



Cuernavaca, Morelos, a veintitrés de marzo de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente **89/2020** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por ***** , contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante Oficialía de Partes Común de éste Tribunal Superior de Justicia el veinticuatro de febrero de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, compareció ***** , demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** de ***** , las siguientes **prestaciones**:

*“A).- El otorgamiento a favor del suscrito hoy parte actora el C. ***** , el otorgamiento y firma por parte de la C. ***** , de la escritura correspondiente, relativo y emanado del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de enero de 1996 y en su carácter de vendedor del bien inmueble ubicado e Inmueble identificado ***** , con clave catastral 402-022-052 y con las siguientes medidas y colindancias. De*

- AL Norte:** *****
- AL Sur:** *****
- AL Este:** *****
- AL Oeste:** *****

SUPERFICIE TOTAL: ***** m2

*Toda vez que en contrato de compraventa de fecha 10 de enero de 1996, la hoy demandada fungió como vendedora la C. ***** , obligándose y comprometiéndose a comparecer ante el fedatario público que la parte compradora hoy actor eligiera para el efecto de que se le otorgue la firma de la correspondiente escritura pública a favor del hoy actor, tal y como se observa en la*

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

clausula sexta; del contrato de compraventa que sirve de base de la presente acción.

B).- El pago de los daños y perjuicios ocasionados al hoy suscrito por el incumplimiento injustificado de la demandada a su obligación.

C).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”

2.- Por auto de veintiséis de febrero de dos mil veinte, se previno la demanda a efecto de que el promovente exhibiera el certificado de libertad de gravamen del inmueble materia de la litis y aclarara su prestación marcada con el inciso A); prevención que se tuvo por subsanada en auto de cinco de marzo de dos mil veinte, donde se admitió la demanda en sus términos, ordenándose formar y registrar el expediente correspondiente, con el juego de copias simples exhibidas, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, diera contestación a la demanda instaurada en su contra. Emplazamiento verificado a dicha demandada el veintisiete de agosto de dos mil veinte.

3.- Por auto de ocho de septiembre de dos mil veinte, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada ***** y por confesa en los hechos de la demanda que omitió contestar.

4.- El dos de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se declaró depurado el mismo y se mandó



abrir el juicio a prueba por un plazo común para las partes de cinco días.

PODER JUDICIAL

5.- Mediante acuerdo del once de diciembre de dos mil veinte, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en; la **confesional** a cargo de ***** , la **declaración de parte** a cargo de ***** , la **testimonial** a cargo de ***** y ***** , las **documentales públicas y privadas** marcadas con los números 3 y 4 y la **instrumental de actuaciones y la Presuncional** las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza.

6.- El diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la cual se desahogaron los medios probatorios ofrecidos por la parte actora declarándose confesa a la demandada, asimismo, se desistió el actor de la declaración de parte y se desahogó la testimonial de ***** y ***** y al final de la misma se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

7.- Por auto de veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó dejar sin efecto legal la citación para oír sentencia y se ordenó requerir a la parte actora para que exhibiera el certificado de libertad de gravamen debidamente actualizado respecto del inmueble materia del contrato de compraventa, mismo que se tuvo por exhibido en auto de veintidós de abril de dos mil veintiuno, y se mandó traer a la vista para resolver en definitiva los presentes autos.

8.- Mediante auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, se declaró nulo todo lo actuado a partir del emplazamiento practicado a la parte demandada el veintisiete de agosto de dos mil veinte, ordenándose emplazar de nueva cuenta a la demandada, mismo que fue realizado con las formalidades de ley el veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.

9.- Por auto de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada y por confesos los hechos al haber omitido dar contestación a la demanda entablada en su contra. Asimismo, el catorce de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración y se mandó abrir el juicio a prueba por un término de cinco días concedido a las partes.

10.- Por auto de veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, le fueron admitidas a la parte actora las siguientes probanzas: **LA CONFESIONAL** a cargo de ***** en su carácter de parte demandada, **LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de *****, La **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****, las **DOCUMENTALES PUBLICAS Y PRIVADAS** marcadas con los numerales 3 y 4, asimismo y por cuanto hace a la parte demandada, la misma no ofertó medio de prueba alguno.

11.- El diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora, se pasó a la etapa de alegatos y en lo que respecta

**PODER JUDICIAL**

a la parte demandada, se tuvo por perdido su derecho para emitirlos dada su incomparecencia a la audiencia y se ordenó turnar los autos para el dictado de la resolución respectiva.

12.- Por auto de siete de diciembre de dos mil veintiuno, con las facultades que confiere a esta autoridad el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se hizo uso del plazo de tolerancia a efecto de dictar la resolución correspondiente, sin embargo, el trece de enero de dos mil veintidós, se ordenó la regularización del procedimiento, estimándose procedente mandar llamar a juicio al C. ***** , por advertirse que nos encontrábamos ante la hipótesis prevista por el litisconsorcio pasivo necesario.

13.- Finalmente, por auto de siete de marzo de dos mil veintidós, y previa certificación realizada por la secretaria de acuerdos, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el tercero llamado a juicio ***** y por perdido su derecho, y se mandaron traer a la vista para resolver en definitiva el presente juicio, lo cual se hace al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:**I.- COMPETENCIA Y VÍA.-**

Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la correcta, esto de conformidad a lo dispuesto por los artículos 29 y 34 fracciones II, y 604 fracción II, del Código Procesal Civil en

vigor para el Estado de Morelos. Asimismo, se advierte sumisión expresa de las partes quienes en la cláusula octava del contrato de compraventa celebrado, se sujetaron a la competencia de este órgano.

II.- LEGITIMACIÓN.

Corresponde en este apartado entrar al estudio de la legitimación procesal activa entendiéndose como tal la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, esto en términos del artículo 179 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, situación legal que se encuentra debidamente acreditada por cuanto a la parte actora ***** , pues en términos de la fracción I del artículo 180 del cuerpo de leyes mencionado, no consta que se encuentre impedido legalmente para ejercer los derechos que le corresponden, pues hace valer un derecho personal que es el cumplimiento de contrato de compraventa de fecha diecisiete de enero de mil novecientos noventa y seis, respecto al otorgamiento y firma de escritura, documental que fue exhibida y la cual para efectos del presente apartado, recibe pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, así como la legitimación pasiva de ***** , pues en caso de ser procedente las prestaciones reclamadas, dicha demandada, deberá firmar la escritura correspondiente del bien inmueble materia del contrato. Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, es decir, de la legitimación ad causam, pues esto se analizará en la parte considerativa que precede. Siendo aplicable al caso concreto la Jurisprudencia cuyo rubro reza:



PODER JUDICIAL

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

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.¹

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

A continuación, y al desprenderse de autos que la demandada no interpuso defensas y excepciones para desvirtuar las pretensiones de la parte actora, en relación a la acción principal, toda vez de que la misma fue declarada en rebeldía, se procede al estudio y resolución del fondo del presente asunto, por lo que en el presente caso, tenemos que ***** , reclama de ***** , las prestaciones de las que ya se ha hecho alusión en el apartado de resultandos de la presente resolución.

Al respecto establece el Código Civil lo siguiente:

“ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”.

¹ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

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.

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

“ARTICULO 1736.- MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.



PODER JUDICIAL

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

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.

ARTICULO 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.

ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.”

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente:

“ARTICULO 35.- EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS. Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Quando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.”

De igual forma dispone el artículo **1258** del Código Civil lo siguiente:

“OPCIÓN DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACIÓN. El acreedor puede

optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código.

En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo.

Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios.”

Por su parte, es de suma relevancia hacer especial hincapié en el artículo 1754 del Código Civil para el Estado de Morelos, numeral que a la letra establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 1754.-. VENTA HECHA POR EL COPROPIETARIO SOBRE LA TOTALIDAD DEL BIEN. *La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa vendida será nula, aun respecto a la porción del vendedor, debiendo este último restituir al comprador el precio, sus intereses, gastos, daños y perjuicios, siempre y cuando dicho adquirente hubiere ignorado que la cosa era objeto de copropiedad.”*

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero y que no obstante que para su validez no requiere formalidad alguna, sí lo necesita cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación; no obstante, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio; y que en el caso de obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre



en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea su cargo.

PODER JUDICIAL

Ahora bien, en la especie, si bien es cierto, el diez de enero de mil novecientos noventa y seis, celebraron contrato de compraventa el *****y la demandada ***** , respecto del inmueble identificado como Lote ***** con clave catastral ***** , con las siguientes medidas y colindancias: **AL Norte:** 60.00 Mts (sesenta metros) y colinda con lote ***** la fracción “*****”, **AL Sur:** ***** Mts (sesenta metros) y colinda con lote 8 de la fracción “C”, **AL Este:** ***** Mts (cincuenta metros) y colinda lote ***** de la fracción ***** , **AL Oeste:** ***** (*****) y colinda con ***** , con una superficie total de ***** metros cuadrados, debe decirse también que dicho contrato resulta ser **nulo**; lo anterior se determina así, en razón de que como se puede apreciar del certificado de libertad de gravamen expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno de Baja California Sur, que obra a fojas 17 y 61 del expediente en que se actúa, y mediante los cuales se certifica que bajo el ***** de escritura pública *****: de la primera sección de fecha diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, el inmueble materia de la litis está inscrito a nombre de: fideicomisario: ***** y ***** y como fiduciario Banca Serfin , Sociedad Anónima de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin.

Documental a la cual en términos de lo previsto en los artículos **437, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio, al ser una documental

pública, y al no haber sido impugnada por la parte contraria.

De lo anteriormente expuesto, es ineludible argumentar que el C. *****, al estar señalado como fideicomisario es copropietario del bien inmueble respecto del cual la C. ***** realizó el contrato de compraventa el diez de enero de mil novecientos noventa y seis con el aquí actor *****, siendo que era de imperiosa necesidad contar con el consentimiento o la autorización de ***** para poder llevar a cabo dicha compraventa, ya que de constancias no se advierte que haya existido la solidaridad entre los copropietarios, pues no existe constancia de que los copartícipes hayan realizado un acuerdo en tal sentido, por tanto, al no obrar el consentimiento expreso o la firma en dicho contrato de compraventa de *****, es que el mismo resulta ser nulo, pues como el propio artículo 1754 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo establece, esa venta realizada por uno de los copropietarios, que en el caso concreto lo es ***** de la cosa vendida, la misma deviene **nula**, por haberse efectuado únicamente por uno de los copropietarios aun y cuando fuese respecto a la porción del vendedor, y si partimos de la premisa de que el acto jurídico celebrado (contrato de compraventa) es nulo, entonces la prestación reclamada por la parte actora, relativa al otorgamiento y firma de la escritura por parte de *****, sobre el bien inmueble afecto, es **improcedente**, ya que esta autoridad se encuentra impedida legalmente para otorgar la firma y escritura respecto de un bien inmueble cuya venta se encuentra viciada de nulidad, pues estimarlo contrario vulneraría el

**PODER JUDICIAL**

derecho sobre el patrimonio que sobre dicho bien inmueble le corresponde a *****.

Por lo tanto, el contrato de compraventa celebrado entre las partes del diez de enero de mil novecientos noventa y seis sobre el bien inmueble afecto, cuyo otorgamiento de escritura y firma se demanda, adolece de un vicio que incide en su validez, pues para la nulidad contractual, debe probarse que: a) se celebró un acto jurídico, y b) no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto, lo que en la especie quedó demostrado, tanto la celebración del acto jurídico, lo cual fue el contrato de compraventa, así como la ausencia de los requisitos, en este caso de validez del acto, pues para su validez, era necesaria la firma del copropietario del bien inmueble afecto, o en su defecto, el consentimiento para su venta de parte del mismo.

En tal virtud, y al haberse declarado la nulidad del acto jurídico celebrado entre las partes consistente en el contrato de compraventa del diez de enero de mil novecientos noventa y seis, ello implica la improcedencia de la acción intentada por el actor ***** , por ende, se considera innecesario entrar al estudio del caudal probatorio ofrecido por el actor en cita.

En mérito de lo antes expuesto y fundado, se determina que el actor ***** , **no probó su acción**, al haberse actualizado la hipótesis prevista por el artículo 1754 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, en relación al bien inmueble afecto para que los pueda hacer valer en la vía y forma que corresponda.

IV.- Se absuelve a demandada ***** , del resto de las prestaciones reclamadas por la parte actora, al no haber probado la parte actora su acción principal.

Por lo anteriormente expuesto que y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104,105, 106, y; 107, del Código Procesal Civil para el Estado², es de resolverse y así se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la correcta, esto de conformidad a lo dispuesto por los artículos 29 y 34 fracciones II, y 604 fracción II, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

SEGUNDO.- Se declara que el actor ***** , **no probó su acción**, al haberse actualizado la hipótesis prevista por el artículo 1754 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos.

TERCERO.- Se absuelve a la demandada ***** , del resto de las prestaciones reclamadas por la parte actora, al no haber probado la parte actora su acción principal.



PODER JUDICIAL **TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora, en relación al bien inmueble afecto para que los pueda hacer valer en la vía y forma que corresponda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Así definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien legalmente actúa y da fe.-

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