamente que se enajene la cosa vendida, se entregue esta al comprador y se traslade el dominio.

**QUINTO.-** Causa agravio la sentencia combatida dado que absuelve de manera incorrecta a la pretensión marcada con el inciso D), relativa al pago de daños y perjuicios, que el artículo 1719 del Código Civil del Estado prevé claramente que:

ARTICULO 1719.- DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la substancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

De autos se dejó plenamente acreditado el incumplimiento por parte de la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* respecto de las obligaciones a su cargo que se deducen de la escritura pública número \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , motivo por el que acorde a lo previsto por el legislador que prevé que respecto del incumplimiento contractual el contratante que faltare al cumplimiento del contrato, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, siendo que dicho precepto, no establece ninguna otra hipótesis para que prospere dicho reclamo, por lo que se debe tener en cuenta el principio general del derecho que reza: "EN DONDE LA LEY NO DISTINGUE EL JUZGADOR NO DEBE DISTINGUIR" el cual es aplicable conforme lo ordenado por el artículo 15 fracción I del Código Procesal Civil citado.

De igual manera también se debe tener en cuenta lo establecido por los artículos 1518 del Código Civil del Estado de Morelos el cual dispone lo siguiente:

ARTICULO 1518.- RESPONSABILIDAD CIVIL CONVENCIONAL. La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa.

Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en el nueve por ciento anual.

Esta sala debe hacer la distinción entre las figuras jurídicas de CLAUSULA PENAL, DAÑOS Y PERJUICIOS siendo que la pena convencional esta definida en el artículo 1693 del Código Civil el cual prevé:

ARTICULO 1693.- CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular

cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.

Conforme dicho artículo tenemos que la cláusula penal es el acuerdo que pactan las partes en caso de que la obligación no se cumpla, y acorde al artículo transcrito el legislador a diferencia del razonamiento del inferior solamente establece que cuando se pactó la cláusula penal, no se podrá reclamar DAÑOS Y PERJUICIOS, siendo omiso el legislador respecto del reclamo de una pena convencional deducidos por incumplimiento de una relación contractual, motivo por el que contrario a lo plasmado por el inferior, el hecho de que se reclame la pena convencional dicha situación solamente impide el reclamo de DAÑOS Y PERJUICIOS en caso de que así se haya pactado dado que ante el INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, CAUSA UN UNA RESPONSABILIDAD CIVIL acorde a lo previsto por el artículo 1718 del Código Civil del Estado el cual dispone:

ARTICULO 1718.- EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO CAUSA RESPONSABILIDAD CIVIL. Es causa de responsabilidad civil el solo incumplimiento de un contrato, sin necesidad de que el acreedor demuestre dolo o culpa del deudor, salvo que la ley requiera una determinada culpa en cierto grado.

Conforme lo ordenado por el legislador tenemos que el simple incumplimiento de las obligaciones contractuales da origen a que se origine una responsabilidad civil por incumplimiento, la cual consiste en el pago de los intereses que se generen por ley, situación que es totalmente diferente a la pena convencional pactar las partes en un contrato por incumplimiento.

De todo lo anterior se desprende que el inferior en la sentencia definitiva que se combate no analiza las disposiciones legales citadas, violando en mi perjuicio al no darle la legitimación necesaria a la codemandada para condenarla, a pesar de que es una legitimación que se deduce por disposición legal, así como que también tuvo que condenarla al cumplimiento de las pretensiones reclamadas en el escrito inicial de demanda, situación que me causa agravio, motivo por el cual esta H. Sala deberá revocar en lo reclamado en la sentencia definitiva que se combate, dictando otra



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

apegada a derecho en la que se ordene se observen dichas disposiciones legales que paso por alto el juez natural, para que no se lesionen mis derechos, lo cual tiene como consecuencia que se dicte una nueva resolución apegada a derecho en la que sean tomados en cuenta los argumentos esgrimidos en el cuerpo del presente libelo, condenando a las parte demandadas a todas y cada una de la pretensiones solicitadas en el escrito de demanda, por haberse acreditado la procedencia de estas con las pruebas ofrecidas y desahogas con las que se acredito la existencia de los hechos constitutivos de la litis.

**SEXTO.-** El inferior al resolver no ha valorado debidamente la escritura pública números \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\*.

Ello toda vez que es notable que la codemandada \*\*\*\*\* ya habia enajenado a favor del codemandado \*\*\*\*\* el bien inmueble citado, motivo por el que era obligación de la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* haga la inscripción de dicha escritura ante el Instituto de Servicios Registrales (sic) y Catastrales del Estado de Morelos, siendo que en autos del juicio natural se aprecia que no cumplió con dicha obligación toda vez que todavia estan a nombre de la codemandada \*\*\*\*\* el bien inmueble citado a pesar de que desde el pasado 20 de Diciembre de 1955 fue enajenado a favor del codemandado \*\*\*\*\* , siendo que por ende, ante el incumplimiento de su obligación de inscribir dicha escritura en el instituto citado, motivo por el que se le tuvo que condenar al cumplimiento de la obligación de otorgamiento de firma y escritura que se le demanda, siendo notable que el inferior no analizó debidamente el contenido de las escrituras citadas, ya que de haberlo hecho se podría haber percatado que la codemandada \*\*\*\*\* enajenó a favor del codemandado \*\*\*\*\* dicho bien inmueble, y se pudo percatar que se actualizaba la

figura jurídica de la causahabencia y litisconsorcio pasivo y necesario, dado que al no cumplir totalmente sus obligaciones, y reclamarse estas al actual propietario, es evidente que también tiene obligación el primer dueño de cumplir y culminar debidamente con las obligaciones que adquirió al momento en que enajeno el bien inmueble de su propiedad, motivo por el que se le tuvo que dar pleno valor probatorio a dichas escrituras públicas, para que se pudiera concluir con el fallo en el sentido de que la codemandada \*\*\*\*\* al haber enajenado (sic) el bien inmueble, tenía obligación de cumplir cabalmente con sus obligaciones pendientes (sic), como es la inscripción en el \*\*\*\*\* de dicha escritura, por lo que al no cumplir cabalmente con sus obligaciones como vendedor se tuvo que concluir en la sentencia que ante dicho incumplimiento de obligaciones también se le tuvo que condenar al otorgamiento de firma y escritura que se le demandó para que se pudiera inscribir el acto traslativo de compraventa que se celebró a favor del suscrito.

**SEPTIMO.-** El inferior en la sentencia (sic) recurrida no hace una correcta valoración de la prueba testimonial ofrecida a cargo de los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , dado que de las declaraciones que rindieron al contestar el interrogatorio que se les formuló, se aprecia que se dejó acreditado el incumplimiento de las obligaciones por parte de la codemandada SUCESION INTESAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* de inscribir la escritura pública número \*\*\*\*\* otorgada ante la Fe del Notario Público por receptoría del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en la que consta la compraventa efectuada por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de comprador respecto del bien inmueble consistente en la fracción resto resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , ante el \*\*\*\*\* , ello sin olvidar que dicha escritura ya había sido protocolizada, sin embargo solamente estaba pendiente su registro o inscripción ante el entonces Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, así como el incumplimiento por parte del codemandado (sic) \*\*\*\*\* de acudir ante el notario para protocolizar el contrato privado de compraventa.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

Es notable que el inferior al dar valor probatorio a dicha probanza no tomo en consideracion las situaciones personales de cada ateste, en particular la edad e instrucción, motivo por el que se debe revocar la sentencia recurrida y dar pleno valor probatorio a dicha probanza tomando en consideración la edad e instrucción de los testigos, conforme se aprecia de las siguientes jurisprudencias:

Registro digital: 241029  
Instancia: Tercera Sala  
Séptima Época  
Materia(s): Común  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.  
Volumen 109-114, Cuarta Parte, página 143  
Tipo: Aislada

### PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA.

Una de las medidas que deben tomarse para apreciar el valor probatorio de la prueba testimonial a efecto de establecer cuál testimonio de los ofrecidos por el actor o por la demandada es el de mayor peso y credibilidad, consiste en considerar las siguientes circunstancias: que el testigo no sea inhábil en los términos legales; que por su edad, capacidad y su instrucción tenga criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad e independencia de su posición y por sus antecedentes personales tenga completa imparcialidad; que el hecho de que se trata sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por referencia o inducciones de otra persona; que el testimonio sea claro, preciso y sin dudas ni reticencias; que la sustancia del hecho declarado establezca la firme convicción de ser verdad que efectivamente ocurrió, así como la claridad en cuanto a las circunstancias que enmarcaron el hecho material del testimonio, aun cuando no es indispensable la absoluta precisión de los detalles accesorios por la imposibilidad física de la persona de percibir y recordar consecuentemente todos los detalles de un suceso. También deben considerarse los impulsos del interés, engaño, error o soborno, así como la fuerza o temor inferidos por un tercero y finalmente el estado psicológico del declarante al momento de presenciar los hechos y en el momento mismo de rendir su atestado.

Amparo directo 4563/77. María Cruz García Avena.  
5 de abril de 1978. Cinco votos. Ponente: Raúl

Cuevas Mantecón. Secretario: Salvador Castro Zavaleta.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Volumen 58, página 63. Amparo directo 504/72.

Telésforo Reyes Chargoy. 22 de octubre de 1973.

Cinco votos. Ponente: Enrique Martínez Ulloa.

Nota:

En los Informes de 1972 y 1978, la tesis aparece bajo el rubro "PRUEBA TESTIMONIAL. SU APRECIACION."

Registro digital: 342459

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materia(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo CX, página 351

Tipo: Aislada

PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA.

No puede admitirse que en todo caso de uniformidad en las declaraciones de dos o más testigos, exista motivo para sospechar de su veracidad, pues lo prudente es dar crédito al dicho de testigos en los casos en que, además de convenir en lo esencial y lo accidental del acto, conozcan por sí mismos los hechos sobre que declaren; tengan edad, capacidad o instrucción para juzgar, del acto; no hayan sido obligados por fuerza o miedo ni impulsados por engaño, error o soborno a declarar y den razón fundada de su dicho. Así pues, no siempre que dos testigos convienen en lo esencial y en lo accidental del acto sobre el que deponen, debe suponerse que se han entendido con la parte que los presenta, ya que puede ocurrir que el acuerdo en sus declaraciones se deba a que conozcan por sí mismos los hechos, caso en el cual debe otorgarse pleno valor a su dicho. Cuando la concordancia de narraciones induzca a pensar que los testigos recitan lo que aprendieron de memoria según la instrucción dada por la parte que ofrece la prueba, debe demostrarse la infidelidad del testigo; y al efecto, la ley concede al tribunal la más amplia facultad para interrogarlo, y a las partes el derecho de atacar su dicho, por cualquiera circunstancia que, en su concepto, afecte su credibilidad.

Amparo civil directo 4847/51. Valverde Juan. 11 de octubre de 1951. Unanimidad de cuatro votos.

Ausente: Carlos I. Meléndez. La publicación no menciona el nombre del ponente.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

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

EN RAZON DE TODOS LOS AGRAVIOS EXPUESTOS EN SU MOMENTO SE DEBE REVOCAR LA SENTENCIA RECURRIDA Y EMITIR OTRA APEGADA A DERECHO EN LA QUE SE ORDENE SE REVOQUE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y SE EMITA OTRA APEGADA A DERECHO EN LA QUE SE CONDENE A LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* AL CUMPLIMIENTO DE LAS PRETENSIONES QUE SE LE RECLAMARON EN LA DEMANDA.

Ahora bien, antes de entrar al estudio de los agravios antes transcritos, se estima pertinente hacer referencia a los antecedentes del caso sometido a la jurisdicción del juez de origen.

1.- Por escrito presentado en oficialía de partes común de este Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el veinte de octubre de dos mil dieciséis, compareció \*\*\*\*\* , demandado en la vía SUMARIA CIVIL, el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA en contra de INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y ATASTRALES (sic) DEL ESTADO DE MORELOS, la SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* Y DONACIANO DOMINGUEZ TOLEDO, las siguientes prestaciones:

"Del \*\*\*\*\* se reclama:

a).- La anotación marginal, registro e inscripción de la escritura pública que contenga la traslación de dominio de la nuda propiedad a favor del suscrito que se demanda respecto del bien inmueble, del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, publica, continua y a título de dueño, el cual es identificado como fracción resto, resultante de la división en tres fracciones de riego denominado \*\*\*\*\*, el cual está inscrito en el \*\*\*\*\*, bajo el número de registro \*\*\*\*\*, con número de folio electrónico \*\*\*\*\*.

La propiedad a favor del suscrito está amparada con el contrato privado de compraventa de fecha 13 de Agosto del 2010 que se anexa.

b).- Como consecuencia de la pretensión que antecede la adjudicación y registro de traslado de propiedad y dominio a favor del suscrito del bien inmueble referido en el inciso que antecede libre de gravamen de acuerdo a lo ordenado en el artículo 213 de la Ley Adjetiva Civil del Estado.

c).-La cancelación de cualquier registro y/o anotación marginal y/o gravamen que obre sobre el bien inmueble objeto del contrato base de la acción por prescripción de aquellos que tengan más de diez años anteriores a la presentación de esta demanda conforme lo ordenado por los artículos 1223 al 1225, 1228 y 1244 del Código Civil del Estado de Morelos.

d).- El pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, tal como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos.

De la sucesión Intestamentaria Bienes de \*\*\*\*\* y del C. \*\*\*\*\* se reclama:

a).- El otorgamiento y firma de la escritura Pública que ampare a favor del suscrito el traslado de la nuda propiedad del bien inmueble, del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, publica, continua y a título de dueño, el cual es identificado como fracción resto, resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominador \*\*\*\*\*, el cual está inscrito en el \*\*\*\*\*, bajo el número de registro \*\*\*\*\*, con número de folio electrónico \*\*\*\*\*. La propiedad a favor del suscrito está amparada con el contrato propiedad a



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

favor del suscrito está amparada con el contrato privado de compraventa de fecha 13 de Agosto del 2010 que se anexa. En caso de negativa a la firma de dicha escritura por los demandados deberá ser firmada en su rebeldía por el Juez que conozca del presente juicio, como lo establece el artículo 1726 del Código Civil del Estado de Morelos, en relación con los artículos 246 y 698 fracción V del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos.

b).- La declaración judicial de que soy absoluto propietario del bien inmueble, del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, publica, continua y a título de dueño, el cual es identificado como fracción resto, resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , bajo el número de registro \*\*\*\*\* , con número de folio electrónico \*\*\*\*\*.

La propiedad a favor del suscrito está amparada con el contrato privado de compraventa de fecha 13 de Agosto de 2010 que se anexa.

c).- La declaración judicial del traslado de que la nuda propiedad a favor del suscrito es libre de gravamen incluso por prescripción de aquellos gravámenes que tenga dicho bien inmueble de acuerdo a lo ordenado por los artículos 1223 al 1225, 1228 y 1244 del Código Civil en relación con el artículo 232 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, respecto del bien inmueble, del cual siempre he tenido la posesión de manera pacífica, publica, continua y a título de dueño, el cual es identificado como fracción resto, resultante de la división en tres fracciones del terreno de riego denominado \*\*\*\*\* , bajo el número de registro \*\*\*\*\* , con número de folio electrónico 131851 .

d).- El pago de gastos y perjuicios que se me han ocasionado por el incumplimiento de las obligaciones del contrato base de la acción por parte de la demandada como lo establecen los artículos 1719 y 1726 del Código civil del Estado de Morelos.

e).- El pago de gastos e impuestos fiscales, notariales, legales, escrituración, contribuciones y registro que se generen con motivo de la firma de la escritura correspondiente a favor del suscrito respecto del bien inmueble objeto del contrato base de la acción de

acuerdo a lo establecido por el artículo 1784 del Código Civil del estado de Morelos.

f).- El pago de gastos y costas procesales y judiciales que el presente juicio origine en todas sus instancias, como lo establece el artículo 1519 del Código Civil del Estado de Morelos".

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó el derecho que consideró aplicable al caso y anexo los documentos base de su acción.

**2.-** Por auto de siete de noviembre de dos mil dieciséis, previa certificación hecha y una vez subsanada la prevención de veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, se tuvo por admitida en la vía y forma la demanda propuesta por \*\*\*\*\*, se ordenó emplazar a los demandados para que el plazo de CINCO DÍAS dieran contestación a la demandada incoada en su contra, ordenándose girar oficio al Juez Quinto del Primer Distrito Judicial en el Estado, para que informe quien funge como albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, y el ultimo domicilio de la de cujus; y dado que el codemandado \*\*\*\*\*, se encontraba fuera de la competencia de éste Juzgado, se ordenó girar exhorto al Juez Civil de



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado, con sede en Tetecala, Morelos; a efecto de que en auxilio de las labores del Juzgado, realizara el emplazamiento a \*\*\*\*\*. Del mismo modo, se decretó como medidas provisionales: se requiere a la parte demandada para que se abstenga de transmitir o encjenar (sic) los derechos del bien inmueble motivo del juicio a terceras personas, por cuanto a la segunda de las medidas solicitadas, en términos del artículo 355 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente.

**3.-** Con fecha once de noviembre de dos mil dieciséis, se emplazó al \*\*\*\*\*. Por auto de diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, no se tuvo por contestada la demanda al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y (sic) CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, por no haber exhibido la documental pública con la cual acreditase su personalidad.

**4.-** Con fecha siete de diciembre de dos mil dieciséis, por conducto del Actuario adscrito al Juzgado Civil de Primera Instancia del Tetecala, Morelos, se emplazó a juicio a \*\*\*\*\* , tal y como consta en la cédula de notificación correspondiente. En esa tesitura, por auto de trece

de diciembre de dos mil dieciséis se tuvo por devuelto dicho exhorto, debidamente diligenciado.

**5.-** Por auto de diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, se ordenó girar exhorto para emplazar a la sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, al Juez Civil competente en Acapulco, Guerrero, y, por auto de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, se otorgó un plazo de CINCO DIAS mas del plazo legal, en razón de la distancia a dicha parte codemandada para que contestara la demanda incoada en su contra.

**6.-** Por auto de siete de septiembre de dos mil diecisiete, se tuvo por devuelto exhorto que se mandó tramitar a Acapulco, Guerrero, sin poderse diligenciar en virtud de que en el domicilio señalado no se localizó al albacea de la sucesión Intestamentaria demandada. Así las cosas, el catorce de febrero de dos mil dieciocho, se desahogó una inspección judicial en el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, para efecto de que verificara el estado procesal que guardaba el juicio sucesorio Intestamentario a bienes de \*\*\*\*\*; por auto de veintisiete de febrero de dos mil dieciocho, se tuvo por desahogada la inspección judicial en los



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

autos del expediente 295/2015, relativo a la sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , radicada la Tercera Secretaria del Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ordenándose la acumulación del juicio que nos ocupa, ordenándose remitir los autos al Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado.

**7.-** En razón de lo anterior, por auto de catorce de marzo de dos mil dieciocho, se tuvo por recibido el expediente en que se actúa y se ordenó la acumulación del juicio sumario civil a los autos del expediente 295/2015, ordenándose hacer del conocimiento de todos los intervinientes dicha acumulación, para todos los efectos legales a que hubiere lugar.

**8.-** Con fecha diecinueve de junio de dos mil diecinueve, a través del actuario adscrito al Juzgado Tercero de Primera Instancia en materia civil del Distrito Judicial de Tabares, Guerrero, se emplazó a \*\*\*\*\* en su carácter de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* . En ese orden de ideas, por auto de veinte de septiembre de dos mil diecinueve, se declaró la rebeldía en que incurrió la parte demandada

Sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* por conducto de su Albacea \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\* y señaló día y hora para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio. Por auto de veinte de septiembre de dos mil diecinueve, se tuvo por devuelto el exhorto que se había enviado al Distrito Judicial de Tabares, Guerrero, debidamente diligenciado, el cual se manda agregar a los autos para que obrase como legalmente correspondiera.

**9.-** Con fecha once de octubre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración donde no compareció ninguna de las partes y por ende, al no poder llegar a ningún arreglo conciliatorio, se depuró el procedimiento y se apertura el juicio a prueba por el término de CINCO DÍAS, común para ambas partes.

**10.-** Por acuerdo de veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se admitieron como pruebas de la parte actora, la confesional y declaración de parte a cargo de la SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* por conducto de su albacea \*\*\*\*\*; la confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*; las documentales marcadas



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

con los incisos B), C), D), E) números XII y XIX, A) y E) números I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, y XVIII; la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, LEGAL Y HUMANO; E INFORME DE AUTORIDAD a cargo de la DIRECCION DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE MAZATEPEC, MORELOS, INFORME DE AUTORIDAD a cargo de \*\*\*\*\* , la TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS en el presente juicio.

**11.-** Por auto de cinco de noviembre de dos mil diecinueve, se admitió el recurso de apelación en efecto preventivo que hizo valer la parte actora en contra del auto de admisión de pruebas de veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve.

**12.-** Mediante acuerdo de doce de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo al \*\*\*\*\* , rindiendo el informe que se le mandó pedir, con el cual se ordenó dar vista por el plazo de TRES DIAS a las partes para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera. Con fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos en

el presente juicio, desahogándose aquellas que se encuentran preparadas, difiriéndose a fin de que se preparasen las que no se pudieron desahogar, señalándose nuevo día y hora para la continuación de la misma.

**13.-** Por auto de seis de diciembre de dos mil diecinueve, se declaró desierta la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ofrecida por la parte actora, sin embargo, por acuerdo de seis de enero de dos mil veinte, se admitió el recurso de revocación que hizo valer el actor en contra de dicha determinación, ordenándose dar vista por el plazo de TRES DIAS a las partes contrarias para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

**14.-** Por acuerdo de nueve de enero de dos mil veinte, se tuvo al Juez civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial en el Estado, remitiendo el oficio número DCYP/95/2019, y en ese sentido, se tuvo al Director de Catastro y Predial del Municipio de Mazatepec, Morelos, rindiendo el informe que se le había mandado pedir, ordenándose dar vista por el plazo de TRES DIAS a las partes para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera. Mediante auto de veintitrés de enero de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora desahogando la



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

vista ordenada, y, del mismo modo, se ordenó girar de nueva cuenta atento oficio a la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Mazatepec, Morelos, para que informase en el plazo de CINCO DIAS sobre las aclaraciones solicitadas por el actor, Informe que se tuvo por rendido por auto de veintiuno de febrero de dos mil veinte, ordenándose dar vista por el plazo de TRES DIAS a las partes para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

**15.-** Con fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, se resolvió el recurso de revocación interpuesto por el actor en contra de la declaración de desierta de su prueba Testimonial, mismo que fue declarado procedente y ordenó la revocación del auto de seis de diciembre de dos mil diecinueve.

**16.-** El tres de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de Pruebas y Alegatos en el presente juicio, misma que se desahogó en los términos de ley, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar a resolver.

**17.-** Con fecha uno de julio de dos mil veintiuno, se dictó la sentencia definitiva respecto del juicio

sumario civil relativo al otorgamiento y firma de escritura promovido por \*\*\*\*\* en contra de la SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Resolución que resulta ser la materia del recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora.

Hasta aquí los antecedentes.

Establecido lo anterior, se procede al estudio de los agravios hechos valer por el recurrente, mismos que resultan **INFUNDADOS e IMPROCEDENTES** en atención a las siguientes consideraciones:

Los agravios marcados como PRIMERO, SEGUNDO, CUARTO y QUINTO se analizan en su conjunto al existir una estrecha similitud entre los mismos y estar relacionados unos con otros.

Precisado lo anterior, debe decirse que no le asiste la razón ni el derecho al recurrente en sus agravios marcados como PRIMERO, SEGUNDO, CUARTO y QUINTO, al considerar que en la especie se actualiza la figura jurídica de la causahabencia así como el litisconsorcio pasivo necesario y por ello debe condenarse a la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* a que otorgue la



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

escrituración que se reclama, en atención a lo siguiente:

La Enciclopedia Jurídica Mexicana<sup>4</sup>, emitida por el Instituto de Investigaciones Jurídicas, define al "causahabiente" como la persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier título en el derecho de otra u otras. Asimismo, agrega, junto a las partes, en determinados actos jurídicos están aquellas personas que, por un acontecimiento posterior a la realización del mismo, adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes fueron sus autores. A aquéllos se les conoce con el nombre de causahabientes, y a éstos con el de causantes.

Existen dos especies de causahabientes: a) a título universal, y b) a título particular. La primera se presenta cuando el causahabiente sustituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de él, por ejemplo, el heredero; la segunda, cuando la sustitución se refiere únicamente a derechos u obligaciones determinados en forma específica, como es el caso de la cesión de derechos y obligaciones o la subrogación.

---

<sup>4</sup> Enciclopedia Jurídica Mexicana C, Tomo II, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Porrúa, México, 2004, página 108.

Por su parte, la doctrina<sup>5</sup> define a la "causahabencia" como la sustitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si éste hubiera emanado de la segunda.

Se agrega que, por virtud de la causahabencia, el concepto de "parte" de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo.

Son causahabientes a título particular, el cesionario y el subrogatario, ya que sustituyen a los primitivos titulares de los derechos y obligaciones cedidos o subrogados, como si personalmente hubiesen intervenido en la formación de la relación jurídica que les dio origen.

De conformidad con lo anterior, para que exista causahabencia a título particular, se requiere que una o varias personas hayan celebrado un acto

---

<sup>5</sup> Ortiz-Urquidi, Raúl, Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1986, página 265 a 270.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

o negocio jurídico determinado, y que, con posterioridad, a su celebración, una de las personas que celebró dicho acto jurídico sea sustituida por otra, en su calidad de parte del mismo.

Así, un "acto jurídico" es la manifestación de voluntad dirigida a crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones o situaciones jurídicas concretas.<sup>6</sup>

Las normas jurídicas se distinguen de las normas morales, en que son bilaterales, "porque imponen deberes correlativos de facultades o conceden derechos correlativos de obligaciones".<sup>7</sup>

Cuando dos o más personas celebran un acto jurídico, entablan una "relación jurídica", por virtud de la cual, una puede exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Cada obligación asumida por cada una de las partes es correlativa a un derecho de la parte contraria, de manera que la contraparte está facultada para exigir el cumplimiento de la obligación asumida por su contraria.

<sup>6</sup> Ibidem, página 246.

<sup>7</sup> García Máynez, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, México, 1967, página 15.

Al sujeto obligado se le denomina "sujeto pasivo" de la relación jurídica. A la persona autorizada para exigir el cumplimiento de la obligación asumida se le denomina "sujeto activo". A las personas que consintieron en la celebración del acto jurídico se les llama "partes", y a todas la demás personas que no intervienen en dicho acto jurídico se les denomina "terceros".

De manera que, cuando dos o más personas se colocan en la hipótesis de una norma jurídica, que prescribe un acto jurídico, adquieren la posibilidad de exigir el cumplimiento de las consecuencias jurídicas previstas por la norma.

Así, si dos personas celebran un contrato de compraventa, poniéndose de acuerdo en el precio y cosa objeto del contrato, el comprador queda obligado a pagar el precio acordado, y el vendedor a transmitir la propiedad de la cosa. Quedando ambas partes facultadas para exigir de su contraparte el cumplimiento de la obligación asumida.

Sin embargo, una vez agotadas las obligaciones asumidas por las partes, el contrato se termina, debido a que se cumplió con su objeto. Tomando en



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

cuenta que no queda obligación alguna pendiente, y por tanto, ningún derecho correlativo para exigir su cumplimiento, el contrato se da por terminado.

De conformidad con lo anterior, la causahabencia sólo puede tener lugar mientras continúa vigente la relación jurídica en la cual el causahabiente se sustituye, puesto que, si el contrato ha dejado de surtir efectos y se ha dado por terminado, ya no hay obligaciones que cumplir ni derechos correlativos para exigir su cumplimiento. Esto es, no es posible que un tercero se integre como parte a un acto jurídico que ha cesado.

En efecto, la "causahabencia" es la sustitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si personalmente hubiese intervenido en la formación de la relación jurídica que le dio origen. Por virtud de la causahabencia, el concepto de "parte" de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo. En esa tesitura, el causahabiente se integra a la relación jurídica original, por virtud de la cual, una de las partes puede exigir a la otra el cumplimiento de las

obligaciones asumidas. Sin embargo, una vez agotadas las obligaciones asumidas por las partes, el contrato se termina, debido a que se cumplió con su objeto.

De conformidad con lo anterior, para que existiera causahabencia entre la SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , habría sido necesario que siguieran pendientes de cumplimiento obligaciones derivadas de los contratos de compraventa celebrados por \*\*\*\*\* , de manera que se pueda sostener que \*\*\*\*\* entró a la relación jurídica originalmente entablada por \*\*\*\*\* , y lo sustituyó como parte.

Al respecto, cabe abrir un paréntesis para referirnos a la naturaleza del contrato de compraventa. El Código Civil del Estado de Morelos, conceptualiza a la compraventa de la manera siguiente:

**Artículo 1729. CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

De manera que la compraventa<sup>8</sup> es un contrato consensual, bilateral, sinalagmático, oneroso, generalmente conmutativo, y también por regla general, de ejecución instantánea o inmediata.

Es consensual porque el contrato se perfecciona con el mero consentimiento. Basta el acuerdo entre precio y cosa, para que el comprador quede obligado a pagar el precio, y el vendedor obligado a transmitir la propiedad del objeto del contrato.

Es bilateral y sinalagmático porque las partes se obligan recíprocamente. Así, las obligaciones a cargo de una y otra parte tienen interdependencia recíproca.

Es oneroso porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y conmutativo porque las prestaciones que se deben las partes son por regla general ciertas desde que se celebra el contrato.

Asimismo, el contrato de compraventa es por regla general "de ejecución instantánea", porque las prestaciones de las partes se ejecutan en un solo

---

<sup>8</sup> Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1991, páginas 103 a 112 y páginas 142 a 143.

momento<sup>9</sup>. Salvo la regla de excepción, en que la compraventa sea a plazos, por regla general, las obligaciones de las partes se agotan en el momento en que se celebra.

Así es muy frecuente en la compraventa de inmuebles. Incluso en los casos de inmuebles adquiridos con créditos hipotecarios, la compraventa se agota en el momento en que se firma la escritura de compraventa, en cuyo caso, el comprador adquiere la propiedad del inmueble, y por ello puede hipotecarlo en el mismo acto a favor de su acreedor, y el vendedor obtiene en ese mismo acto el pago del precio. Lo que se prolonga en el tiempo es el contrato de mutuo que celebran simultáneamente el propietario del inmueble y el acreedor hipotecario.

De manera que, salvo en aquellos casos en que se celebre un contrato de compraventa con reserva de dominio, o se pacte el pago del precio a plazos, por regla general, las obligaciones derivadas del contrato de compraventa se agotan en el momento en que la misma se celebra.

---

<sup>9</sup> Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Asociación Civil, Quinta Edición, México, 1990, página 37.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

Ahora bien, se puede advertir que al momento en que \*\*\*\*\* celebra el contrato de compraventa para adquirir el inmueble, no habían obligaciones pendientes de cumplimiento en el contrato de compraventa celebrado por \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.

Lo anterior es así, porque no se advierte que las compraventas se haya celebrado con reserva de dominio o a plazos, ni fue materia de controversia el que el comprador no hayan recibido la propiedad del inmueble o que el vendedor no haya recibido el pago del precio.

Lo anterior significa que las compraventas fueron de ejecución inmediata, y por tanto, los derechos y obligaciones derivados de las mismas se agotaron en el acto en que fueron celebradas.

De manera que, no había un acto jurídico en el cual alguna de las partes pudiera sustituirse.

En consecuencia, si no había obligación pendiente de cumplir en relación con las compraventas, puesto que la propiedad del inmueble fue transmitida y el precio pagado, no existía una obligación en la cual alguna de las partes pudiese sustituirse. Por tanto, no existió una causahabencia.

Sostener lo contrario, implicaría que toda persona que adquiera la propiedad de un bien resulta ser causahabiente del primer titular.

Es de suma importancia, tener presente que en el caso que nos ocupa **no** existió relación jurídica alguna entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*. Si bien existió una entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y otra entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no hay un vínculo jurídico entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; por tanto, el pretender que \*\*\*\*\* sea causahabiente de \*\*\*\*\* , implicaría que cualquier titular de un bien, pueda verse obligado a cumplir con las obligaciones personales que haya asumido el primer titular o cualquiera de los titulares subsecuentes de un bien, aunque no haya existido relación jurídica alguna entre ellos.

Esta Sala estima que la causahabencia no puede llegar a ese extremo.

El causahabiente a título particular se coloca en la situación jurídica que tenía su causante en relación con un acto jurídico concreto, en el cual lo sustituye, de manera que se integra a una relación jurídica determinada, para asumir las obligaciones derivadas de esa relación jurídica exclusivamente; mas no puede atribírsele la obligación de cumplir con las



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

obligaciones que hayan asumido terceros con quienes no tiene vínculo jurídico alguno.

Por tanto, **no es correcto** lo que argumenta el recurrente en sus agravios, en cuanto a que se actualizó la causahabencia entre \*\*\*\*\* y el mismo –\*\*\*\*\*-, y por ese motivo, este último debió ejercer una acción personal en contra de \*\*\*\*\*, en lugar de una acción real, como lo es la acción reivindicatoria, ya que el comprador ejercita una acción personal en contra de su vendedor para la entrega de la cosa.

Lo anterior, debido a que \*\*\*\*\* no fue el vendedor de \*\*\*\*\*, sino un tercero con quien el recurrente no ha entablado relación jurídica alguna, por lo cual no es dable pretender que \*\*\*\*\* ejerza una acción personal en contra de \*\*\*\*\*, debido a que las acciones personales sólo pueden ejercitarse entre quienes exista una relación jurídica.

Eduardo J. Couture<sup>10</sup> señala que la clasificación de las acciones en reales y personales, alude directamente al derecho que es objeto de la

---

<sup>10</sup> Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Editorial B de F, Buenos Aires, 2002, páginas 68-69.

pretensión procesal. Por tanto, en las acciones reales, el actor pretende la tutela de un derecho real, tiene la pretensión de ser el titular de un derecho real, en tanto, que, en las segundas, el actor pretende la tutela de un derecho personal.

Por tanto, si \*\*\*\*\* no tiene relación jurídica alguna con \*\*\*\*\*, y por tanto, no tiene un derecho personal con \*\*\*\*\*, luego entonces, no es posible exigirle que ejercite una acción personal en contra de \*\*\*\*\*.

Sólo podría ejercitar la acción real reivindicatoria, que es la que tiene quien se aduce propietario para ejercitar contra un tercero, los derechos emergentes del dominio, a fin de constatar su derecho y lograr la restitución de la cosa.

Sirven de base a lo anterior, la jurisprudencia y tesis cuyo rubro y texto rezan:

Registro digital: 2004657  
Instancia: Primera Sala  
Décima Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: 1a./J. 82/2013 (10a.)  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 2, página 951  
Tipo: Jurisprudencia

**CAUSAHABIENCIA. NO EXISTE ENTRE QUIEN ADQUIERE UN DERECHO DE PROPIEDAD DEL**



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

**TITULAR REGISTRAL Y LOS TITULARES REGISTRALES ANTERIORES AL VENDEDOR, SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, SIN QUE ELLO IMPLIQUE QUE EL ADQUIRENTE SEA EN AUTOMÁTICO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL.** La "causahabencia" es la sustitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si personalmente hubiese intervenido en la formación de la relación jurídica que le dio origen. Por virtud de la causahabencia, el concepto de "parte" de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo. En esa tesitura, el causahabiente se integra a la relación jurídica original, por virtud de la cual, una de las partes puede exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Sin embargo, una vez agotadas las obligaciones asumidas por las partes, el contrato se termina, debido a que se cumplió con su objeto. De manera que la causahabencia sólo puede tener lugar mientras continúa vigente la relación jurídica en la cual el causahabiente se sustituye, puesto que no es posible que un tercero se integre como parte a un acto jurídico que ha cesado. Ahora bien, el contrato de compraventa es por regla general "de ejecución instantánea", porque las prestaciones de las partes se ejecutan en un solo momento. Salvo cuando se celebre con reserva de dominio, o se pacte el pago del precio a plazos, por regla general, las obligaciones derivadas del contrato de compraventa se agotan en el momento en que la misma se celebra. De manera que en la compraventa de ejecución instantánea no hay un acto jurídico en el cual un tercero pueda sustituirse en calidad de causahabiente. Sostener lo contrario, implicaría que toda persona que adquiriera la propiedad de un bien resulta ser causahabiente del primer titular. El causahabiente a título particular se coloca en la situación jurídica que tenía su causante en relación con un acto jurídico concreto, en el cual lo sustituye, de manera que se integra a una relación jurídica determinada, para asumir las obligaciones derivadas de esa relación jurídica exclusivamente; mas no puede atribuírsele la obligación de cumplir con las

obligaciones que hayan asumido terceros con quienes no tiene vínculo jurídico alguno. No obstante, el hecho de que no exista la causahabencia aducida, y por lo tanto, no se pueda ejercitar una acción personal, no quiere decir que el tercero adquirente resulte ser, en automático, un tercero de buena fe registral, puesto que sólo puede tener dicho carácter quien: (a) haya adquirido un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presume válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial; (b) haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; (c) haya adquirido a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, (d) siempre y cuando no haya pruebas suficientes de su conocimiento respecto de los vicios del título de su vendedor, en su caso, o éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad. Cuestiones que el juzgador debe valorar en cada caso concreto para determinar si el tercero es de buena fe registral o no, pues la ausencia de buena fe del tercero adquirente no se debe a que sea causahabiente de los titulares anteriores a su vendedor, sino a que no puede aducir desconocimiento de los vicios de su título.

Registro digital: 173604

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 85/2006

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Enero de 2007, página 128

Tipo: Jurisprudencia

**CAUSAHABIENCIA. PARA EFECTOS PROCESALES, SU ACTUALIZACIÓN REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ADQUIRENTE DEL INMUEBLE TUVO CONOCIMIENTO DE LA CONTROVERSIA JUDICIAL A QUE ESTÁ SUJETO DICHO BIEN.** La doctrina define al causahabiente como el sucesor de los derechos de



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

una persona, de quien ha adquirido una propiedad o un derecho, y puede ser a título universal cuando se trata de la totalidad del patrimonio o parte alícuota de éste, o a título particular, si únicamente se refiere a una cosa o cosas específicas. Ahora bien, desde el punto de vista procesal, para que se actualice la causahabencia, tratándose de la adquisición de inmuebles, es necesario que mediante inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad o algún otro medio de prueba idóneo y fehaciente se acredite que el adquirente de esa propiedad o derecho tuvo conocimiento de que el bien de que se trata está sujeto a una controversia judicial y que, por ende, contrae un derecho litigioso, ya que de no acreditarse dicha situación, debe considerársele como tercero adquirente de buena fe, en tanto que desconoce el estado que guardaba el bien antes de adquirirlo.

En consecuencia, al ser de explorado derecho que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven, perfeccionamiento que se da cuando las partes convienen sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho, aunado al hecho de que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera

fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se dé al contrato la forma legal; de ahí que podamos decir que tal derecho u obligación de obtener y dar la forma al contrato sólo surge entre los contratantes, quienes realizaron tal operación.

Entonces, tenemos que el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, procederá únicamente contra el vendedor de la cosa, en este caso \*\*\*\*\*, quien en tal caso es el obligado a dar la forma que la ley exige, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón de que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, ha de enderezarse contra el vendedor, pues en tal sentido si un contrato de compraventa de inmueble, contenido en documento privado, no se ha elevado a escritura pública, cualquiera de los contratantes tiene derecho a exigir judicialmente el otorgamiento y firma de la escritura pública correspondiente.



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

Sin que de ninguna manera exista causahabencia entre el último comprador y el primer vendedor - \*\*\*\*\*- que a su vez vendió al enajenante del actor aunque aparezca inscrito en el Registro Público como propietario, ya que tratándose de actos traslativos de dominio fundamentalmente la compraventa, cuando el vendedor ya ha transmitido la propiedad a otro, para este último no subsiste la obligación de aquél de dar forma al contrato, sino que esta obligación nace para el nuevo vendedor respecto de la nueva venta que en su caso llegue a efectuar, pues no debe perderse de vista que se trata de una obligación personal que surge para el vendedor en el momento que transmite y a su vez si el comprador decide vender, entonces para este último surge tal obligación personal distinta al anterior, lo que quiere decir que el cambio de propietario no produce una causahabencia entre el anterior propietario, sino sólo respecto del comprador quien se subroga en los derechos del propietario que hubiera dado posesión derivada del bien.

En este orden de ideas y respecto a la diversa figura jurídica alegada por el recurrente en sus agravios, se advierte que el artículo 190 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos literalmente

establece: “...**Litisconsorcio.** En la posición de partes demandantes o demandadas pueden haber varias personas en el mismo juicio, cuando en las pretensiones que se promuevan exista conexión sobre el objeto o sobre el título del cual dependa; cuando la decisión esté subordinada total o parcialmente a la resolución de cuestiones similares o idénticas; o, cuando tengan un mismo derecho o se encuentren obligadas por una misma causa. El litisconsorcio será necesario cuando la sentencia pueda dictarse únicamente con relación a varias partes, debiendo en este caso demandar o ser demandados en el mismo procedimiento. En caso de que no todas las personas sean llamadas al juicio, el Juez podrá hacerlo, señalando para la integración del litigio un plazo perentorio que no será menor de quince ni excederá de treinta días...”. Numeral del que se desprende que el litisconsorcio pasivo necesario se presenta cuando la sentencia puede dictarse únicamente con relación a varias partes, debiendo en este caso demandar o ser demandados en el mismo procedimiento; lo que implica que en el caso, tampoco se actualiza su existencia, pues como ha quedado establecido en líneas que preceden \*\*\*\*\* o bien su sucesión carece de legitimación pasiva y por ende no puede considerarse parte demandada, ello al encontrarnos



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

en presencia de acciones personales –otorgamiento firma de escritura derivada de un contrato de compraventa- entre las que como puede advertirse del sumario no tuvo ninguna participación ni conocimiento la sucesión o persona referida.

En base a lo hasta aquí expuesto, esta Alzada estima que el inferior estuvo en lo correcto al determinar la falta de legitimación pasiva de la SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* al considerar que no existe obligación contractual entre el actor \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* o bien su sucesión, que la obligue al cumplimiento de la pretensión personal de otorgamiento y firma de escritura reclamada en el juicio que se estudia y como consecuencia de ello absolverla de las prestaciones perseguidas por la parte actora. Por lo tanto, son a todas luces *INFUNDADOS* los agravios previamente analizados.

Continuando con el estudio de los agravios hechos valer por el recurrente, se observa que en el agravio marcado como **TERCERO** se duele básicamente de que el inferior actuó en desapego a la legislación de la materia al no obligar a la supuesta demandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\* a cumplir con las obligaciones

contraídas al llevar a cabo la compraventa del inmueble materia de la controversia con el codemandado \*\*\*\*\*, siendo que tenía la obligación de inscribir la escritura pública número \*\*\*\*\*.

Deviene *INOPERANTE* el agravio que se analizada, toda vez que el presente recurso de apelación va encaminado a atender los agravios o perjuicios que al recurrente le causa el dictado de la sentencia definitiva de fecha uno de julio de dos mil veintiuno en relación directa con las pretensiones principales debidamente concatenadas con los hechos expuestos, esto es, teniendo en cuenta que el recurrente alega cuestiones que son ajenas a la Litis principal, esta Sala se encuentra impedida jurídicamente para pronunciarse sobre hechos que como ya se dijo, no forman parte de la controversia y que por ende no pueden ser atribuibles a las partes contendientes, como lo son las cuestiones inherentes al contrato de compraventa que dice el recurrente realizó la finada \*\*\*\*\* y el aquí demandado \*\*\*\*\*, así como el supuesto incumplimiento de las obligaciones que emanan de dicho acto traslativo de dominio por parte de la vendedora. Máxime, que como ha quedado precisado en el cuerpo de la presente resolución no



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

se actualiza la figura jurídica de la causahabencia y por ende tampoco el litisconsorcio pasivo necesario.

En el **SEXTO** de los motivos de inconformidad hechos valer por el recurrente aduce el apelante que el inferior al resolver no ha valorado debidamente la escritura pública número \*\*\*\*\*, en la que se hace constar la compraventa efectuada por la de cujus \*\*\*\*\* en su carácter de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, por lo que era obligación de la vendedora realizar la inscripción de dicha escritura ante el \*\*\*\*\*.

Es *INFUNDADO* el agravio en estudio, en virtud de que dicha documental publica, tal como lo dijo el inferior cuenta con pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto en los artículos 437 fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; sin embargo de dicho instrumento notarial no se advierte la obligación contractual que pudiera exigírsele a \*\*\*\*\*, ello al no haber celebrado o bien participado en el contrato de compraventa del cual ahora solicita la protocolización en escritura pública; por lo tanto, pese a contar con valor probatorio pleno, no resulta ser dicha escritura pública eficaz para tener por acreditada la legitimación de la supuesta

codemandada \*\*\*\*\* y menos aún para tener por demostradas las pretensiones de la parte actora por cuanto hace a dicha persona.

Así las cosas, del **SEPTIMO** y último de los agravios esgrimidos por el recurrente, se advierte que el juzgador no hace una correcta valoración de la prueba testimonial ofrecida a cargo de los CC. \*\*\*\*\* y HERMENEGILDO FIGUEROA CABRERA, dado que de sus declaraciones se advierte el incumplimiento de las obligaciones por parte de la codemandada SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE \*\*\*\*\*.

Resulta *INFUNDADO*. De acuerdo con las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente resolución a quedado por demás de manifiesto que \*\*\*\*\* o bien su sucesión, carece de legitimación pasiva y por tanto no se encuentra obligada al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* llevaron a cabo, pues se reitera que al ser acciones personales las perseguidas en el juicio de origen solo devienen obligadas a su cumplimiento las partes que intervinieron en el acto jurídico que dio origen a las mismas y como puede advertirse del sumario,



## PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
RECURSO DE APELACIÓN.

\*\*\*\*\* no fue participe en el contrato de compraventa del que ahora se pretende su protocolización en escritura pública; en consecuencia la prueba testimonial ofrecida por la

parte actora en nada beneficia los intereses perseguidos por su oferente.

En consecuencia, ante lo infundado de los agravios esgrimidos por el recurrente, debe confirmarse y se confirma la sentencia definitiva de fecha uno de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado.

Así al tratarse de acciones de condena y al serle adversa esta resolución al recurrente, debe condenársele al pago de gastos y costas de esta segunda instancia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo expuesto, y además con apoyo en lo dispuesto por el artículo 550 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, es de resolverse y se;

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha uno de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado.

**SEGUNDO:** Se condena al recurrente \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas de esta segunda instancia.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.** Envíese testimonio de este fallo al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í,** por unanimidad, lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, M. en D. **NADIA LUZ MARÍA LARA CHÁVEZ** Presidenta de Sala, M. en D. **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO** Integrante y M. en D. **LUIS JORGE GAMBOA OLEA** Integrante y Ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la fe de la Secretaria de Acuerdos Licenciada **NOEMÍ FABIOLA GONZÁLEZ VITE.**

*LJGO/aica\*sms*



**PODER JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 436/2021-11.  
EXPEDIENTE NÚMERO: 368/16-3  
Y SU ACUM. 295/15-3  
**RECURSO DE APELACIÓN.**

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

Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca Civil 436/2021-11, Expediente Número 368/16-3 y su acumulado 295/15-3.