

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**H.H. Cuautla, Morelos a once de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil **24/2021-9-8**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN** interpuesto por la demandada **XXXXXXXXXXXX**, contra la sentencia definitiva de fecha **veintisiete de noviembre de dos mil veinte** pronunciada por la Jueza Segundo Civil de Primera instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, deducido del Juicio **Ordinario Civil sobre NULIDAD ABSOLUTA del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince**, promovido por **XXXXXXXXXXXX**, contra **XXXXXXXXXXXX** y la demandada recurrente mencionada, en el expediente **454/2018-1**; y

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

**1.-** El día **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**, la Juez del conocimiento dictó sentencia definitiva dentro de los autos que integran el expediente identificado con el número **454/2018**, misma que en sus puntos resolutivos dice:

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**"PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, lo anterior en términos de lo expuesto en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

**SEGUNDO.-** Por las razones expuestas en esta sentencia, se declaran **sin materia** los incidentes de tachas hechos valer por el abogado patrono del actor contra de las declaraciones de las atestes **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar

**TERCERO.-** La parte actora **XXXXXXXXXXXX** acreditó la acción de nulidad que en la vía ordinaria civil promovió contra **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones y en consecuencia:

**CUARTO.-** Se declara **procedente** la acción sobre nulidad absoluta que en la vía ordinaria civil promovió **XXXXXXXXXXXX** por su propio derecho contra **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** y por consiguiente, se declara la **NULIDAD ABSOLUTA** y/o **INEXISTENCIA** del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, que celebraron las demandadas **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, sobre el inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle **XXXXXXXXXXXX**, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, con superficie de **XXXXXXXXXXXX** metros cuadrados, identificado con la clave catastral **XXXXXXXXXXXX** y ahora inscrito en el Instituto de Servicios

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

*Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio electrónico número **XXXXXXXXXXXX**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.*

**QUINTO.**- Como consecuencia de lo señalado en el anterior resolutivo, en virtud que de las actuaciones que conforman el presente asunto se aprecia que el contrato de compraventa objeto de la nulidad fue materia de registro tanto en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos como en la Dirección General de Catastro e Impuesto Predial de **XXXXXXXXXXXX**, esto es, el inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle **XXXXXXXXXXXX**, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, con superficie de **XXXXXXXXXXXX** metros cuadrados fue inscrito en favor de la demandada **XXXXXXXXXXXX**, en consecuencia, una vez que cause ejecutoria esta sentencia se ordena girar con los insertos necesarios atentos oficios a dichas dependencias para efecto de informarles sobre la declaratoria de nulidad hecha en esta sentencia y como consecuencia, que se deberá dejar sin efectos los registros respectivos que se hubiesen realizado sobre dicho inmueble, identificados con la cuenta catastral **XXXXXXXXXXXX** y con el folio electrónico número **XXXXXXXXXXXX** realizados en favor de la demandada **XXXXXXXXXXXX**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar y en ese tenor, toda vez que el domicilio del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos se encuentra ubicado fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se ordena girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia que por turno corresponda del Primer Distrito Judicial del Estado, para

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

*efectos de solicitarle que en auxilio de las labores de este Juzgado proceda a dar cumplimiento a lo establecido en líneas que anteceden, quedando autorizado para acordar promociones, girar oficios, imponer medidas de apremio, autorización de días y horas inhábiles y en general para que, bajo su más estricta responsabilidad, tome las medidas necesarias tendientes a la diligenciación del exhorto de referencia, quedando a cargo de la parte actora, en términos de lo dispuesto por el artículo 120 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos la diligenciación de los oficios y exhorto señalado.*

**SEXTO.**- Igualmente, en términos de lo dispuesto por el artículo 48 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos y en virtud de la declaratoria de nulidad del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, que celebraron las demandadas **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, sobre el inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle **XXXXXXXXXXXX**, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, se ordena la **restitución** de las cosas que obtuvieron las contratantes en virtud del contrato de referencia declarado nulo, es decir, en lo que corresponde a **XXXXXXXXXXXX**, deberá restituir el precio que obtuvo por la venta a la compradora **XXXXXXXXXXXX**, quien a su vez deberá restituir la posesión y propiedad del inmueble a su vendedora **XXXXXXXXXXXX**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**SÉPTIMO.**- En lo que respecta a las pretensiones reclamadas por el actor en los incisos c) y d) de la demanda, relativas al pago de honorarios

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

profesionales y de daños y perjuicios, las mismas se declaran **improcedentes** por las razones y motivos expuestos en la parte considerativa de esta sentencia y por tanto se absuelve a las demandadas **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** de estas.

**OCTAVO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 158 y 159 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a las demandadas **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** al pago de **gastos y costas** generadas en favor del actor **XXXXXXXXXXXX**.

**NOVENO.-** Finalmente al haberse ya dictado sentencia definitiva en el presente asunto, **se levanta** la medida provisional decretada en autos relativa a la anotación marginal en la Dirección General de Catastro e Impuesto Predial de **XXXXXXXXXXXX** que el inmueble identificado con la clave catastral **XXXXXXXXXXXX** se encontraba sujeto a litigio y en consecuencia, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, se ordena girar el oficio respectivo a dicha dependencia para efectos de solicitarle que levante la referida anotación marginal, quedando a cargo de la parte actora el trámite y diligenciación del oficio de referencia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**2.-** Inconforme con la resolución anterior, la demandada **XXXXXXXXXXXX**, interpuso recurso de apelación el día diez de diciembre de dos mil veinte, mismo que fue

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

admitido a trámite y se ordenó remitir las constancias originales a la Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado para su debida sustanciación, hecho lo cual ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

## **C O N S I D E R A N D O S**

**I.-DE LA COMPETENCIA.** La Sala del Tercer Circuito Judicial es competente para conocer el presente medio de impugnación, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91, 99 fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 15 fracción III, 37 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

## **II.- DE LA IDONEIDAD Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO.**

En primer lugar, el recurso interpuesto es el **idóneo**, ya que así lo dispone el numeral **532 fracción I** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, el cual establece lo

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

siguiente: *"Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia: I.- **Las sentencias definitivas** e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables...".* De igual manera, esto se corrobora al tenor de lo previsto por la fracción III del numeral **544** de la Ley en cita, en donde se lee: *"Admisión de la apelación en el efecto suspensivo. La admisión de la apelación en el efecto suspensivo procederá: III.- Cuando se trate de sentencias dictadas en juicios ordinarios...".*

Respecto a la **oportunidad** del Recurso planteado, se considera que éste fue interpuesto dentro del plazo de **CINCO** días otorgado por el numeral **534 fracción I** de la Ley en cita<sup>1</sup>, ya que la sentencia definitiva le fue notificada a la parte recurrente el día *tres de diciembre de dos mil veinte*, en tanto que el recurso de apelación fue interpuesto el día *diez del mismo mes y año*; en mérito de lo anterior, se determina que el recurso en estudio fue opuesto de manera **oportuna**, tal y como fuera certificado por la Secretaria de acuerdos

---

<sup>1</sup>ARTICULO 534. Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:  
I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva;

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

adsrita al Juzgado de origen el día *quince de diciembre de dos mil veinte*.

El recurrente realiza al respecto la manifestación de los **agravios** exhibidos ante la Oficialía de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el *veintitrés de diciembre de dos mil veinte*, mismos que se encuentran glosados de la foja cinco a veintiséis del toca civil que nos ocupa, los que serán analizados de la manera expuesta en párrafos siguientes a efecto de lograr una mejor comprensión de los mismos:

### **III.-ANTECEDENTES PROCESALES.**

Para una mayor comprensión del presente asunto, se hace una génesis breve de lo acontecido:

**1.-** Con fecha veintiuno de junio de dos mil dieciocho, el C. **XXXXXXXXXXXX**, por su propio derecho, presentó demanda inicial en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, demandando en la vía ordinaria civil de **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, las siguientes pretensiones:

A) LA DECLARACIÓN JUDICIAL  
DE LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2015, QUE CELEBRARON LA C. ~~XXXXXXXXXXXX~~ Y LA C. ~~XXXXXXXXXXXX~~.

B) EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DE ESTE JUICIO.

C) EL PAGO DE HONORARIOS PROFESIONALES QUE SE GENEREN A CAUSA DE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE PROCESO JUDICIAL.

D) EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LA PARTE DEMANDADA ~~XXXXXXXXXXXX~~ HAYA GENERADO CON SU INDEBIDO ACTUAR EN MI PERJUICIO, CON MOTIVO DE LA (SIC) CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2015, QUE CELEBRARON LA C. ~~XXXXXXXXXXXX~~ Y LA C. ~~XXXXXXXXXXXX~~, Y CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 1342 Y 1347 DE LA LEY SUSTANTIVA DE LA MATERIA, DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CUANTIFICARÁN EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA".

2.- Por auto de fecha seis de julio de dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta; se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado a las demandadas para que dentro del término de diez días comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra, igualmente se decretó como medida provisional la anotación marginal en la Dirección General de Catastro e Impuesto

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Predial de **XXXXXXXXXXXX**, respecto a que el inmueble identificado con la clave catastral **XXXXXXXXXXXX**, se encontraba sujeto a litigio.

**3.-** Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, fueron emplazadas a juicio las demandadas **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**.

**4.-** Mediante escritos recibidos en la oficialía de partes del Juzgado de origen, el día doce de octubre de dos mil dieciocho, las demandadas **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que consideraron aplicables en el presente asunto, escritos que fueron acordados en auto de fecha dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, en donde se tuvo por presentadas a **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, dando contestación a la demanda, ordenándose dar vista con dichas contestaciones a la parte actora por el plazo de tres días, para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**5.-** La parte actora **XXXXXXXXXXXX** desahogó la vista mencionada, mediante escrito

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

que presentó en la Oficialía de Partes del Juzgado inferior el treinta de octubre de dos mil dieciocho.

**6.-** Con fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto en la cual no fue posible llevar a cabo una conciliación entre los contendientes, por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días.

**7.-** Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: las confesionales y declaraciones de parte a cargo de las demandadas **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, las documentales consistentes en copias certificadas del diverso expediente número 531/2016 radicado en este mismo juzgado, así como el contrato privado de compraventa materia de la nulidad que reclama de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, cuya exhibición le fue requerida a las demandadas; el informe a cargo del Director del Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento de **XXXXXXXXXXXX**, la instrumental de

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Por su parte, a la demandada ~~XXXXXXXXXXXX~~ se le admitieron las siguientes pruebas: la confesional y declaración de parte a cargo del actor ~~XXXXXXXXXXXX~~, las testimoniales de ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~ y ~~XXXXXXXXXXXX~~, los informes a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y Director de Catastro Municipal de ~~XXXXXXXXXXXX~~, las documentales consistentes en copias certificadas del contrato privado de compraventa materia de la nulidad que se reclama de fecha ocho de diciembre de dos mil quince y del plano catastral de fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Finalmente a la codemandada ~~XXXXXXXXXXXX~~, se le admitieron las siguientes pruebas: la confesional y declaración de parte a cargo del actor ~~XXXXXXXXXXXX~~, las testimoniales de ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~, el informe a cargo del Director de Catastro Municipal de ~~XXXXXXXXXXXX~~, la

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

**8.-** Mediante oficios recibidos en la oficialía de partes del Juzgado de origen los días veinte de febrero y dos de marzo de dos mil diecinueve, el director de Catastro del Ayuntamiento de **XXXXXXXXXXXX**, rindió los informes que le fueron solicitados. A su vez por oficio recibido en la oficialía de partes el cinco de marzo de dos mil diecinueve el Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, igualmente rindió su correspondiente informe.

**9.-** Con fecha catorce de marzo de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes contendientes, asimismo la demandada **XXXXXXXXXXXX** se desistió de las pruebas de declaración de parte a cargo del actor y las testimoniales a cargo de **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX** que había ofrecido, finalmente, en virtud de existir pruebas pendientes por

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

desahogar, se difirió la continuación de la audiencia.

**10.-** Con fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en donde se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar por lo que se pasó al período de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia.

**11.-** Por auto de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, se procedió a la regularización del procedimiento, ello al no encontrarse exhibida la documental ofrecida como prueba por la parte actora consistente en el contrato privado de compraventa materia de la nulidad que reclama de fecha ocho de diciembre de dos mil quince.

**12.-** Después de múltiples requerimientos a la parte demandada para exhibir el contrato en original base de la acción, mediante escrito presentado el veintinueve de septiembre de dos mil veinte en la Oficialía de partes del Juzgado primigenio, el abogado patrono de las demandadas dio cumplimiento

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

al requerimiento realizado a sus representadas exhibiendo el original del contrato privado de compraventa materia de la nulidad que reclama de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, por lo que se turnaron los autos a resolver en definitiva.

**13.-** La sentencia definitiva se dictó con fecha veintisiete de noviembre de dos mil veinte, misma que hoy es motivo de apelación.

**IV.- AGRAVIOS.** De esta forma, la recurrente **XXXXXXXXXXXX** en esencia, manifestó como agravios, lo siguiente:

**1.-** Que la sentencia definitiva le vulnera en su perjuicio el derecho humano al debido proceso y al de igualdad ante la ley, en virtud de que está condenándola, excediéndose en sus facultades y concediendo a la parte actora lo no invocado por la misma en las pretensiones que hiciera valer en su escrito inicial de demanda, ya que solicita la NULIDAD ABSOLUTA del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, sin embargo, menciona que la responsable establece en favor de la parte actora que la nulidad reclamada por éste y la

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

inexistencia es lo mismo, considerándolo un exceso por parte de quien emitió la sentencia de origen, ya que tal como se establece en la fracción VI del artículo 106 del Código Procesal Civil en vigor, al dictarse una sentencia, no se puede ir más allá de lo peticionado por las partes, lo que en el caso en particular así no sucede, pues la responsable concede a la demandada lo no solicitado por la misma, precisando que lo que se está concediendo es la procedencia de la nulidad o inexistencia del acto jurídico, sin tomar en consideración que se solicitara por el actor únicamente la nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, basado en la falta de consentimiento del actor, siendo este un elemento esencial del acto jurídico y no así la inexistencia de ese acto jurídico, por lo que con la sentencia le vulnera su derecho humano al debido proceso.

Haciendo notar que a su consideración la nulidad absoluta que pretende el actor en el juicio de origen se encuentra establecida en el artículo 36 del Código Civil y es clara al estipular que para que opere la misma deberá existir en el acto jurídico la carencia de algún

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

elemento esencial resultando que los elementos esenciales del acto jurídico son completamente diferentes a los elementos de validez del mismo.

Asimismo menciona que por cuanto a la falta de consentimiento del actor en ningún momento quedó acreditado con el cumulo de pruebas, que refiere la responsable, pues únicamente se remite a las confesionales que ofreció a cargo de la recurrente y de **XXXXXXXXXXXX**, las que se desahogaron en fecha catorce de marzo de dos mil diecinueve, las cuales únicamente se acredita la existencia del contrato materia del juicio de origen, así también se reconoció la existencia de la sociedad conyugal que existe entre **XXXXXXXXXXXX** y la hoy agraviada, más no así se acreditó que dicho contrato se celebrara sin el consentimiento del C. **XXXXXXXXXXXX**, como lo refiere la responsable en la sentencia de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veinte, por lo que de igual forma dicha autoridad se extralimita al realizar tales aseveraciones y más aun concediéndoles valor probatorio, cuando de las respuestas dadas a las posiciones calificadas de legales en el juicio

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

principal, se aprecia que no hay relación con la pretensión de nulidad y no de inexistencia del acto jurídico.

De igual forma, menciona que el hecho de que no exista firma del actor en el contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, no significa que no haya estado de acuerdo con la celebración del mismo, circunstancia que a su consideración quedó probada con lo que refirieron las testigos.

**2.-** Que la Juez A quo realiza una inexacta valoración de las pruebas que fueron ofertadas por su parte para acreditar la excepción de falsedad y consentimiento tácito, violentando su derecho de igualdad entre las partes, ya que para acreditar la excepción de falsedad se acreditó con las testimoniales a cargo de ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~ Y ~~XXXXXXXXXXXX~~, quienes fueron uniformes al afirmar que ~~XXXXXXXXXXXX~~ tuvo pleno conocimiento de la celebración del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, de lo cual se desprende que el actor se condujo con falsedad

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

en lo manifestado de su parte en el escrito inicial de demanda.

De igual manera por cuanto a la excepción de consentimiento tácito, quedó acreditado con las testimoniales de referencia que el actor tenía pleno de conocimiento de la celebración del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, ya que fue quien realizó el trato de venta con la señora **XXXXXXXXXXXX**, que además de ello estuvo presente ante el Juez de Paz Municipal cuando se llevó a cabo dicho acto, y que también él fue quien recibió el dinero de la compraventa, por lo que se les debe otorgar pleno valor probatorio a dichos testimonios.

Y por último, menciona que le causa agravio que no se haya valorado la prueba superviniente consistente en certificado de libertad de gravamen el cual demuestra que el bien inmueble se encuentra ya inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de la codemandada **XXXXXXXXXXXX**.

## **V.- ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS.**

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Ahora bien, el **agravio marcado como PRIMERO** relativo a que se le concedió más al actor de lo que pidió en su escrito inicial de demanda, por declarar inexistente y nulo el contrato de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, cuando únicamente pidió la nulidad absoluta, es **INFUNDADO**:

A consideración de este cuerpo colegiado se estima debidamente fundada y motivada la presente resolución, ya que no se debe pasar por desapercibido que la acción que nos ocupa es la nulidad absoluta del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, celebrado entre **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**.

En ese sentido, es preciso establecer que, conforme a una interpretación objetiva y sistemática de los artículos transcritos por el A quo, se sigue que todo contrato, en cuanto acto jurídico, podrá declararse inexistente cuando le falte el consentimiento o el objeto que pueda ser materia de él; así, de acuerdo con una intelección armónica de tales preceptos, es obvio que la variación del contenido de la voluntad por parte del actor para otorgar el

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

acto aquí atacado, se refiere a un elemento de existencia del acto jurídico y no a un elemento de validez, pues la nulidad absoluta o relativa tiene lugar cuando un acto no comprenda las condiciones especiales a que se refiere el diverso artículo 24<sup>2</sup> del invocado código sustantivo, consistentes en la falta de capacidad legal de las partes o de una de ellas, vicios del consentimiento, ilicitud en el objeto o en el fin del contrato, o bien porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma establecida por la ley.

Es pues, que por actos inexistentes debe entenderse, aquellos que adolecen de un elemento esencial, **ya sea el consentimiento o el objeto**, y que no reúnen los elementos de hecho que suponen su naturaleza o su finalidad, y en ausencia de los cuales, lógicamente es imposible concebir su existencia; y por cuanto se refiere a los actos jurídicos viciados de nulidad absoluta, puede sostenerse que son aquellos en que **el acto se ha realizado de manera imperfecta, aunque**

---

<sup>2</sup> ARTICULO 24.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO. Supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea válido se requerirá:

- I.- La capacidad en el autor o autores del acto;
- II.- La ausencia de vicios en la voluntad;
- III.- La licitud en el objeto, motivo, o fin del acto; y
- IV.- La forma, cuando la Ley así lo declare.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**sus elementos esenciales se presenten completos, ya que al haber sido celebrados sin observar las reglas imperativas establecidas en la ley, carecen de perfección conforme a las normas previstas para garantizar la defensa del interés general o de orden público,** y así, asegurar la protección de un interés privado; es indudable que, atento lo anterior el acto jurídico que adolezca de objeto o de consentimiento, o en el que haya ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición, no es susceptible de valer así como tampoco la nulidad de la cual se ve afectado es susceptible de desaparecer por confirmación o por prescripción **puediendo prevalecerse de ella cualquier interesado.**

En tal virtud, al ser iguales las sanciones para tales actos, por consistir en que no pueden engendrar alguna consecuencia jurídica, pues aunque produzcan provisionalmente ciertos efectos, éstos se retrotraerán al momento en que se declarase judicialmente la nulidad absoluta o la inexistencia, con lo que se destruye el acto de que se trate, tales circunstancias implican que, en la realidad, las diferencias entre nulidad

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

absoluta e inexistencia, son puramente conceptuales y teóricas, de acuerdo con la doctrina, ya que dichas acciones únicamente discrepan en cuanto a su denominación, en razón que los efectos, tanto de la declaración de nulidad de un acto jurídico, como el reconocimiento de su inexistencia, son los mismos, pues en uno y en otro caso, el acto queda privado de toda eficacia; o sea, que esta diversidad de nombres de la acción, no tiene trascendencia, si lo que se persigue en ambos casos, es la privación de los efectos del acto.

Por lo que atendiendo al principio general establecido por el segundo párrafo del artículo 220 del Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos, que establece: *"Denominación de las pretensiones procesales. Las pretensiones tomarán su nombre del contrato, acto o hecho a que se refieran. La acción procede en juicio aun cuando no se exprese el nombre de la pretensión perseguida o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la pretensión."* Se inserta como sustento de

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

Octava Época. Registro: 219244. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. IX, Mayo de 1992. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 385. **ACCIONES DE NULIDAD E INEXISTENCIA. DIFIEREN ÚNICAMENTE EN CUANTO A SU DENOMINACIÓN EN RAZÓN DE QUE AMBAS PERSIGUEN LA PRIVACIÓN DE LOS EFECTOS DEL ACTO JURÍDICO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIAPAS).** Las acciones de nulidad e inexistencia únicamente discrepan en cuanto a su denominación, en razón que de conformidad con la legislación chiapaneca, los efectos, tanto de la declaración de nulidad de un acto jurídico, como el reconocimiento de su inexistencia, son los mismos, pues en uno y en otro caso, el acto queda privado de toda eficacia; o sea, que esta diversidad de nombres de la acción, no tiene trascendencia, si lo que se persigue en ambos casos, es la privación de los efectos del acto.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO."

"Registro digital: 196476  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: I.3o.C.150 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Abril de 1998, página 736  
Tipo: Aislada

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,  
CUANDO EL ACTOR DEMANDA LA**

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

***NULIDAD DE AQUEL CELEBRADO POR TERCEROS, EN LUGAR DE SU INEXISTENCIA, ELLO ES IRRELEVANTE PARA CONSIDERAR QUE NO SE ENCUENTRA LEGITIMADO ACTIVAMENTE EN EL JUICIO, PORQUE ESTOS DOS TIPOS DE INEFICACIAS SON TEÓRICAS.***

*Si de una demanda se advierte que lo que pretende el actor es obtener la declaración judicial de que el contrato de arrendamiento celebrado por terceros respecto del bien de su propiedad es inexistente por carecer de consentimiento, tal acción encuentra su fundamento en el artículo 2224 del Código Civil, que establece que la falta de consentimiento u objeto implica la inexistencia del acto; por eso es que el propietario de un inmueble arrendado se encuentra legitimado activamente para invocar la inexistencia del contrato referido, sin que sea óbice la circunstancia de que el actor haya invocado la nulidad absoluta del acto en lugar de su inexistencia, puesto que la diferencia entre estos dos tipos de ineficacias es meramente teórica.*

***TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.***

Bajo ese contexto, debe tenerse en cuenta que las resoluciones jurisdiccionales presuponen un conflicto o litis entre las partes, en el cual el demandante establece sus pretensiones, apoyándose en determinados hechos o circunstancias y razones de derecho, y el demandado lo objeta mediante defensas y excepciones, lo que obliga al juzgador a decidir

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

las controversias sometidas a su conocimiento, analizando todos y cada uno de los argumentos aducidos por las partes, de forma que se condene o absuelva al demandado. Por otra parte, la obligación a cargo de los órganos jurisdiccionales de motivar sus resoluciones no únicamente implica expresar argumentos explicativos del porqué se llegó a una decisión concreta, sino también demostrar que esa decisión no es arbitraria, al incorporar en ella el marco normativo aplicable, los problemas jurídicos planteados, la exposición concreta de los hechos jurídicamente relevantes, probados y las circunstancias particulares consideradas para resolver. Consecuentemente se estima que la presente resolución se encuentra debidamente fundada y motivada, en términos del artículo 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y, por ende, no le viola su derecho humano al debido proceso ni concede más de lo que solicitó el actor en su escrito inicial de demanda.

En relación, con las manifestaciones vertidas por la recurrente en cuanto a la inadecuada valoración de las pruebas confesionales ofrecidas por el actor a cargo de

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, aduciendo que la responsable asevera que con dichas confesionales se acreditó que dicho contrato se celebró sin el consentimiento del actor, devienen **infundadas**, toda vez que de la lectura integral de la sentencia recurrida, la Juez A quo (foja 21 vuelta y 23 de la sentencia) menciona lo siguiente:

*"En efecto, en lo relativo a la prueba confesional ofrecida por la parte actora **XXXXXXXXXXXX** a cargo de la demandada **XXXXXXXXXXXX**, la cual se desahogó en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil diecinueve, se aprecia, en lo que a la presente sentencia interesa que dicha demandada acepta expresamente las posiciones señaladas con los números uno, dos, ocho, nueve, diez y veinte, esto es, afirma expresamente que celebró contrato privado de compraventa con fecha ocho de diciembre de dos mil quince con **XXXXXXXXXXXX**, respecto del bien inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle sin nombre campos La Joya, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, esto sin la autorización del copropietario **XXXXXXXXXXXX**, que dicho inmueble forma parte de la sociedad conyugal entre el actor **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, pues fue adquirido durante la vigencia de su matrimonio, que el contrato privado de compraventa con fecha ocho de diciembre de dos mil quince carece de la firma de **XXXXXXXXXXXX** y que el bien materia de dicho contrato es propiedad tanto de*

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**XXXXXXXXXXXX** como de  
**XXXXXXXXXXXX**.

"En efecto, en lo relativo a la prueba confesional ofrecida por la parte actora **XXXXXXXXXXXX** a cargo de la demandada **XXXXXXXXXXXX**, la cual se desahogó en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil diecinueve, se aprecia, en lo que a la presente sentencia interesa que dicha demandada acepta expresamente las posiciones señaladas con los números uno, dos, ocho, nueve, diez y veinte, esto es, afirma expresamente que celebró contrato privado de compraventa con fecha ocho de diciembre de dos mil quince con **XXXXXXXXXXXX**, respecto del bien inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle **XXXXXXXXXXXX**, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, esto sin la autorización del copropietario **XXXXXXXXXXXX**, que dicho inmueble forma parte de la sociedad conyugal entre el actor **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, pues fue adquirido durante la vigencia de su matrimonio, que el contrato privado de compraventa con fecha ocho de diciembre de dos mil quince carece de la firma de **XXXXXXXXXXXX** y que el bien materia de dicho contrato es propiedad tanto de **XXXXXXXXXXXX** como de **XXXXXXXXXXXX**.

Ante dichas confesiones expresas, este juzgado determina concederle pleno valor probatorio a dicha probanza confesional, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos al existir como se dijo una aceptación expresa de la demandada **XXXXXXXXXXXX** tanto de la

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**existencia del contrato privado de compraventa** con fecha ocho de diciembre de dos mil quince con **XXXXXXXXXXXX**, respecto del bien inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle **XXXXXXXXXXXX**, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX** y que **dicho contrato se celebró sin el consentimiento y autorización del hoy actor XXXXXXXXXXXX**, ya que la propia absolvente también reconoce que **sabía que dicho inmueble forma parte de la sociedad conyugal entre el actor XXXXXXXXXXXX y su codemandada XXXXXXXXXXXX**, pues fue adquirido durante la vigencia de su **matrimonio**, aspectos que, como se adelantó, se considera que acreditan la acción de nulidad entablada, pues se demuestra la existencia del contrato de compraventa celebrado por la absolvente con la codemandada **XXXXXXXXXXXX** respecto del inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle **XXXXXXXXXXXX**, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, también que la absolvente tenía conocimiento del vínculo matrimonial que unía al actor y a la codemandada **XXXXXXXXXXXX** y que el régimen al cual se sujetaron era el de sociedad conyugal y no obstante ello, el contrato aludido fue celebrado sin el consentimiento del ahora actor **XXXXXXXXXXXX**, lo cual era necesario para la celebración de la compraventa, por lo que evidentemente dicho contrato debe nulificarse

En otro aspecto y por lo que se refiere a la prueba confesional ofrecida por la parte actora **XXXXXXXXXXXX** a cargo de la demandada **XXXXXXXXXXXX**, la cual igualmente se desahogó en audiencia de fecha catorce

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

*de marzo de dos mil diecinueve, se aprecia, en lo que a la presente sentencia interesa que dicha demandada acepta expresamente las posiciones señaladas con los números uno, cinco, siete, diez, once, doce, diecisiete, diecinueve, veintidós y veintitrés, esto es, afirma expresamente que celebró contrato privado de compraventa con fecha ocho de diciembre de dos mil quince con **XXXXXXXXXXXX**, respecto del bien inmueble identificado como predio rústico ubicado en calle sin nombre campos La Joya, perteneciente al Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, el cual formaba parte de la sociedad conyugal que había con el actor **XXXXXXXXXXXX** pues fue adquirido durante la vigencia de su matrimonio y que dicho contrato de compraventa carece de la firma de **XXXXXXXXXXXX**.*

Basta con leer que menciona que de las respuestas dadas a las preguntas marcadas con los números **uno, dos, ocho, nueve, diez y veinte** se hace el reconocimiento por parte de la codemandada **XXXXXXXXXXXX** que no hubo consentimiento por parte del actor, sin embargo, para establecer una mayor certeza, a continuación, se transcriben las preguntas y las respuestas citadas por la A quo:

**“PREGUNTA 1. QUE USTED  
CELEBRÓ CONTRATO PRIVADO DE  
COMPRVENTA EN FECHA 08 DE  
DICIEMBRE DEL AÑO 2015 ÚNICA Y  
EXCLUSIVAMENTE CON LA C.**

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**XXXXXXXXXXXX. R=Sí, fue cuando se hizo el último contrato.**

PREGUNTA 2. QUE USTED CELEBRÓ CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA SOBRE EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO UN PREDIO RÚSTICO UBICADO EN LA **XXXXXXXXXXXX** PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE **XXXXXXXXXXXX**, CON UNA SUPERFICIE DE **XXXXXXXXXXXX** M2 CON LA. **XXXXXXXXXXXX SIN LA AUTORIZACIÓN DEL COPROPIETARIO XXXXXXXXXXXX. R= SI, estuvo él.**

PREGUNTA 8. QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA FORMA PARTE DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL ACTOR Y DE **XXXXXXXXXXXX. R= sí.**

PREGUNTA 9. QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA FUE ADQUIRIDO POR EL C. **XXXXXXXXXXXX** Y POR **XXXXXXXXXXXX** DURANTE LA VIGENCIA DE SU MATRIMONIO. **R= SI**

PREGUNTA 10. QUE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2015 CARECE DE LA FIRMA DEL CIUDADANO **XXXXXXXXXXXX** COMO VENDEDOR. **R= Sí, porque no era necesario porque el no estaba ahí anotado para que a fuerza firmara, estaba mi hija y eso nos dijo la licenciada.**

PREGUNTA 20. QUE EL BIEN MATERIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DE 2015 ES PROPIEDAD DE LOS COPROPIETARIOS

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**XXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXX.**  
**R= Sí**

Por otro lado, respecto de las posiciones que se le hicieron a la hoy recurrente, marcadas con los números uno, cinco, siete, diez, once, doce, diecisiete, diecinueve, veintidós y veintitrés, respondió lo siguiente:

**"PREGUNTA 1. QUE USTED ADQUIRIÓ EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO PREDIO RÚSTICO UBICADO EN LA JOYA S/N PERTENECE AL MUNICIPIO DE XXXXXXXXXXXXXXX, CON UNA SUPERFICIE DE XXXXXXXXXXXXXXX M2 DURANTE LA VIGENCIA DE SU MATRIMONIO CELEBRADO CON SU ARTICULANTE.  
**R=SI****

**PREGUNTA 5. QUE EL BIEN MATERIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE MATERIA DE LITIS FORMA PARTE DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE USTED Y DEL C. XXXXXXXXXXXXXXX. **R= SI FORMABA PORQUE AUN ESTABAMOS CASADOS.****

**PREGUNTA 7. QUE DENTRO DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE MATERIA DE LITIS SE CARECE DE LA EXISTENCIA DE LA FIRMA DEL C. XXXXXXXXXXXXXXX COMO SIMBOLO DEL EXTERNAMIENTO DE SU VOLUNTAD Y CONSENTIMIENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE DICHO CONTRATO.  
**R= SI, CARECE DE FIRMA YA QUE****

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**SEGÚN CON MI FAMILIA NO REQUERÍA SU FIRMA Y ÉL ASÍ LO EXTERNÓ QUE NO QUERÍA.**

PREGUNTA 10. QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA MATERIA DE LITIS FORMA PARTE DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL ACTOR Y DE USTED. **R= SI EN ESE MOMENTO.**

PREGUNTA 11. QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA MATERIA DE LITIS FUE ADQUIRIDO POR EL C. SIMON AVILA VERGARA Y POR USTED DURANTE LA VIGENCIA DE SU MATRIMONIO. **R= SI FUE COMPRADO POR MI.**

PREGUNTA 12. QUE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE CARECE DE LA FIRMA DEL CIUDADANO **XXXXXXXXXXXX** COMO VENDEDOR.

**R= SI, PORQUE ÉL NO APARECÍA COMO PROPIETARIO.**

PREGUNTA 17. QUE USTED Y EL C. **XXXXXXXXXXXX** ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DE 2015 MEDIANTE UNA COMPRAVENTA QUE CELEBRARON CON EL C. **XXXXXXXXXXXX**. **R= SÍ EL VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO.**

PREGUNTA 19. QUE EN FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2008 USTED Y EL C. **XXXXXXXXXXXX** ADQUIRIERON EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO PREDIO RUSTICO UBICADO EN LA **XXXXXXXXXXXX** PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE **XXXXXXXXXXXX**, MORELOS CON UNA

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

SUPERFICIE TOTAL DE  
**XXXXXXXXXXXX** M2. R= **SI**

PREGUNTA 22. QUE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE CARECE DE FIRMA DEL C. **XXXXXXXXXXXX** COMO SIMBOLO DE LA CONFIORMIDAD CON LA VENTA CELEBRADA POR PARTE DE LA DEMANDADA **XXXXXXXXXXXX** CON LA C. **XXXXXXXXXXXX**. R= **SÍ, NO ESTÁ POR EL MOTIVO EXPRESADO.**

PREGUNTA 23. QUE EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO PREDIO RPUSTICO UBICADO EN LA **XXXXXXXXXXXX** PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE **XXXXXXXXXXXX**, CON UNA SUPERFICIE DE **XXXXXXXXXXXX** M2 PERTENECIÓ A LA SOCIEDAD CONYUGAL POR HABER SIDO ADQUIRIDO DURANTE SU MATRIMONIO DE USTED Y DEL ACTOR. R= **SI PERO IGUAL FUE VENDIDO DURANTE LA SOCIEDAD.**

De las anteriores preguntas y respuestas que dieron las codemandadas a las posiciones que derivaron de la prueba confesional ofrecida por el actor y que fue desahogada en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil diecinueve, no se desprende que la Juez A quo esté haciendo aseveraciones alejadas de la realidad, por el contrario, hace afirmaciones con base a dichas contestaciones, sin que esta Alzada aprecie alguna violación a sus derechos, aunado a que comparte el

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

criterio del *iudex inferior* en concederles pleno valor probatorio para demostrar que celebraron el acto jurídico consistente en contrato de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince **sin** el consentimiento del C. **XXXXXXXXXXXX**.

Además cabe señalar que no solo por la valoración de la prueba confesional mencionada la Juez A quo llegó a determinar la nulidad y/o inexistencia del contrato privado de compraventa celebrado con fecha ocho de diciembre de dos mil quince, sino se observa de la lectura integral de la sentencia que contrario a lo que manifiesta la recurrente, valoró cada una de las pruebas ofrecidas por las partes, otorgándoles el valor probatorio que les confiere y negándoles eficacia a las que así consideró, adminiculando las pruebas documentales que obran en autos además con las confesionales y, sobre todo en base a las leyes de la sana crítica y las máximas de la experiencia, por lo que no solo por el hecho de haberle conferido pleno valor probatorio a las confesionales determinó decretar la nulidad como lo refiere la apelante, de ahí lo infundado de sus manifestaciones.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Tocante al agravio marcado como **segundo** y consistente en una inadecuada valoración de la prueba TESTIMONIAL a cargo de las atestes ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~ Y ~~XXXXXXXXXXXX~~, para acreditar las excepciones de falsedad y consentimiento tácito que opuso en su escrito inicial de demanda la recurrente, el mismo deviene **INFUNDADO** por las siguientes consideraciones:

Es de mencionarse que, una vez agotados los medios probatorios de las partes, se procederá al análisis y valoración de los medios de convicción mencionados, para lo cual debemos tomar en cuenta que, en la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Siendo las pruebas legales aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente.

Consecuentemente, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, una vez valoradas las pruebas tanto de la parte actora como demandada, se puede establecer que las aportadas por la parte demandada, no causan convicción a quienes resuelven, ya que de la sentencia combatida se desprende que no se les otorgó eficacia probatoria a las pruebas confesional y declaración de parte a cargo del actor ~~XXXXXXXXXXXX~~, en virtud de que de las

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

respuestas otorgadas por el actor no se advierte ningún elemento que beneficie a los intereses de las demandadas, aunado a que en dichas pruebas **no acepta haber otorgado su consentimiento** para la celebración del contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, ni tampoco se le otorgó eficacia probatoria a la prueba testimonial desahogada por las atestes mencionadas, aunado a que a criterio de quienes resuelven, dicha probanza, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es insuficiente para determinar que la parte actora otorgó su consentimiento al momento de realizar el contrato de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince celebrado entre **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, máxime que del mismo no se encuentra estampada la firma del actor que nos indique que otorgó su consentimiento para la celebración de dicho contrato.

Asimismo, esta Alzada considera correcta la valoración de la Juez A quo al establecer que si bien es cierto las atestes refirieron que el actor estuvo presente en el

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

momento de la celebración del contrato de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, también es cierto que con su dicho no acreditan el consentimiento o la manifestación de la voluntad tácita o expresa, además de no causar convicción en esta Alzada ya que únicamente se limitan a decir que consintió porque "él lo anduvo ofreciendo", "el lo ofreció", sin que se observe que en el momento en que se llevó a cabo el contrato privado de compraventa materia de la litis, haya otorgado su consentimiento, entonces, al existir un contrato privado de compraventa escrito, es ilógico que no se haya estampado la manifestación de la voluntad del actor mediante su firma, sobre todo que en esa fecha se encontraban aun casados **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, bajo el régimen de sociedad conyugal, siendo ambos propietarios del bien inmueble que se trasladó su dominio, luego, valorando la prueba testimonial contra la prueba documental consistente en contrato privado de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, es claro que debe prevalecer el documento, atendiendo a la sana crítica y a las leyes de la lógica y la experiencia, pues del mismo no se desprende algún signo

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

inequívoco de la manifestación de la voluntad del C. ~~XXXXXXXXXXXX~~, por ejemplo, su firma.

Por lo que se insiste, concordando con lo estipulado por la Juez de origen, de dichas testimoniales **NO** se acreditan las excepciones de falsedad y consentimiento tácito opuestas por las demandadas, por tanto, sus manifestaciones devienen infundadas.

Lo anterior tiene sustento en la Tesis Aislada en materia común, de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital: 177763, Tesis: II.1o.A.24 K, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Julio de 2005, página 1558, que menciona:

**“TESTIMONIAL EN EL JUICIO DE AMPARO. SU VALORACIÓN SE RIGE POR LA SANA CRÍTICA.**

*De acuerdo con los artículos 197 y 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletorio de la Ley de Amparo, el sistema de valoración de pruebas que rige la apreciación de la prueba testimonial en el juicio de amparo, es el denominado sana crítica, en el que el juzgador tiene libertad para razonar el valor de esa prueba, pero está obligado a hacerlo bajo las reglas de la lógica -lo que implica el principio de no contradicción y*

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

*de racionalidad interna de la decisión probatoria, ya que su coherencia es una condición mínima de su aceptabilidad-, y de la experiencia -que alude a la existencia de un criterio que goza de amplio consenso en la cultura media del lugar y tiempo en que se formula la decisión, criterio que establece "lo que sucede normalmente" y que, en función de ello, permite construir una inferencia que va de un hecho conocido a uno ignorado-, para así evitar la arbitrariedad.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA ADMINISTRATIVA DEL  
SEGUNDO CIRCUITO.*

*Amparo en revisión 129/2005. Faustino Pastrana Serralde. 7 de abril de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Mondragón Reyes. Secretaria: Sonia Rojas Castro."*

Por último, en cuanto a la prueba superviniente que menciona la recurrente no fue valorada, consistente en un certificado de libertad de gravamen el cual demuestra que el bien inmueble ya se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre de la demandada **XXXXXXXXXXXX**, se desprende que contrario a lo aseverado por la hoy apelante, la Juez A quo si la valoró, lo cual se puede constatar en la Foja 47 de la sentencia combatida, sin embargo, se transcribe para efecto de esclarecer sus manifestaciones:

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

*"Finalmente, no se pierde de vista que por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, el abogado patrono de la demandada **XXXXXXXXXXXX** ofreció como prueba superveniente un certificado de libertad o de gravámenes de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecinueve expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sin embargo dicha documental no es favorable a sus intereses ya que del contenido de la misma tan solo se desprende que el inmueble materia del contrato de compraventa objeto de la nulidad reclamada en este juicio, se encuentra inscrito en dicho instituto a su nombre, pero evidentemente no demuestra que en el contrato de compraventa por medio del cual adquirió la propiedad del inmueble hubiera existido una aceptación o voluntad del actor **XXXXXXXXXXXX** en su celebración, por tanto no se le confiere valor probatorio en beneficio de los intereses de la parte demandada de mérito."*

Por ende, sus manifestaciones al respecto devienen infundadas.

**VI.-** En las anotadas condiciones, y al ser **INFUNDADOS** los agravios esgrimidos por la recurrente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 530 del Código Procesal Civil

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

vigente, se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha **veintisiete de noviembre de dos mil veinte** pronunciada por la Juez Segundo Civil de Primera instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, deducido del Juicio **Ordinario Civil sobre NULIDAD de contrato de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince**, promovido por **XXXXXXXXXXXX**, contra **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** en el expediente **454/2018-1**.

**VII.-** Al actualizarse la hipótesis marcada en el numeral **159 fracción IV** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, al haber sido condenada por dos sentencias conforme de toda conformidad de su parte resolutive, se condena a **XXXXXXXXXXXX** al pago de las costas de la presente instancia.

Por lo expuesto y en términos de lo dispuesto por los artículos 43, 105, 106, 548, 550 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado, es de resolverse; y

**S E R E S U E L V E:**

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha **veintisiete de noviembre de dos mil veinte** pronunciada por la Juez Segundo Civil de Primera instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, deducido del Juicio **Ordinario Civil sobre NULIDAD de contrato de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil quince**, promovido por **XXXXXXXXXXXX**, contra **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** en el expediente **454/2018-1**, y;

**SEGUNDO.-** Se condena a **XXXXXXXXXXXX** al pago de costas de la presente instancia, en atención a lo expuesto en el Considerando **VII** de la presente resolución.

**TERCERO.-** **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos originales al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**A S Í**, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala del Tercer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Presidenta, **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALETA**, integrante y **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, ponente en el presente asunto e integrante; ante la Secretaria de Acuerdos Civiles, Licenciada **FACUNDA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, quien autoriza y da fe.