

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Cuernavaca, Morelos; a siete de julio de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca civil **548/2020-8**, formado con motivo del recurso de **apelación** hecho valer por el actor, contra la sentencia definitiva de fecha **diecinueve de octubre de dos mil veinte**, dictada por el Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del expediente **322/2019-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** promovido por ******* y ******* contra *********; y

R E S U L T A N D O

1. En la fecha y expediente mencionado con antelación, el juez natural dictó sentencia definitiva, al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

“... PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.-

*SEGUNDO.- La parte actora ***** y ***** carecen de legitimación para reclamar la acción ejercitada en el presente juicio, consecuentemente;*

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

TERCERO.- *Se absuelve al demandado ***** de las prestaciones reclamadas por los actores en el presente juicio.-*

CUARTO.- *Se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, por serle adversa la presente resolución.-*

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”.

2. Inconforme con esta determinación, el actor ***** interpuso recurso de apelación, el cual, substanciado en forma legal ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Competencia.- Esta Primera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación en términos de lo dispuesto en los artículos 86 y 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos; 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15, fracción III, 44 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y 544, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

II. Idoneidad del recurso de apelación. Es procedente el recurso de apelación, en términos del artículo 532, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, toda vez que se hizo valer contra la sentencia definitiva de diecinueve de octubre de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

Asimismo, la calificación de grado es correcta en términos del artículo 530 en relación con el numeral 544, fracción III, ambos del Código Procesal Civil del Estado, al admitirse el recurso de apelación en el efecto suspensivo.

III. Oportunidad del recurso de apelación. La sentencia de diecinueve de octubre de dos mil veinte, materia del presente recurso de apelación se notificó a la parte actora el día veintitrés de octubre de dos mil veinte (foja ***** del principal).

El actor ***** interpuso apelación ante el juzgado de origen mediante escrito presentado el día veintinueve de octubre del año citado (foja ***** *ídem*); por lo que se estima que recurrió la sentencia de primera instancia dentro de los cinco días señalados en el ordinal 534, fracción I, del Código Procesal Civil del Estado, pues el plazo comenzó a correr para la demandante a partir del

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

veinticinco de octubre de dos mil veinte y concluyó el treinta de los mencionados, en términos de los numerales 88 y 144 del ordenamiento legal antes citado.

IV. Oportunidad de la expresión de agravios. El recurrente compareció ante esta alzada dentro de los diez días señalados en el artículo 536 del Código Procesal Civil del Estado, expresando los agravios que le irroga la resolución impugnada, los cuales se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, y sin que la falta de transcripción produzca perjuicios a la apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Orienta lo anterior, la tesis aislada del texto y rubro siguiente¹:

“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. *El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas,*

¹ Octava Época, No. Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XII, Noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate".

V. Actuaciones procesales más relevantes. Con el objeto de darle una mejor comprensión al presente fallo, es pertinente destacar las actuaciones procesales que anteceden al presente recurso.

Por escrito presentado el siete de agosto de dos mil diecinueve, ***** y *****, reclamaron en la vía ORDINARIA CIVIL de *****, la nulidad absoluta del contrato privado de compraventa, mismo que se tramitó bajo el expediente número 322/2019-3, del índice del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

El treinta de septiembre de dos mil diecinueve, ***** contestó la demanda incoada en su contra; escrito en el que opuso como defensas y excepciones las siguientes: **cosa refleja**, derivada del expediente civil 133/2015, de la Primera Secretaría, del Juzgado Tercero Civil de esta ciudad, en el que la parte aquí actora le demandó la rescisión del contrato de compraventa; juicio en el que el demandado afirma fue absuelto. **Conexidad de la causa**, ya que afirmó que en un juicio previo, la parte accionante le demandó en la misma vía, las

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

mismas pretensiones, por lo que existe identidad de personas, acciones y cosas; asimismo, refirió que también fue absuelto en ese juicio. **Litispendencia**, porque afirma fue absuelto en el juicio referido al oponer la excepción de cosa refleja. **Falta de derecho**, ya que afirma no existe la nulidad del contrato.

El diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que no comparecieron las partes.

El diecinueve de octubre de dos mil veinte, se dictó sentencia definitiva en donde se declaró que la parte actora carece de legitimación para reclamar la acción que ejercitó en el juicio y absolvió al demandado. Esta determinación es la que constituye la materia de la presente alzada.

VI. Agravios. Fundamentalmente, el apelante reclama lo siguiente:

a) En el considerando IV de la sentencia impugnada se conculcaron los artículos 14 y 16 constitucionales, en relación con los numerales 13, 42 y 43 del Código Civil en vigor en el estado; pues afirma no se cumplieron las formalidades esenciales del procedimiento.

Lo anterior, porque según el disconforme, para el dictado de la sentencia impugnada, el A quo se basó únicamente en el expediente número 133/2015, relativo al juicio ordinario civil promovido por ***** contra *****, del índice del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; probanza con la cual se concluyó que al haberse demandado primeramente (en juicio diverso al de origen) la rescisión del contrato de compraventa, tal acción contiene implícito el reconocimiento de validez del contrato de compraventa cuya nulidad se demandó en el juicio de origen.

El anterior razonamiento es equivocado, según el apelante, debido a que aun cuando se validó el contrato en cuestión, se puede demandar su nulidad por existir ilicitud en el objeto y lesión jurídica en el mismo, figuras legales para que proceda la demanda de nulidad absoluta del contrato, en términos de los artículos 42 y 43 del Código Civil en vigor en el estado.

Afirma el disidente, que existe una gran diferencia jurídica entre el juicio ordinario civil sobre rescisión del contrato de compraventa y la acción de nulidad absoluta, debido a que la primera se sustenta en algún vicio (sic) señalado por la ley. La segunda, se da cuando hay ilicitud en el objeto,

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

motivo o fin del acto o lesión jurídica.

Las anteriores acciones son incompatibles, por reclamarse pretensiones diferentes; por ello, es equívoco el argumento del juez natural de que el ahora apelante carece de legitimación en la causa, pues afirma el recurrente, mientras existan las causales de nulidad del documento, no se puede argumentar que ya fue reclamado en juicio diverso.

b) En la especie, asegura el apelante, existe lesión jurídica civil, en virtud de que el demandado explotando y aprovechándose de la suma ignorancia, notoria inexperiencia y extrema necesidad del hoy recurrente, obtuvo un lucro excesivamente desproporcionado en comparación con las obligaciones que contrajo.

La redacción de las cláusulas del contrato cuya nulidad se demandó, hace evidente que son contrarias a la ley y las buenas costumbres, por lo que procede su nulidad en términos del ordinal 13 de la Ley Sustantiva Civil vigente.

c) Asimismo, arguye el apelante, el contrato de compraventa aludido carece de formalidad, pues no fue ratificado ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad (actualmente Servicios Registrales y Catastrales del

Estado de Morelos), como lo dispone el artículo 1805 del Código Civil en vigor.

d) Por otro lado, aduce el recurrente que la sentencia no está fundada ni motivada, porque indebidamente fue condenado al pago de gastos y costas; sin embargo, en términos de los arábigos 155 y 164 del Código Procesal Civil en vigor, debió ponderarse que él no actuó con temeridad, dolo o mala fe, sino que únicamente hizo valer un derecho, como lo es reclamar la nulidad del contrato de compraventa de *****.

Por ello, afirma el apelante, debió tomarse en consideración que en las sentencias declarativas o constitutivas si ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, no debe existir condena en gastos y costas.

VII. Estudio de los agravios.

Los agravios identificados con el inciso a) del considerando anterior son infundados, por lo siguiente.

El aquí inconforme arguye, esencialmente, que la consideración del A quo en el sentido de que el reconocimiento implícito de validez del contrato de compraventa cuya nulidad demandó en el juicio de origen, no lo priva de legitimación en

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

la causa para demandar la nulidad absoluta de la compraventa en cuestión, por existir ilicitud en el objeto y lesión jurídica en el mismo, figuras legales para que proceda la demanda de nulidad absoluta del contrato, en términos de los artículos 42 y 43 del Código Civil en vigor en el estado.

Al respecto debe decirse que, si bien es cierto la nulidad absoluta del acto jurídico se hace valer cuando se considera carece de alguno de los elementos esenciales o de existencia porque esa nulidad es perpetua y puede invocarse por cualquier interesado en todo tiempo, según se desprende del numeral 42² del Código Civil en vigor; también es verdad que aun tomando en cuenta que la nulidad absoluta de un acto jurídico -bilateral- puede invocarla cualquier interesado, lo cual comprende a las partes que intervinieron en ese acto, no siempre es posible aceptar la regla general de que invariablemente las partes cuentan con legitimación para hacer valer tal nulidad, pues bajo ciertas circunstancias, con sustento en el elemento perjuicio resentido por la parte o cláusula contractual impugnada, no puede invocar la nulidad quien dio lugar a ella, lo que ocurre, por ejemplo, cuando la parte que hace valer la nulidad sólo aceptó la

² **“ARTICULO 42.- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA.** La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ello puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción.”

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

inclusión de una cláusula con el fin de obtener un beneficio, a sabiendas de que es contraria a una norma prohibitiva, pues esa conducta genera como consecuencia que deba aplicarse el apotegma jurídico *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, es decir, que nadie escucha al que alega su propia torpeza, de acuerdo con el cual, si esa parte aceptó suscribir el contrato fundatorio de la acción para recibir un beneficio económico, debe asumir los riesgos en que se colocó al actuar en ese sentido.

Lo anterior se orienta en la tesis que se cita enseguida:

**“Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.14o.C.34 C
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo
de 2005, página 1491
Tipo: Aislada**

NULIDAD ABSOLUTA DE UN ACTO JURÍDICO. AUNQUE PUEDE SER INVOCADA POR CUALQUIER INTERESADO, CARECE DE LEGITIMACIÓN LA PARTE QUE DIO LUGAR A ELLA. De conformidad con el artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal, si se trata de la nulidad absoluta puede prevalerse de ella todo interesado, esto es, toda persona que pueda resentir un perjuicio derivado de la celebración del acto jurídico u obligación específica cuya nulidad se demanda, lo cual puede concretarse, por regla general, respecto de las partes o terceros. Sin embargo, aun tomando en cuenta que la nulidad absoluta de un acto jurídico -bilateral- puede invocarla cualquier interesado, lo cual comprende a las partes que intervinieron en ese acto, no siempre es posible aceptar la regla general de que

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*invariablemente las partes cuentan con legitimación para hacer valer tal nulidad, pues bajo ciertas circunstancias, con sustento en el elemento perjuicio resentido por la parte o cláusula contractual impugnada, no puede invocar la nulidad quien dio lugar a ella, lo que ocurre, por ejemplo, cuando la parte que hace valer la nulidad sólo aceptó la inclusión de una cláusula con el fin de obtener un beneficio, a sabiendas de que, desde su punto de vista, es contraria a una norma prohibitiva, pues esa conducta genera como consecuencia que deba aplicarse el apotegma jurídico *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, es decir, que nadie escucha al que alega su propia torpeza, de acuerdo con el cual, si esa parte sólo aceptó suscribir el contrato fundatorio de la acción con tal de recibir un beneficio económico, debe asumir los riesgos en que se colocó al actuar en ese sentido.”*

En el caso en estudio, se estima que el ahora apelante aceptó celebrar el contrato de compraventa cuya nulidad invocó en el juicio de origen, a sabiendas de que dicho acto jurídico era contrario a una norma prohibitiva, como lo es el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), precepto legal que en la época en la que se celebró la compraventa del inmueble identificado como ***** , decía:

“Artículo 49.- *Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.*

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.

Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.

En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.”

Del primer párrafo del ordinal en cita se desprende la prohibición para los acreditados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores de enajenar -sin el consentimiento de esa institución- la vivienda que adquirieron con el crédito que les fue otorgado. Prohibición que pervive en el vigente numeral 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que estatuye:

“ARTÍCULO 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda o suelo destinado a la construcción de la misma, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe el suelo o la vivienda

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo, tratándose de suelo deberá, de ser el caso, desocuparse y suspender todas aquellas actividades de construcción en ese mismo plazo.

En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.”

La prohibición anterior era conocida por el aquí apelante, según se lee en los hechos 2 y 7 del escrito de contestación de la demanda incoada en su contra, demanda que dio lugar a la formación del diverso juicio ordinario civil promovido por ***** contra el aquí apelante ***** , con número de expediente 351/2013-2, del índice del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos.

En efecto, del escrito de contestación de referencia, en lo conducente, se lee:

“HECHOS

*...2.- El correlativo que se contesta resulta en parte cierto, ya que efectivamente tanto el actor como el suscrito en fecha ***** celebramos contrato privado de compraventa del bien inmueble materia de la presente litis, siendo falso que se le haya hecho entrega material del inmueble la posesión material del mismo (sic), aclarándole a su Señoría que se le hizo entrega de la posesión se hace*

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

(sic) física y jurídica desde el momento en que se firmó dicho contrato, (...) el hoy actor omite hacerle del conocimiento y que tal y como se desprende de dicho contrato de compraventa de igual forma se estipula en su cláusula cuarta que se le hace del conocimiento al actor que dicho inmueble se encuentra debidamente hipotecado por el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores, adquiriendo el bien con dicha hipoteca, es decir que de dicho contrato al haberse en su caso cedido la posesión material y JURÍDICA, así como haber adquirido el bien inmueble con dicha hipoteca, se entiende que éste de igual forma adquiere la obligación de pago que corresponde de dicha hipoteca (...)

*En virtud de lo anterior resulta totalmente falso que me haya comprometido con el actor a tramitar el convenio y cancelación de dicha hipoteca ante el *****, ahora tercero llamado a juicio, para que el actor pudiera escriturar el bien inmueble materia de la presente, pues incluso como se desprende del contrato número *****, celebrado entre el suscrito (sic) y el *****, en el capítulo de HIPOTECA se estipula la vigencia del mismo lo es de ***** años, por lo tanto éste sigue vigente, tal y como es bien sabido por el *****, desprendiéndose que pal (sic) haber firmado en el buen ánimo del actor le hice entrega de los documentos en original de dicha propiedad, pues de igual forma sería ilógico que en el supuesto y sin conceder el suscrito (sic) me haya comprometido a realizar dichos trámites para escriturar a su favor, le*

Toca Civil 548/2020-8.
 Expediente Civil 322/19-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*haya hecho entrega de todos los documentos en original al actor entonces cómo realizaría el suscrito (sic) dicho trámite ante el ***** , viéndose así el dolo y mala fe del actuar por parte del actor. (...)*

(...)

*7.- (...) Ahora bien el actor refiere de igual forma lo siguiente: ‘...Debiendo cancelarse cualquier hipoteca que pesa sobre el inmueble materia del juicio, y que ésta la absorban los codemandados, tanto el activo como la institución hipotecaria-acreedora ya que ambas partes han sido omisas en cumplir con lo pactado en el contrato de fecha ***** en su cláusula NOVENA, que obligaba al trabajador que durante la vigencia del contrato de crédito hipotecario, el trabajador no podía enajenar entre otros impedimentos sin que el ***** haya hecho valer la cláusula OCTAVA del multicitado contrato de crédito hipotecario.’*

Desprendiéndose de lo anterior, hago resaltar a su señoría, que tal y como lo podrá notar en el contrato que hace referencia el actor antes descrito en las cláusulas OCTAVA y NOVENA se establece lo siguiente:

‘OCTAVA.- CAUSALES DE RESCISIÓN.- EL *** SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL, DARÁ POR RESCINDIDOS LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE Y DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, QUE CONCEDE AL TRABAJADOR POR ESTE ACTO, SI EL TRABAJADOR**

Toca Civil 548/2020-8.
 Expediente Civil 322/19-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

INCURRE EN CUALQUIERA DE LAS CAUSALES QUE MÁS ADELANTE SE ENUMERAN, POR LO QUE EL TRABAJADOR O QUIEN HABITE LA VIVIENDA DEBERÁ DESOCUPARLA Y ENTREGARLA AL INFONAVIT EN UN TÉRMINO MÁXIMO DE CUARENTA Y CINCO DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE RECIBA POR PARTE DEL *** EL AVISO RESPECTIVO.-**

NOVENA.- EL (LA) TRABAJADOR (A) QUEDA OBLIGADO, DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO QUE POR ESTE INSTRUMENTO SE FORMALIZA, NO ENAJENAR, GRAVAR, CEDER LOS DERECHOS O TRANSMITIR EL DOMINIO DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTA OPERACIÓN A PERSONA ALGUNA, SALVO PREVIA CONFORMIDAD DEL *** , DADA POR ESCRITO, EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL (A) TRABAJADOR(A), DE LA PRESENTE ESTIPULACIÓN TRAERÁ COMO CONSECUENCIA LA RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO FORMALIZADOS EN ESTE INSTRUMENTO EN LOS TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA OCTAVA QUE ANTECEDE.' (...)"**

(Fojas ***** , ***** , ***** y ***** del expediente.)

De lo transcrito se concluye que el aquí apelante en el diverso juicio ordinario civil 351/2013-2, del índice del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Estado de Morelos, ***** sabía que en el contrato que él celebró con *****, se estipuló que tenía prohibido enajenar, gravar, ceder los derechos o transmitir el dominio del inmueble hoy materia de la litis; dado que tales prohibiciones, según el mismo apelante reconoció en los términos supratranscritos al contestar la demanda incoada en su contra, constan en las cláusulas octava y novena del contrato *****, las cuales coinciden con el numeral 49 de la Ley del citado instituto de vivienda.

En relación con lo anterior, la aceptación del hoy recurrente de la no inclusión de alguna cláusula en la que se pactara la obligación a cargo del comprador del inmueble antes identificado, se desprende del hecho 2 del escrito inicial de demanda del juicio civil origen de la resolución materia de esta alzada; narración que se transcribe a continuación:

“HECHOS:

*...2.- Al haber convenido ambos el precio del inmueble y las condiciones, el demandado *****, dijo tener un amigo de profesión abogado que trabajaba en la Notaría Número *****, ubicada *****, y que ya había hablado con él para que nos elaborara el contrato de compraventa para formalizar lo convenido, yo le dije que estaba bien y quedamos de vernos en dicha notaría el día *****, y fue así como el suscrito (sic) me presenté en compañía de mi ex esposa *****, (...) dicho*

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*abogado ya tenía sobre el mostrador de la Notaría, impreso el contrato privado de compraventa anteriormente señalado, en lugar de un contrato de traspaso de mi propiedad, como habíamos convenido el ahora demandado y el suscrito (sic), pero como dicho contrato había sido elaborado por un experto como lo era el supuesto empleado de la Notaría, no tuvimos inconveniente en firmarlo, ya que hasta entonces confiábamos plenamente en la honorabilidad del ahora demandado, contrato que firmamos únicamente mi ex esposa y el suscrito (sic) en nuestro carácter de vendedores y el ***** , como comprador, sin mediar testigo alguno de dicho acto, confiando plenamente en que el demandado y su amigo habían hecho las cosas bien y con arreglo a las leyes de la materia, (...) acto seguido me entregó la cantidad de ***** tal como habíamos acordado verbalmente, hecho que el demandado no asentó en el documento base de la acción, procediendo el suscrito (sic) a entregarle las llaves de la casa anteriormente descrita, así como los documentos relativos a la misma y un talonario de recibos de pago, cabe hacer mención que el suscrito (sic) no tenía un trabajo fijo al cual el ***** me estuviera descontando el crédito adquirido con dicha institución, sino que el suscrito (sic) pagaba mi aportación de forma personal con el talonario que me había dado el ***** para pagar dicha obligación, y que ahora el demandado al adquirir el adeudo debía saldar las mensualidades pendientes al ***** , ocupando para tal efecto dicho talonario, ya que él se*

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*encargaría del pago de la hipoteca del inmueble hasta su total liquidación, a pesar de haberlo acordado con anterioridad en forma verbal tampoco quedó plasmado este hecho en el documento base de la acción, con lo cual el mencionado contrato privado de compraventa presentó vicios de la voluntad en perjuicio del suscrito, pero como yo confiaba plenamente en que el ahora demandado cumpliría con su promesa de pago en los términos pactados que habíamos acordado en pláticas anteriores. por lo que después de la firma del documento, me retiré con mi ex esposa al estado de ***** a donde nos habíamos ido a radicar debido a nuestros problemas familiares, con la confianza de haber hecho las cosas de la mejor manera.”*

(Fojas ***** y ***** de autos.)

Asimismo, con el hecho 7 del escrito inicial de demanda, se corrobora que el aquí apelante tenía conocimiento de que el contrato privado de compraventa que celebró con *****, se efectuó en contravención al artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y por ende, era ilícito.

En lo conducente, el hecho 7 referido dice:

“... 7.- De tal manera que el contrato privado de compraventa que suscribimos el suscrito (sic), mi ex

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*esposa y el demandado, de fecha ***** , es un acto ilícito y que carece de legalidad ya que el mismo de igual forma contraviene la LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (Infonavit) como claramente los (sic) consigna en sus artículos 49 y 50 que para el efecto se transcriben a continuación: [los transcribió].” (Foja ***** del sumario.)*

En estas condiciones, se estima que, contrario a lo manifestado por el ahora apelante, carece de legitimación en la causa para invocar la nulidad absoluta del contrato de compraventa base de su acción, dado que si bien es cierto, en términos del arábigo 42 del Código Civil en vigor, la nulidad absoluta se hace valer cuando se considera que el acto jurídico carece de alguno de los elementos esenciales o de existencia porque esa nulidad es perpetua y puede invocarse por cualquier interesado en todo tiempo; también es verdad que en la especie fue él quien dio lugar a dicha nulidad, debido a que aceptó la no inclusión de una cláusula que hiciera referencia al pago de la suma restante del crédito contratado con el ***** , con el fin de obtener un beneficio al vender la casa que con dicho crédito había obtenido, a sabiendas de que tal operación de compraventa es contraria a una norma prohibitiva, como lo es el invocado artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Por otro lado, los asertos resumidos en el inciso b) del considerando anterior, en los que fundamentalmente el disconforme asevera que en el contrato de compraventa que celebró con ***** existe **lesión jurídica civil**, en virtud de que éste explotando y aprovechándose de la suma ignorancia, notoria inexperiencia y extrema necesidad del hoy recurrente, obtuvo un lucro excesivamente desproporcionado en comparación con las obligaciones que contrajo, por lo que procede su nulidad en términos del ordinal 13 de la Ley Sustantiva Civil vigente; **tales asertos devienen inoperantes por insuficientes.**

Ello se estima así, toda vez que el recurrente no expuso argumentos para sustentar por qué existe la suma ignorancia, notoria inexperiencia y extrema necesidad del hoy recurrente, esto es, el apelante no externó argumentos que sustenten que él firmó el contrato de compraventa cuya nulidad demandó bajo alguna de las condiciones citadas; menos aun adujo que tales circunstancias eran del conocimiento de su contraparte ***** y que éste se aprovechó de ellas para celebrar la compraventa pluriplurada.

En estas condiciones, esta Sala está impedida para efectuar un análisis oficioso del tópico en cuestión, al estar regida la materia civil por el

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

principio de estricto derecho, según se desprende del artículo 537 del Código Procesal Civil en vigor en el estado, que estatuye:

*“**ARTÍCULO 537.-** De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y, las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación.*

De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos, o que la resolución no sea congruente con las pretensiones y las cuestiones debatidas en el juicio. También deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento. Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código.”

Por otra parte, los argumentos identificados con el inciso c) del considerando anterior, consistentes en que el contrato de compraventa multialudido carece de formalidad, pues no fue ratificado ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad (actualmente Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), como lo dispone el artículo 1805 del Código Civil en vigor; son inoperantes.

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Lo anterior, en razón de que en términos del artículo 45, fracción III, en relación con el numeral 1805 del Código Civil en vigor, que establecen:

“ARTÍCULO 45.- CASOS DE NULIDAD RELATIVA. *Podrá declararse la nulidad relativa:*

I.- Por incapacidad de cualquiera de los autores del acto;

II.- Cuando el error, el dolo o la violencia vicien la voluntad; y

III.- La falta de forma establecida por la Ley Civil si no se trata de actos solemnes.”

“ARTÍCULO 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.*

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

Toca Civil 548/2020-8.
 Expediente Civil 322/19-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”

De las disposiciones legales en cita se desprende que la falta de formalidad del acto jurídico acarrea la nulidad relativa de éste, no así la nulidad absoluta de ese acto, figura esta última que fue la demandada por el ahora apelante, según se lee en el inciso A) del capítulo de pretensiones de su escrito inicial de demanda, que en lo conducente dice:

*“...A).- La declaración judicial de **NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** con todas sus consecuencias legales, respecto del inmueble de nuestra propiedad ubicado en ***** , de fecha ***** ...”*

Lo transcrito pone de manifiesto que el ahora inconforme demandó la nulidad absoluta del contrato de compraventa que celebró el *****; por lo que al referir que tal acto jurídico no reviste la forma establecida por la ley para tales actos, introduce cuestiones novedosas ajenas a la litis; asertos que no pueden ser por tanto materia de estudio en esta instancia, pues si tales planteamientos se examinaran, implicaría una nueva instancia que brindaría al apelante una oportunidad adicional para hacer valer argumentos diversos a los

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

propuestos en su demanda inicial; por lo que sus asertos en ese sentido son inoperantes.

Por otra parte, son fundados los asertos resumidos en el inciso d) del considerando anterior, relativos a la condena del pago de gastos y costas de la primera instancia.

Ello se estima así porque como lo hizo valer el apelante, el juez A quo no expuso razones para sustentar por qué en la especie era aplicable el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, ya que en el considerando V del fallo impugnado únicamente señaló que, en términos del citado precepto legal, al haber sido adversa la resolución a la parte actora, ahora apelante, procedía condenarla al pago de gastos y costas del juicio.

El referido precepto legal dice:

“ARTÍCULO 158.- *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.*

Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia.

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta.

Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario.

En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios.

Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.”

De la citada disposición legal se colige que en los juicios sobre "acciones de condena", si la sentencia resulte adversa para cualquiera de las partes, tal circunstancia es suficiente para fincar también condena al pago de gastos y costas.

Hipótesis que se estima no se actualiza en la especie, en razón de que, como atinadamente lo hizo valer el apelante, el juicio de origen no versó sobre acciones de condena, pues pretendía la declaración de la nulidad absoluta del contrato de compraventa que celebró el *****.

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Lo anterior es así en razón de que las acciones de condena son aquéllas en las que el actor busca que con el fallo del juzgador se condene al demandado a la realización de una conducta de dar, hacer o no hacer. Su incumplimiento traería como resultado la ejecución forzosa a través de la vía de apremio.

Por tanto, tomando en consideración que para proceder al pago de gastos y costas en la primera instancia existen dos criterios. El primero es subjetivo y atribuye al juez la facultad de condenar en costas a la parte que a su juicio haya actuado con temeridad o mala fe. El segundo, es un criterio objetivo y establece en forma específica los casos en los que el juzgador está constreñido a imponer una condena en costas.

A este sistema pertenece el arábigo 158 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el estado, que prevé la condena al pago de gastos y costas para la parte a quien le es desfavorable el fallo; siempre que se trate de acciones de condena; lo que no sucedió en la especie, como ya se dijo. Por ello, la invocación del artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se estima insuficiente para condenar a la parte actora al pago de gastos y costas de la primera instancia.

Toca Civil 548/2020-8.
 Expediente Civil 322/19-3
 Juicio: Ordinario Civil
 Recurso: Apelación.
 Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Se orienta este criterio en la tesis que se inserta a continuación:

**“Novena Época
 Materias(s): Civil
 Tesis: XIX.2o.12 C
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Junio de 1996, página 810
 Tipo: Aislada**

COSTAS JUDICIALES. PROCEDE CONDENAR A LA PARTE A QUIEN LA SENTENCIA RESULTE ADVERSA, CUANDO SE EJERCITEN ACCIONES DE CONDENA. ARTICULO 130 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. *Al pronunciarse una sentencia en primera o en segunda instancia, en juicios que versan sobre "acciones de condena", y ella resulte adversa para cualquiera de las partes, tal circunstancia es suficiente para fincar también condena al pago de gastos y costas. Lo que no ocurre tratándose de acciones declarativas y constitutivas, que se rigen por normas diversas.”*

Así las cosas, lo que procede es **modificar** y así se **MODIFICA**, la sentencia definitiva de fecha **diecinueve de octubre de dos mil veinte**, dictada por el Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del expediente **322/2019-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** promovido por ********* y ********* contra *********; en su **CUARTO** punto **resolutivo**.

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

**Se CONFIRMAN los demás puntos
resolutivos del fallo materia de esta alzada.**

VIII. Gastos y costas. En términos del artículo 159 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el estado, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas de esta segunda instancia, en razón de no actualizarse alguno de los supuestos de ley.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, es de resolverse; y

S E R E S U E L V E

PRIMERO.- Se **MODIFICA** la sentencia definitiva de fecha **diecinueve de octubre de dos mil veinte**, dictada por el Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en los autos del expediente **322/2019-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** promovido por ********* y ********* contra *********; **en su punto resolutivo CUARTO**, el cual deberá quedar en la forma y términos siguientes:

*“... **CUARTO.-** No ha lugar a condenar al pago de los gastos y costas originados en la presente*

Toca Civil 548/2020-8.
Expediente Civil 322/19-3
Juicio: Ordinario Civil
Recurso: Apelación.
Magistrado ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

instancia, por lo que cada parte reportará los que hubiere erogado.-”

SEGUNDO.- Se **CONFIRMAN** los demás puntos resolutiveos de la sentencia antes precisada.

TERCERO.- No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en la segunda instancia.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Hecho lo anterior, con testimonio de esta resolución devuélvanse los autos al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, Presidente de la Sala; **NORBERTO CALDERON OCAMPO**, Integrante y **ANDRES HIPOLITO PRIETO**, Ponente, ante la Licenciada **NOEMI FABIOLA GONZALEZ VITE**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.