



Cuernavaca, Morelos; a veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver sobre la **NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRA VENTA** promovida por ***** en contra de *****; en los autos del expediente número **296/2019**, tramitada en la **VÍA ORDINARIO CIVIL**, radicada en la Primera Secretaría de Acuerdos de este H. Juzgado, y;

RESULTANDOS:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado el cinco de agosto de dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ***** por su propio derecho, demandando en la **vía** ordinaria civil de ***** , las siguientes prestaciones:

A). - *La resolución judicial que declare la Nulidad Absoluta del Contrato de Compraventa de fecha **29 DE ENERO DEL 2018**, celebrado entre el suscrito y el C. ***** . Respecto del bien inmueble ubicado en la **CALLE DE CALLE DE ********

B). - *Como consecuencia de lo anterior solicito la devolución del pago realizado por el inmueble antes citado, por la cantidad de **\$380,000,00 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL)**,*

C). - *El pago por la cantidad de **\$530,000,00 (QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de daño moral.*

D). - *La resolución judicial que condene al demandado al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine."*

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que atendiendo al principio de economía procesal, aquí se tiene por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; acompañó como documentos base de su acción los descrito en el acuse de recibo expedido por la oficialía de partes común e invocó los preceptos legales que estimó aplicables al presente caso.

2. Admisión de la demanda. Por auto de cinco de agosto de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de diez días diera contestación a la demanda entablada en su contra; quien quedó legalmente emplazada al presente juicio, mediante cedula de notificación personal, el veintitrés de agosto de dos mil diecinueve.

3. Contestación a la demanda. Por auto de seis de septiembre de dos mil diecinueve, previa certificación secretarial correspondiente, se tuvo por presentado en tiempo y forma al demandado *****, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones, con las cuales se dio vista a la parte actora para que, en el término legal de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera, y se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto.

4. Desahogo de vista. Mediante acuerdo de veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, previa certificación secretarial correspondiente, se tuvo por presentada en tiempo y forma a la parte actora, desahogando la vista que le fuera concedida por auto de seis de septiembre de la misma anualidad, y por hechas sus manifestaciones, para ser consideradas en su momento procesal oportuno.

5. Audiencia de Conciliación y Depuración. El veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, haciendo constar el secretario de acuerdos, la incomparecencia de las partes, y de persona que legalmente les representara, a pesar de encontrarse legalmente notificadas de la misma; y, al no ser posible exhortar a las partes a una amigable composición, se declaró cerrada la etapa de conciliación y se procedió a la depuración y al no haber excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo de ocho días para ambas partes.

6. Admisión de pruebas. Por auto de treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, esta autoridad proveyó respecto de los medios de prueba ofrecidos en el presente asunto, admitiéndose como pruebas de la **parte actora: la confesional y declaración de parte** a cargo de *****; **la testimonial** a cargo de *****; **las documentales privadas** consistentes en: **a)** contrato de compra venta de



Vs.

EXPEDIENTE NÚMERO: 296/2019
PRIMERA SECRETARIA

SENTENCIA DEFINITIVA

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

fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, celebrado entre ***** como comprador, y ***** como vendedor, respecto del bien inmueble ubicado en: ***** CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE ***** METROS CUADRADOS; **b)** Recibo de fecha treinta de enero de dos mil dieciocho, por la cantidad de \$55,000.00 (cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de anticipo del terreno rustico de origen jurídico comunal, ubicado en calle ***** perteneciente a la Comunidad Agraria del ***** del Municipio de ***** con una superficie de 200 metros cuadrados; **la documental publica**, consistente en el certificado de Libertad o de gravamen de fecha uno de abril de dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; respecto del predio urbano ubicado en: ***** con folio real ***** con una superficie de ***** cuadrados; cuyo propietario aparece como *****; **el reconocimiento de documento y firma** respecto de los contratos privados de compra venta de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, y treinta de enero de dos mil dieciocho, a cargo de *****; **la pericial en materia de topografía** a cargo del *****; **el informe de autoridad** a cargo de: Delegación Estatal del Registro Agrario Nacional (RAN) Dirección General de Catastro dependiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del H. Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Asociación de Colonos del Fraccionamiento Amate Redondo; **inspección judicial** a practicarse en calle ***** también identificado como, *****; **la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto, legal y humana.**

Asimismo, por auto de doce de noviembre de dos mil diecinueve, se proveyó respecto de las pruebas aportadas por la parte demandada, admitiéndose: **la confesional** a cargo de *****; **la testimonial** a cargo de *****; **las documentales publicas** consistentes en: copia certificada del segundo testimonio del acta número ***** de fecha ***** pasada ante la fe del Notario Público Número ***** y copia certificada del oficio número ***** de fecha ***** expedido por el Subdelegado de Registro y Asuntos Jurídicos del Registro Agrario Nacional, **la presuncional en su doble aspecto, legal y humana.**

7. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El seis de diciembre de dos mil diecinueve, se desahogó la audiencia de Pruebas y Alegatos en el presente asunto,

haciendo constar el secretario de acuerdos, la incomparecencia del abogado patrono de la parte actora, quien presentó a los testigos *****; asimismo se hizo constar la incomparecencia de las partes litigantes, así como de los testigos ofrecidos por la parte demandada; desahogándose las pruebas que así procedieron, declarándose **confeso** a la parte demandada, por **desistida** a la parte actora por conducto de su apoderado legal de la declaración de parte, por **confeso** al demandado respecto del reconocimiento del contenido y firma de los contratos privados de compra venta de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, y treinta de enero de dos mil dieciocho, señalándose día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto,

8. Continuación de la audiencia de pruebas y alegatos. El veintiuno de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, haciendo constar la secretaria de acuerdos, la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora, así como de la abogada patrono del demandado; teniendo por **desistida** a la parte actora de la prueba pericial en topografía; y, al no encontrarse legalmente preparada la audiencia, se señaló nuevo día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto.

9. Continuación de la audiencia de pruebas y alegatos y citación para el dictado de sentencia. El tres de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, haciendo constar la secretaria de acuerdos, la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora, así como de la abogada patrono de la parte demandada; de igual forma se hizo constar la incomparecencia de los testigos ofrecidos por la parte demandada *****, quienes quedaron a su cargo la presentación; desahogándose las pruebas que así procedieron, teniendo por **desierta** la testimonial ofrecida por la demandada; y; una vez desahogada la audiencia en todas y cada una de sus etapas procesales; por así permitirlo el estado procesal que guardaba el presente asunto, se citó a las partes para oír la sentencia que a derecho corresponda, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. De la jurisdicción, vía y competencia. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido



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

JUZGADO QUINTO FAMILIAR DE PRIMERA INSTANCIA
DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS
JUICIO ORDINARIO CIVIL

Vs.

EXPEDIENTE NÚMERO: 296/2019
PRIMERA SECRETARIA

SENTENCIA DEFINITIVA

a su consideración; lo anterior en consideración a lo que establece el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala que: **“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”**; ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice: **“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”**, así, por lo que se refiere a la **competencia por materia**, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: **“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”**, este juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al tratarse la pretensión principal reclamada por la actora sobre el pago de los supuestos perjuicios ocasionados por los demandados; asimismo por cuanto a la competencia por razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 y 31 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; derivado de ello, este juzgado es competente por razón de **grado**; asimismo, tratándose de la competencia por razón de **territorio**, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **34 fracción I, II y IV** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, que literalmente dicen: **“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia; II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas; ... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o**

de pretensiones personales;”, por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, toda vez que la parte actora demandó en su carácter comprador del bien inmueble ubicado en **calle ***** Municipio de *******, mismo que se encuentra dentro de la Jurisdicción de este juzgado, específicamente en esta Ciudad de *********, tal y como se desprende del escrito inicial de demanda, así como de la documental privada exhibida, consistente en el contrato **de compraventa** de veintinueve de enero de dos mil dieciocho, celebrado por ********* como comprador, y ********* como vendedor, respecto del bien inmueble ubicado en **calle ***** Municipio de ******* amén de que existe sumisión expresa de las partes, al advertirse de la cláusula **SEGUNDA** del documento base de la acción, que: **“Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, ambas partes acuerdan someterse a la jurisdicción de las leyes y tribunales correspondientes en el Estado de Morelos, renunciando por tanto a cualquier fuero de domicilio que tuviese o llegare a tener en lo futuro.”**

En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en el precepto **266** fracciones I del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, el cual dispone:

“ARTICULO 266.- Formas de procedimiento. Para alcanzar la solución procesal se podrán emplear los



diversos procedimientos formales que regula este ordenamiento:

I.- Juicio civil ordinario; y

II.- Procedimientos especiales.”

En relación directa con el diverso **349** de la Ley invocada, que expone:

“ARTICULO 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis de **Jurisprudencia**, de la Novena Época; Registro: 178665; Instancia: Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XXI, abril de 2005; Materia(s): Común; Tesis: 1a./J. 25/2005; Página: 576, del rubro y texto siguiente:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en

cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente”.

En tales condiciones, atento a los numerales en estudio, la **vía analizada es la idónea** para este procedimiento.

II. De la legitimación de las partes. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado¹, se procederá

¹ **ARTICULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:

I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate;

II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes;

III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento;

IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate;

V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y,

VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.



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

JUZGADO QUINTO FAMILIAR DE PRIMERA INSTANCIA
DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS
JUICIO ORDINARIO CIVIL

Vs.

EXPEDIENTE NÚMERO: 296/2019
PRIMERA SECRETARIA

SENTENCIA DEFINITIVA

a examinar la **legitimación procesal de las partes**, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la **legitimación activa** consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“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.”

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL

PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva." Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio."

Bajo esa premisa, tenemos que en el presente asunto se advierte que la parte actora *****, pretende hacer valer en la vía ordinaria civil, la nulidad absoluta del contrato de compraventa de **29 DE ENERO DEL 2018**, celebrado entre éste y *****, respecto del bien inmueble ubicado en la *****; y como consecuencia de ello, la devolución del pago realizado por el inmueble antes citado, por la cantidad de **\$380,000,00 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS, 00/100 MONEDA NACIONAL)** y que se condene al demandado al pago de los gastos y costas que para el caso se originen en el presente asunto; exhibiendo, para tal efecto entre otros documentos, el original del contrato privado de compra venta de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho, celebrado entre ***** en su carácter de "comprador", y como "vendedor" la *****, **POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE PROPIETARIO*******; respecto del bien



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

inmueble ubicado en: ***** , con una superficie aproximada de ***** metros cuadrados; documental a la cual en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444, 449, 450, 490, 493 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, es de concederle pleno valor y eficacia probatoria, al acreditarse con la citada documental, la falta de legitimación pasiva, de ***** , para ser demandado en el presente asunto; lo anterior es así, al desprenderse del documento base de la presente acción exhibido por el propio actor, que éste fue celebrado entre ***** en su carácter de “comprador”, y como “vendedor” la ***** , **POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE PROPIETARIO *******; esto es, que dicho contrato, no fue celebrado por ***** por sí y en su calidad de comprador, pues de la documental base de la acción se desprende que, si bien es cierto, citado demandado celebró el contrato de compraventa de **29 DE ENERO DEL 2018**, en su carácter de vendedor, con ***** en su carácter de comprador respecto del bien inmueble ubicado en la *****; cierto es también, que éste, fue celebrado a nombre y en representación y como **PROPIETARIO** de la *****; por ende, al advertirse que la parte actora ***** por su propio derecho y en su carácter de parte actora, demanda de ***** , la nulidad del contrato de compra venta en cita, se colige que ello es incorrecto, pues citado demandado no tiene **legitimación pasiva para que le sean demandadas las prestaciones reclamadas, lo cual, es requisito para la procedencia del juicio.**

En ese tenor, al no desprenderse del documento base de la acción consistente en el contrato de compraventa de **29 DE ENERO DEL 2018**, celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble ubicado en la ***** , la legitimación pasiva de ***** **para demandarle** la nulidad del contrato base de acción, y **las prestaciones que por esta vía se reclaman**, pues como ya se expuso con antelación, el demandado celebró dicho contrato a nombre y en representación y como PROPIETARIO de la *****; no así por derecho propio o como propietario de citado inmueble; y al no haber quedado justificado el interés jurídico de la parte actora para comparecer al presente juicio y poner en movimiento al órgano jurisdiccional como titular del derecho que pretende hacer valer en contra de ***** , el cual es requisito para la procedencia del juicio; por lo tanto al ser la materia civil de estricto derecho, no debe suplirse la deficiencia ocurrida por alguna de las partes porque se infringirían los principios de igualdad

procesal y de instancia de parte agraviada, correspondiendo a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado sus excepciones; esto es, la parte interesada en demostrar un punto de hecho, debe aportar la prueba conducente, gestionar su preparación y desahogo, pues en ella recae tal carga procesal.

En ese sentido y toda vez que la parte actora no justificó su derecho y con ello que se encuentra facultada para incoar el presente juicio en contra de***** , conforme lo establece el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, el que refiere que 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.

Consecuentemente, **se concluye que existe la FALTA DE LEGITIMACIÓN PROCESAL PASIVA, de***** , para demandarle las prestaciones que por esta vía se reclaman**, la cual implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio para demandar la presente acción, lo que se traduce en una condición necesaria e indispensable para obtener sentencia favorable.

Ello, sin que pase desapercibido para la que juzga, que si bien es cierto, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta, más cierto es, que dicha circunstancia **no implica, en absoluto, que se tenga por reconocido para todos los efectos legales del juicio, el interés jurídico y legitimación de las partes, por el simple motivo de haber intentado la acción**, pues como quiera que sea, ello **no releva a la autoridad judicial para analizar su cumplimiento al dictar la sentencia, previo al estudio de la cuestión de fondo de la litis y, para el caso de no cumplirse dicho requisito, declarar la improcedencia de la acción, con fundamento en el artículo 191 del ordenamiento legal en cita.**

Tiene aplicación a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

*Novena Época
Registro: 167239
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXIX, Mayo de 2009
Materia(s): Civil*



Tesis: VI.2o.C.671 C

Página: 1075

“INTERÉS JURÍDICO. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL NO SUBSANABLE QUE DEBE SER ESTUDIADO DE OFICIO EN LA SENTENCIA, PREVIO AL ANÁLISIS DEL FONDO DEL ASUNTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Del análisis de los artículos 98, 99, 103, 203 y 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla se observa que el interés jurídico está previsto por la ley como un presupuesto procesal que debe ser estudiado de oficio en la sentencia, previo al análisis del fondo del asunto con base en las acciones y excepciones hechas valer y que, además, no es subsanable; de ahí que la circunstancia de que el Juez natural hubiera admitido la demanda propuesta por el actor, no implica, en absoluto, que se tenga por reconocido para todos los efectos legales del juicio, el interés jurídico y legitimación del interesado, por el simple motivo de haber intentado la acción pues, como quiera que sea, ello no releva a la autoridad judicial para analizar su cumplimiento al dictar la sentencia, previo al estudio de la cuestión de fondo de la litis y, para el caso de no cumplirse dicho requisito, declarar la improcedencia de la acción con fundamento en el artículo 355 de ese ordenamiento procesal civil cuando se hace valer como excepción la falta de legitimación”.

En tales consideraciones, y al no encontrarse acreditada la legitimación la parte demandada para demandarle las prestaciones que por esta vía le son reclamadas, con base a los razonamientos esgrimidos con anterioridad, resulta innecesario entrar al análisis y estudio del fondo de la acción que intenta ***** en contra de*****; así como de las defensas y excepciones opuestas en el presente asunto.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 102, 105, 106, 191 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y fallar el presente juicio sometido a su consideración y la **vía elegida** es la correcta.

SEGUNDO.- Se declara que***** , **carece de LEGITIMACIÓN PROCESAL PASIVA para demandarle las**

prestaciones que por esta vía les son reclamadas, en función de razonamientos esgrimidos en el cuerpo de la presente resolución; en consecuencia:

TERCERO.- Resulta innecesario entrar al análisis de fondo de la acción que intenta la parte actora en contra de*****; así como de las defensas y excepciones opuestas en el presente asunto; en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, en **definitiva**, lo resolvió y firma la **Licenciada ANA GABRIELA ROGEL OLVERA**, Juez Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Primer Secretaria de Acuerdos **Licenciada LUZ MARÍA FLORES CONTRERAS**, con quien legalmente actúa y quien da fe.