



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

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

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

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **506/2021-11**, formado con motivo del recurso de **QUEJA** interpuesto por el promovente, en contra del acuerdo de fecha siete de junio de dos mil veintiuno, que **le desecha su demanda**, dictado por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ***** en su carácter de representante legal de ***** **Y** ***** en contra de ***** , expediente S/N/2021-3, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presentación del recurso. Por escrito presentado el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, ***** , interpuso recurso de queja, en contra del auto de fecha siete de junio de dos mil veintiuno que desecha su demanda, dictado por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, en el expediente S/N/2021-3, folio 955.

SEGUNDO. Trámite y resolución del recurso de queja. Del recurso de queja correspondió conocer a la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Ponencia 11, registrando el presente asunto, con el número de toca civil 506/2021-11, el cual se substanció en los términos de Ley mediante acuerdo de fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, quedando los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo.

CONSIDERANDOS

I.- Competencia. Esta Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable 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; 2,3 fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I, 37, 43 y 46 de la 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.



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN

SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

II.- Legitimación. Este recurso de queja fue interpuesto por persona legitimada para ello, en tanto que se encuentra suscrito por el promovente, en términos de lo dispuesto por el artículo 524 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

III. Oportunidad. El recurso de Queja que ahora se analiza fue interpuesto de manera oportuna. De las constancias de autos se advierte que el auto recurrido fue publicado en el Boletín Judicial número 7805 de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, el cual surtió efectos el día siguiente hábil treinta del mismo mes y año, y el recurso se interpuso el día treinta de agosto del año que transcurre. De este modo, se respetó el plazo de dos días a que se refiere el artículo 555 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

1.- Con fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno, ***** presentó escrito de demanda inicial en la Oficialía de partes común del Octavo Distrito

Judicial, correspondiéndole el número de folio 955 y asignando su demanda al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, de la que se desprende las siguientes prestaciones:

I.- El OTORGAMIENTO Y FIRMA de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado respecto del bien inmueble ubicado en *****, de acuerdo a la superficie medidas y colindancias que más adelante se señalan.

II.- En caso de rebeldía de la demandada, la firma de la escritura pública respectiva por parte de su Señoría.

2.- Mediante acuerdo de fecha trece de agosto de dos mil veintiuno se le hizo la prevención a que refiere el artículo 357 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en los siguientes términos:

Xochitepec, Morelos a trece de agosto de dos mil veintiuno.

A sus autos el escrito inicial de demanda registrada con número de folio **955**, y registrado en este Juzgado, con el número **498**, suscrito por *****; Visto su contenido, hágase la prevención a que alude el artículo 357 del Código Procesal Civil en vigor, para que **dé cumplimiento a lo siguiente:**

1.- Acredite la legitimación activa del Ciudadano ***, así como la legitimación activa de la albacea de la Sucesión testamentaria a bienes de la señora *****, toda vez que del contrato**



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN

SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

de compraventa exhibido, no se desprende que los antes citados hayan intervenido en el mismo.

De igual manera se requiere al promovente exhiba Copia Simple del escrito con el que subsana la prevención, concediéndole un plazo de **TRES DÍAS**, contados a partir de su legal notificación para que dé cumplimiento a lo anterior, **con el apercibimiento** que en caso de no hacerlo dentro del término concedido se desechara su demanda y se ordenará la devolución de todos y cada uno de los documentos exhibidos en su escrito inicial; Ahora bien para dar cumplimiento al presente auto se tiene por autorizadas las personas que refiere en su ocurso de cuenta, y por cuanto a los profesionistas propuestos únicamente se les tiene como persona autorizada para oír y recibir notificaciones, de igual manera se le tiene designando como domicilio procesal los Estrados de este Juzgado.

lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 90, 112 y 127, 350 fracción V, 357 del Código Procesal Civil en vigor.

Auto que se dicta haciendo uso del plazo de tolerancia que prevé el artículo 102 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

3.- Por escrito de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, el promovente subsanó la prevención realizada y la Juez primaria dictó el acuerdo que es materia de la presente queja en los términos siguientes:

Xochitepec, Morelos, veinticinco de agosto de dos mil veintiuno.

Se tiene por recibido el escrito de cuenta 5153, signado por el Licenciado *****, en su carácter de Parte Actora en el presente juicio..

Vista la certificación que antecede, se le tiene en tiempo a *****, manifestando respecto a la prevención ordenada en auto del trece de agosto de dos mil veintiuno, sin embargo no se le tiene en forma dando cabal cumplimiento, por los siguientes razonamientos:

Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, establece entre otras cosas: "LEGITIMACIÓN DE PARTE. Habrá legitimación de parte cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio, en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley". Al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura tenemos, el promovente exhibió un contrato privada de compraventa 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: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

celebraron por una parte las Ciudadanas ***** , ***** Y ***** **(todas menores de edad en ese entonces) representadas legalmente por su tutor y padre *******, representado por su Apoderado Legal el Ciudadano ***** , **Y POR OTRA PARTE LA CIUDADANA *******, el cual se encuentra glosado en presente cuadernillo, documental que no es suficientes para acreditar la legitimación procesal activa de los ciudadanos ***** , así como la legitimación activa de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , por las siguientes consideraciones (sic):

En este orden de ideas, el artículo 179 y 191 del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

"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 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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos...".

En auto del referido auto, se requirió entre otras cosas al ocursoante, acreditara la legitimación activa del Ciudadano ***** , así como la legitimación activa de la sucesión testamentaria a bienes de ***** , sin embargo del ocurso que se provee, se desprende que el Licenciado ***** , no acredita la legitimación activa de los Ciudadanos ***** , así como del **ALBACEA DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE *******, toda vez que como

se le dijo en el auto del diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, estos no aparecen en el contrato privado de compraventa que solicitan sea elevado a Escritura Pública, pues con las documentales exhibidas en autos, únicamente acredita la personalidad como Apoderado Legal de ******, así como ser **ALBACEA DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE ********, más no así la legitimación activa, que estos tengan para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional.

En virtud de lo anterior, se desecha la demanda intentada, y una vez que quede firme el presente auto, hágase al promovente devolución de los documentos que anexo al escrito inicial de demanda, previo cotejo que se haga de los mismos y constancia de recibo que obre en autos, por conducto de las personas que autoriza para ello.

Por último, se ordena notificar por única ocasión por conducto de las personas que se mencionan en el libelo de cuenta o en el domicilio procesal señalado en autos; y una vez hecho lo anterior, mándese archivar el presente asunto como total y definitivamente concluido.

Auto que se dicta haciendo uso del plazo de tolerancia que prevé el artículo 102 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 80, 90, 350 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

V. Recurso de Queja. Inconforme con el auto anteriormente transcrito, el promovente ******, interpuso el recurso de queja que nos ocupa, mismo que se admitió el diez de septiembre de dos mil veintiuno, y con fecha veintiuno de



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN

SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

septiembre del año en curso, la Juez de origen rindió el informe con justificación, al cual anexó las constancias que estimó procedentes del folio 955/2021.

VI. Análisis de la procedencia del recurso. El recurso de queja en lo conducente; es un medio de impugnación que procede en términos del artículo 553 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en contra de la resolución en que se niegue la admisión de una demanda, o se desconozca de oficio la personalidad de un litigante; respecto de las interlocutorias y autos dictados en la ejecución de sentencias; contra la denegación de la apelación; por exceso, o defecto en la ejecución de la sentencia dictada en segunda instancia y en los demás casos fijados por la ley. En este caso, resulta ser el idóneo al tratarse del desechamiento de demanda presentada por El quejoso el nueve de marzo de dos mil veinte.

VII. Estudio de los agravios. Los agravios que en concepto de la recurrente le causa el auto que se combate, se encuentran glosados en autos del toca civil en que se actúa a fojas dos a la siete, mismos que a la letra dicen:

ÚNICO.- Causa agravio al suscrito la negativa de admisión de demanda realizada por el C. Segundo Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que es omiso en primer lugar en identificar que el suscrito comparezco en mi carácter de apoderado legal de los propietarios, que en el caso que nos ocupa tal como se desprende el certificado de libertad de gravámenes que obra en autos es la difunta señora *****, quien a su vez estaba casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor *****, el cual no obstante no aparece dentro del contrato privado de compraventa que es la base de la acción, convalida su voluntad con la manifestación del suscrito, quien además cuento con las facultades amplísimas para realizar la transmisión de la propiedad y con sobrada razón promover el juicio que se incoa en contra de la señora *****.

Por otro lado, desde la fecha de la celebración del contrato privado de compraventa se le entregó la posesión a la ahora demandada, la cual al día de hoy debe asumir las responsabilidades que conlleva la titularidad de los derechos de propiedad del inmueble, es decir, mis representados ignoran si la demandada se hace cargo de los pagos de servicios, impuestos y demás contribuciones que genera dicha propiedad, por lo que al negarse a formalizar la compraventa que mis representados están dispuestos a celebrar ante Notario, no obstante no se ha llevado a cabo la Adjudicación hereditaria, resulta completamente legal la compraventa realizada por la Sucesión, que incluso en el caso que nos ocupa, se agotó el procedimiento de Autorización Judicial para la venta del inmueble materia del presente procedimiento atendiendo a la minoría de edad de una de las herederas.

Aunado a lo anterior, resulta evidente que se encuentra perfectamente acreditada la legitimación activa con la que se promueve, y lo único que genera el desechamiento de la Juez de Primera Instancia, es una grave violación a los derechos de mis representados, toda vez que se



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: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

les está privando de exigir su derecho a obtener en tiempo y forma la impartición de justicia que les corresponde, debido a que si no tenemos manera de formalizar la venta para la liberación de cualquier responsabilidad derivada de la posesión del bien inmueble materia del presente asunto, por la indiferencia de la demandada, existen procedimientos legales para poder exigir el cumplimiento de los contratos. Para mayor abundamiento cito la siguiente tesis jurisprudencial:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA. NO PUEDE DESCONOCERSE POR EL HECHO DE NO ESTAR FIRMADO POR EL DE CUJUS SI AQUEL SE MATERIALIZÓ MEDIANTE APODERADO.

El hecho de que el de cujus no haya suscrito de su puño y letra el contrato privado de compraventa, no puede ser ajeno a esa convención porque, en su momento, fue emisor de la voluntad y ello lo hizo y materializó por medio de apoderado, de manera que la sucesión tercera interesada no puede alegar ni desconocer que el contrato respectivo le es ajeno porque no fue firmado físicamente por el de cujus, si ello ocurrió mediante apoderado.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MAT PRIMER CIRCUITO. RIA CIVIL DEL

Amparo en revisión 152/2016. 14 de noviembre de 2016. Unanimidad de votos; mayoría en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: Roberto Rodríguez Maldonado. Ponente: Adalberto Eduardo Herrera González. Secretario: César Escamilla Vásquez.

Con lo anterior se sostiene que el suscrito acredito mi personalidad como Apoderado Legal de las personas que acreditan tener derecho a poner en movimiento el órgano jurisdiccional, convalidando con mi comparecencia cualquier omisión que en su momento hubiera ocurrido ya que con las documentales que obran en autos mismas que son pruebas idóneas y eficaces para comprobar los hechos narrados, por lo que se debe declarar fundado el único agravio y como consecuencia

declarar fundado el RECURO (sic) DE QUEJA; pues de otra manera se estaría vulnerando mi derecho de acceso a la justicia al negarme la posibilidad de interponer mi escrito inicial de demanda.

Resultan **INFUNDADOS** los conceptos de agravio esgrimidos por el recurrente *****; en atención a las siguientes consideraciones:

En primer término es preciso establecer que un "acto jurídico" es la manifestación de voluntad dirigida a crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones o situaciones jurídicas concretas.¹

Así, 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.

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

¹ Ortiz-Urquidi, Raúl, Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1986, página, 246.



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN

SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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

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.

De manera que la compraventa² 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.

² Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1991, páginas 103 a 112 y páginas 142 a 143.



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN

SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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 momento³. 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.

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.

En consecuencia, si no había obligación pendiente de cumplir en relación con la compraventa, 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.

³ Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Asociación Civil, Quinta Edición, México, 1990, página 37.

De esta manera, en concordancia con lo anterior se debe tener presente, que en el caso que nos ocupa **no** existe relación jurídica alguna entre la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y ***** con *****. Si bien existió una entre la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y en su caso ***** y sus nietas *****, ***** y ***** (todas menores de edad a la fecha de la firma del contrato) quienes fueron representadas legalmente por su tutor y padre *****; y otra entre sus nietas *****, ***** y ***** (todas menores de edad a la fecha de la firma del contrato) quienes fueron representadas legalmente por su tutor y padre ***** y *****, **no** hay un vínculo jurídico entre la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y ***** y *****; por tanto, NO puede pretenderse que ***** se encuentra obliga con la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y *****, toda vez que ello 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.



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN

SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Lo anterior, debido a que la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y ***** no fueron los vendedores de ***** , sino un tercero en este caso ***** , ***** y ***** (todas menores de edad a la fecha de la firma del contrato) quienes fueron representadas legalmente por su tutor y padre ***** , por lo cual no es dable pretender que la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y ***** ejerza una acción personal en contra de ***** , debido a que las acciones personales sólo pueden ejercitarse entre quienes exista una relación jurídica.

En efecto, Eduardo J. Couture⁴ señala que la clasificación de las acciones en reales y personales, alude directamente al derecho que es objeto de la 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 la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y ***** no tiene relación jurídica alguna con ***** , y por tanto, no tiene un

⁴ Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Editorial B de F, Buenos Aires, 2002, páginas 68-69.

derecho personal con *****, luego entonces, no es posible exigirle que ejercite una acción personal en contra de la misma.

Consecuentemente, 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



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN

SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, procederá únicamente contra el vendedor de la cosa o bien del comprador, en este caso ***** , ***** y ***** (todas menores de edad a la fecha de la firma del contrato) quienes fueron representadas legalmente por su tutor y padre ***** o por ***** , quienes en tal caso son los obligados 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 o bien del comprador, 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.

Sin que de ninguna manera exista relación jurídica entre el último comprador y los primeros propietarios -la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y *****- quien a su vez heredó a

las vendedoras, aun cuando aparezca inscrita en el Registro Público como propietaria, 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 obligación 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 base a lo hasta aquí expuesto, esta Alzada estima que el inferior estuvo en lo correcto al determinar la falta de legitimación activa pero **ÚNICAMENTE** de la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y ***** al considerar que no existe obligación contractual entre la demandada ***** y la SUCESIÓN DE LA SEÑORA ***** y ***** , que la obligue al cumplimiento de la



PODER JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

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

pretensión personal de otorgamiento y firma de escritura reclamada en el juicio que se estudia.

No así respecto de ***** Y *****, representantes legales de *****; ***** Y *****, toda vez que del documento basal se advierte que sí formaron parte del acto traslativo de dominio del que ahora se pretende su escrituración. Por lo tanto, deberá **REVOCARSE** la resolución recurrida para el efecto de admitirles la demanda entablada en contra de *****.

Bajo las anteriores consideraciones, se declara **PARCIALMENTE FUNDADA y PROCEDENTE** la queja interpuesta por *****, en representación de las personas que menciona, en consecuencia, se **REVOCA** la resolución recurrida, debiendo quedar en los siguientes términos:

Xochitepec, Morelos, a veinticinco de agosto de dos mil veintiuno.

Se tiene por recibido el escrito de cuenta 5153, signado por el Licenciado *****, en su carácter de parte actora en el presente juicio.

Vista la certificación que antecede, se le tiene en tiempo a *****, manifestando respecto a la prevención ordenada en auto del trece de agosto de dos mil veintiuno, por lo que se procede a dar cuenta con el escrito inicial de demanda número de folio **955** que suscribe ***** promoviendo en su carácter de representante

legal de los señores ***** y *****,
quienes ejercen la patria potestad de su menor
hija *****; representante legal de la
copropietaria del bien inmueble materia del
presente juicio la C. ***** y, representante
legal de *****; al que acompaña los
documentos descritos en el sello fechador; visto
su contenido, se le tiene por presentado al
promovente demandando en la vía **SUMARIA
CIVIL**, el otorgamiento y firma de escritura del
inmueble referido en el escrito que se provee,
contra de la C. ***** las prestaciones que
indican en la presente demanda, misma que se
admite en sus términos. **FÓRMESE Y
REGÍSTRESE EL EXPEDIENTE EN EL LIBRO
DE GOBIERNO BAJO EL NÚMERO QUE
CORRESPONDA.** En consecuencia, por conducto
de la Actuaría de este Juzgado, en el domicilio
señalado en el escrito de demanda, con las copias
simples exhibidas tanto de la demanda inicial
como del escrito que se provee, debidamente
selladas y cotejadas, córrase traslado y emplácese
a la C. ***** , para que dentro del plazo
de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que surta
efectos la legal notificación del presente auto,
produzca contestación a la demanda instaurada en
su contra, requiriéndole para que dentro del
mismo plazo señale domicilio para oír y recibir
notificaciones dentro de la jurisdicción de este
juzgado con el apercibimiento legal que en caso
de no hacerlo así las subsecuentes notificaciones
aun las de carácter personal se le harán por medio
del Boletín Judicial que se edita en este H.
Tribunal.

Por cuanto a la MEDIDA PRECAUTORIA solicitada
se decreta lo siguiente: si gire atento oficio al
Director del Instituto de Servicios Registrales y
Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que
realice la anotación marginal de sujeción a litigio,
con la finalidad de que conste en el folio de la
propiedad materia del presente asunto que existe
dicho contrato privado en favor de la ahora
demandada, con la finalidad de que se deslinde de
cualquier responsabilidad a ***** y
***** , quienes ejercen la patria potestad de
su menor hija ***** , ***** y



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: 506/2021-11
EXPEDIENTE NÚMERO: S/N/2021-3
RECURSO DE QUEJA.

*****, derivada de la posesión del inmueble materia del presente asunto.

Por otra parte se tiene por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones los Estrados de este H. Juzgado, y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que menciona en el escrito que se provee, y por designados como sus abogadas patronos a las profesionistas propuestas.- Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 90, 117, 118, 120, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 350, 351, 604, 605 y demás relativos y aplicables de la ley Procesal Civil en vigor.- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 105, 106, 518, 553, 555 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor en el Estado.

RESUELVE

PRIMERO. Se declara **PARCIALMENTE FUNDADA y PROCEDENTE** la queja interpuesta por *****, en representación de las personas que menciona en consecuencia,

SEGUNDO. Se **REVOCA** el acuerdo de fecha siete de junio de dos mil veintiuno, dictado por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, debiendo quedar en los términos precisados en la parte considerativa de la presente resolución.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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** Presidente 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/aíca*sms*

Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca Civil 506/2021-11, Expediente Número S/N/2021-3.