



**PODER JUDICIAL**

1

Jiutepec, Morelos a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **639/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* e **“INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE**, radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y:

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

**1.- Presentación de la demanda.** Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintinueve de abril de dos mil diecinueve y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* , demandando en la vía ordinaria civil de \*\*\*\*\* y de la **COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**, las siguientes pretensiones:

*“a) La nulidad de la (sic) instrumento o contrato número TRECE MIL DOSCIENTOS NUEVE (13209); otorgada con fecha doce de marzo de dos mil trece ante el C. LICENCIADO \*\*\*\*\* , EN SU CARÁCTER DE DELEGADO ESTATAL DE LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA LA TENENCIA DE LA TIERRA de esta ciudad, y por el ministerio de ley, mediante el cual se hace constar el contrato de compraventa otorgado por el señor C. LICENCIADO \*\*\*\*\* , EN SU CARÁCTER DE DELEGADO ESTATAL DE LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA LA TENENCIA DE LA TIERRA a favor de la señora \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* .*

*b) La cancelación de su inscripción que verifico (sic) el C. Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, de la instrumento (sic) o contrato número \*\*\*\*\* , otorgada con fecha doce de marzo de dos mil trece ante el C. LICENCIADO \*\*\*\*\* , EN SU CARÁCTER DE DELEGADO ESTATAL DE LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA*

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

LA TENENCIA DE LA TIERRA de esta ciudad, y por el ministerio de ley.

c) La cancelación de la CUENTA O CLAVE que se abrieron en la Tesorería Municipal, relacionadas con el instrumento o contrato número \*\*\*\*\*; otorgada con fecha doce de marzo de dos mil trece, ante el C. LICENCIADO \*\*\*\*\* , EN SU CARÁCTER DE DELEGADO ESTATAL DE LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA LA TENENCIA DE LA TIERRA de esta ciudad, y por el ministerio de ley, QUE SE ENCUENTRE A FAVOR DE LA C. \*\*\*\*\*.

d) La restitución o entrega material de la posesión del bien inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* , que deberán hacer los demandados con todos sus frutos y accesorios.

e) La cancelación del FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO Y CLAVE CATASTRAL generada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el folio número \*\*\*\*\* y expediente Catastral \*\*\*\*\* , DE FECHA \*\*\*\*\* .

f) Los gastos, costas, daños y perjuicios que causen como consecuencia del trámite del juicio que se promueve, por mal fe de los hoy demandados”

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

**2.- Admisión de la demanda.** Por auto de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, previo a que fue subsanada la prevención recaída a la demanda, se admitió a trámite la misma 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 demandados para que dentro del término de diez días comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra, igualmente, en atención al pedimento de la actora, se



## PODER JUDICIAL

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

ordenó requerir a la parte demandada para que exhibiera, conjuntamente con su contestación de demanda el documento consistente en instrumento o contrato número \*\*\*\*\*; otorgada con fecha \*\*\*\*\* ante el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de Delegado Estatal de la Comisión para la Regularización para la Tenencia de la Tierra.

**3.- Aclaración de denominación de la parte demandada.** Por autos de fechas veintisiete de noviembre y once de diciembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la parte actora aclarando que la denominación de la parte demandada COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA era “INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE, por lo que se ordenó su correspondiente emplazamiento.

**4.- Emplazamientos.** Con fechas veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve y doce de marzo de dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio los demandados \*\*\*\*\* e “INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE, respectivamente.

**5.- Contestaciones de demanda.** Mediante escritos recibidos en la oficialía de partes los días siete de noviembre de dos mil diecinueve y veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, los demandados \*\*\*\*\* e “INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE, respectivamente, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que consideró aplicables en el presente asunto, escritos que

fueron resueltos en autos de fechas trece de noviembre de dos mil diecinueve y treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, en donde se tuvo por presentados a \*\*\*\*\* y al representante legal del “INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE, dando contestación a la demanda instaurada en su contra y con dichas contestaciones se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**6.- Desahogo de vista.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, la actora \*\*\*\*\* , desahogó la vista que se le dio con relación a la contestación de demanda hecha por \*\*\*\*\*.

**7.- Audiencia de conciliación y depuración.** Con fecha quince de junio de dos mil veintiuno, 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

**8.- Pruebas.** Dentro del periodo probatorio fueron admitidas las siguientes pruebas: a la parte actora la confesional y la declaración de parte a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , las testimoniales de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las documentales consistentes en diversas notas para la remisión de materiales para la construcción, escrituras con folios \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , copia simple del contrato de arrendamiento de fecha veinte de febrero de

**PODER JUDICIAL**

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

dos mil doce, copia simple de manifestación para adquirir un solar urbano, copia simple de recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad y por el comité pro introducción de Agua Potable de la \*\*\*\*\* de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, copias simples de cuatro recibos por la cooperación de la construcción de la \*\*\*\*\* de fecha doce de septiembre de mil novecientos setenta y seis, diez fotografías y copia simples de manifestación para adquirir solar en la zona urbana de fecha veintidós de enero de mil novecientos setenta y ocho, el informe a cargo del Comisariado Ejidal del Ejido de Chapultepec, Morelos, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Mientras que a la demandada \*\*\*\*\* , se le admitieron la confesional y la declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* , las testimoniales de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las documentales consistentes en copias certificadas de la denuncia penal de fecha veintiocho de abril de dos mil diecinueve, registrada bajo la carpeta de investigación SS01/110/2019, copia del acta de matrimonio de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y del acta de nacimiento de \*\*\*\*\* , escritura de COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) respecto del inmueble materia de la litis, certificado de libertad o de gravamen y del plano catastral del inmueble materia del juicio, recibo de pago de impuesto predial del año dos mil diecinueve del inmueble materia del asunto, copias certificadas deducidas del juicio de amparo 666/2016, dos impresiones de fotografías, la instrumental de

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

**9.- Audiencia de pruebas y alegatos.** El catorce de septiembre de dos mil veintiuno, fue celebrada la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las probanzas ofrecidas por las partes, con excepción de la prueba de informe ofrecida por la actora, la cual fue declarada desierta y en consecuencia, se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar, por lo que pasó a la fase de alegatos

**10.- Citación para sentencia.** En auto de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, en atención al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

**I.- Competencia.** Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público. Señalado lo anterior, es importante establecer como fundamento lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil del Estado pues establece las bases para el estudio y fijación de la competencia del



## PODER JUDICIAL

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

órgano jurisdiccional, siendo estos: la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

Así, con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto conforme a lo dispuesto por los artículos 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción tendiente a la declaratoria de nulidad del contrato de compraventa contenido en el instrumento número \*\*\*\*\*; de fecha doce de marzo de dos mil trece celebrado entre la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA LA TENENCIA DE LA TIERRA (COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT)) como vendedor y \*\*\*\*\* como comparadora, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, esto es, una acción con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento compete a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

En ese sentido también resulta conveniente precisar que la competencia de este Juzgado por razón de la materia surte también en el presente asunto con base en la siguiente tesis de jurisprudencia:

*Registro digital: 176011  
Instancia: Primera Sala  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: 1a./J. 202/2005*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Febrero de 2006, página 103*

*Tipo: Jurisprudencia*

*COMPETENCIA PARA CONOCER DE UN JUICIO EN EL QUE SE DEMANDA LA NULIDAD DE UNA ESCRITURA SUSCRITA POR LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. SE SURTE A FAVOR DEL JUEZ CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL FUERO COMÚN.*

*La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra es un organismo público descentralizado que realiza actos que revisten las características de unilateralidad, coercitividad e imperio; sin embargo, no siempre actúa en su calidad de autoridad, pues cuando suscribe una escritura producto de un proceso de regularización de un predio, actúa en su carácter de ente privado, toda vez que tal actuación (que no es otra cosa que la firma) la realiza en un plano de igualdad con la parte compradora, ya que no ejerce facultades de imperio, sino que interviene en su calidad de propietario de tierras como vendedor, además de que no persigue una finalidad que conlleve un interés de orden público o utilidad social. En esa virtud, al tratarse de un acto entre particulares, la competencia para conocer del juicio en que se demanda la nulidad de una escritura suscrita por dicho organismo público, corresponde a un Juez Civil de primera instancia del fuero común.*

Respecto al aspecto de la cuantía y grado, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción sobre la declaratoria de nulidad de un contrato de compraventa de un inmueble (derecho real), el conocimiento del mismo, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de primera instancia. Finalmente, respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues el lugar en donde se ubica el inmueble motivo del contrato de compraventa que ahora se pretende nulificar se encuentra en Jiutepec, Morelos, donde este Juzgado tiene competencia por razón de territorio, por tanto se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado.





## PODER JUDICIAL

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

II.- **Vía de tramitación.** Antes de proceder al análisis de la acción, como cuestión introductoria procede repasar los conceptos relativos a la vía en que fue substanciado el presente asunto, que a continuación se exponen. La función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la posibilidad de negarse a ejercerla en acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador.

Ahora bien, dentro de esas condiciones se encuentra lo que se ha denominado como “la vía”, que es el procedimiento que el legislador ha dispuesto que debe seguirse para cada acción. Entonces, con la salvedad de algunas excepciones que expresamente establece la ley en las que los gobernados pueden elegir entre una o más vías, las leyes procesales establecen cuál es la vía en que procede dependiendo de la acción que quiera ejercitarse. Así, en aras de garantizar la seguridad jurídica, aun ante el silencio del demandado el juzgador debe asegurarse que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, incluso en etapas tan avanzadas del procedimiento como al momento de dictar la sentencia definitiva.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que la vía **ordinaria civil** elegida y en la cual fue substanciado el procedimiento, es

la **correcta**, pues en el presente asunto se reclama como pretensión principal, la declaratoria de nulidad absoluta de un contrato de compraventa, la cual no tiene señalada vía distinta o tramitación especial conforme a lo establecido en el artículo 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**III.- Legitimación.** Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia, enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar, es conveniente realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación con relación a la legitimación en el proceso. Así, la legitimación procesal es entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, tipo de legitimación que fue debidamente analizada en la audiencia de conciliación y depuración.

Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza que la legitimación en la causa, que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y



## PODER JUDICIAL

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

consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

*“...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...”*

En otras palabras, la legitimación en la causa se traduce en un interés para actuar en juicio, y lejos de referirse al procedimiento o al ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre la persona demandante y el fin perseguido; esto es, dicha legitimación se identifica con la vinculación de quien invoca un derecho sustantivo que la ley establece en su favor, el cual se hace valer mediante la intervención de los órganos judiciales por medio de las acciones o excepciones ejercitables.

En ese sentido, como la pretensión principal que se reclama en el presente asunto es la nulidad de un acto jurídico (compraventa) conviene destacar que si bien es exacto que la nulidad absoluta de un contrato de compraventa puede hacerse valer por el afectado, tal intención debe estar relacionada de modo directo con un **interés legítimo de quien la pretenda**, ante lo cual es concluyente que no cualquier persona puede reclamarla válidamente; así, para que se esté en aptitud de estudiar la nulidad absoluta de un contrato, necesario resulta **justificar la existencia de un interés tutelado en el orden legal**, o sea, debe evidenciarse la existencia de un derecho en relación con los actos, hechos o circunstancias que lo transgredan; indemostrado ello, deviene indiscutible la falta de legitimación para aducir la nulidad de un contrato al que se es ajeno. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 179846*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: II.2o.C.486 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Diciembre de 2004, página 1386*

*Tipo: Aislada*

**NULIDAD ABSOLUTA DEL ACTO JURÍDICO O CONTRATO CORRELATIVO. PARA HACERLA VALER DEBE JUSTIFICARSE LA AFECTACIÓN DE UN INTERÉS LEGÍTIMO.**

*La legitimación en la causa se traduce en un interés para actuar en juicio, y lejos de referirse al procedimiento o al ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre la persona demandante y el fin perseguido; esto es, dicha legitimación se identifica con la vinculación de quien invoca un derecho sustantivo que la ley establece en su favor, el cual se hace valer mediante la intervención de los órganos judiciales por medio de las acciones o excepciones ejercitables. Consiguientemente, si bien es exacto que la nulidad absoluta de un contrato de compraventa puede hacerse valer por el afectado, tal intención debe estar relacionada de modo directo con un interés legítimo de quien la pretenda, ante lo cual es concluyente que no cualquier persona puede reclamarla válidamente; así, para que se esté en aptitud de estudiar la nulidad absoluta de un contrato, necesario*

**PODER JUDICIAL**

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

*resulta justificar la existencia de un interés tutelado en el orden legal, o sea, debe evidenciarse la existencia de un derecho en relación con los actos, hechos o circunstancias que lo transgredan; indemostrado ello, deviene indiscutible la falta de legitimación para aducir la nulidad de un contrato al que se es ajeno.*

Ahora bien, centrándonos en los hechos motivo de la litis en el presente asunto, se tiene que, del escrito de demanda la actora \*\*\*\*\* aduce derechos de **propiedad** y **posesión** respecto del predio materia de la litis, que lo identifica como \*\*\*\*\* , en consecuencia, resulta inconcuso que, para efectos de acreditar su legitimación en la causa en el presente asunto de nulidad absoluta, la parte actora \*\*\*\*\* , debió acreditar fehacientemente la propiedad o posesión del inmueble objeto del acto jurídico (compraventa) que pretende nulificar, lo anterior para tener por justificado el **interés legítimo** para solicitar la nulidad del acto (compraventa).

Sin embargo, una vez hecho el estudio de las constancias procesales que integran el presente asunto y en específico de las pruebas que aportó la parte actora en el presente asunto, se determina que la enjuiciante **no probó** ni la propiedad ni la posesión en su favor del inmueble objeto del acto jurídico que se pretende sea declarado nulo, lo que trae como consecuencia que no se acredite su interés legítimo en el presente asunto y como consecuencia su legitimación en la causa.

Se afirma lo anterior ya que, substancialmente, en la secuela procesal del presente asunto, la parte actora ofreció las siguientes pruebas: La confesional y la declaración de parte a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , las testimoniales de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las

documentales consistentes en diversas notas para la remisión de materiales para la construcción, escrituras con folios \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, copia simple del contrato de arrendamiento de fecha veinte de febrero de dos mil doce, copia simple de manifestación para adquirir un solar urbano, copia simple de recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad y por el comité pro introducción de Agua Potable de la \*\*\*\*\* de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, copias simples de cuatro recibos por la cooperación de la construcción de la E\*\*\*\*\* de fecha doce de septiembre de mil novecientos setenta y seis, diez fotografías y copia simples de manifestación para adquirir solar en la zona urbana de fecha veintidós de enero de mil novecientos setenta y ocho, el informe a cargo del Comisariado Ejidal del Ejido de Chapultepec, Morelos, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, sin embargo ninguna de estas pruebas demuestran ni la propiedad ni la posesión de la actora respecto del inmueble materia del presente asunto.

En efecto, en lo correspondiente a la prueba confesional, la cual se desahogó en la diligencia de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, no tiene valor probatorio en virtud que ninguna de las respuestas dadas por la absolvente de la prueba benefician los intereses de la parte actora; se afirma lo anterior ya que como se advierte del acta respectiva, la parte demandada únicamente respondió de manera afirmativa a la posición identificada con el número nueve del pliego de posiciones

**PODER JUDICIAL**

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

respectivo, es decir que acudió a CORETT de voluntad propia para obtener la escritura del predio en litigio, negando de forma categórica las diversas posiciones formuladas, en consecuencia, se pone de manifiesto que la probanza en análisis, no amerita ningún valor probatorio porque no existen elementos favorables a los intereses de la parte actora en la medida que la demandada **no reconoce ni confiesa** que la parte actora sea la propietaria o al menos hubiese poseído el bien inmueble materia de este asunto y por tanto procede desestimar dicha probanza.

Lo mismo ocurre con relación a la prueba de declaración de parte que ofreció la parte actora \*\*\*\*\* a cargo de la demandada \*\*\*\*\*, que igualmente se desahogó en la audiencia de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, toda vez que, de las declaraciones emitidas por la demandada, no se aprecian elementos favorables a los intereses de la parte actora; se afirma lo anterior ya que en términos generales la demandada refiere que la señora \*\*\*\*\* no es la poseedora original del predio materia de la litis sino que es ella (la demandada) la poseedora original, siempre ha poseído el predio desde que se casó con su esposo, que primero vivieron en unión libre y que después se casaron el \*\*\*\*\* y desde entonces ha poseído todo porque se casaron por bienes mancomunados y en esa fecha también registró a su hijo, que acudió a CORETT por voluntad propia para obtener la escritura del inmueble materia de la litis, que fue a CORETT para obtener sus papeles, que tenía papeles para acreditar la propiedad

porque su esposo dejó en regla los documentos del predio, que la señora \*\*\*\*\* no es la persona que adquirió originalmente la posesión ni la titularidad del predio materia de la litis de la comunidad de los bienes ejidales de Chapultepec, que al momento de acudir a CORETT a obtener la escritura del predio materia de la litis sí tenía la posesión del predio, que ella fue para tener sus papeles en regla, que ella tiene la posesión por esos tiene sus papeles en regla y tiene sus escrituras también en regla, que al momento de acudir a CORETT a obtener la escritura del predio materia de la litis la señora \*\*\*\*\* no tenía la posesión del predio, que ella (la demandada) siempre ha tenido la posesión hasta el veintiocho de abril de dos mil diecinueve, cuando ellos entraron a su casa a la fuerza a agredirla y agredir a sus hijos, los amenazaron, la golpearon, se subieron a la azotea, que fue su nieto de la señora \*\*\*\*\* y su yerno \*\*\*\*\*, quienes los golpearon y demandaron y que hasta ese entonces no la han dejado entrar ahí.

En consecuencia, se pone de manifiesto que la probanza en análisis, no amerita ningún valor probatorio porque no existen elementos favorables a los intereses de la parte actora en la medida que la demandada **no reconoce** que la parte actora \*\*\*\*\* sea la propietaria o al menos hubiese poseído el bien inmueble materia de este asunto, por el contrario, la declarante en forma categórica afirma que \*\*\*\*\* **no es la poseedora original del predio** materia de la litis, sino que es precisamente ella (\*\*\*\*\*) quien siempre ha poseído el predio desde que se casó con su esposo, igualmente la



**PODER JUDICIAL**

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

declarante expresa que \*\*\*\*\* **no es la persona que adquirió originalmente la posesión ni la titularidad del predio materia de la litis** de la comunidad de los bienes ejidales de Chapultepec y que al momento de acudir a CORETT a obtener la escritura del predio materia de la litis, ella (\*\*\*\*\*) sí tenía la posesión del predio, aspectos que ponen en clara evidencia que la prueba de declaración de parte ofrecida, no amerita ningún valor probatorio.

Sin que pase por inadvertido para este Juzgado la respuesta dada por la declarante a la interrogante señalada con el número sesenta en donde afirma que siempre tuvo la posesión del predio materia de este asunto hasta el veintiocho de abril de dos mil diecinueve, cuando ellos entraron a su casa a la fuerza a agredirla y agredir a sus hijos, los amenazaron, la golpearon, se subieron a la azotea y que hasta ese entonces no la han dejado entrar ahí, sin embargo, lo anterior no es una situación favorable a los intereses de la actora, es decir, que acredite su interés legítimo y/o legitimación para demandar la nulidad de la compraventa realizada por la demandada, toda vez que, en su caso, la pérdida de la posesión que aduce la demandada declarante –según su dicho mediante violencia-, es en una fecha (veintiocho de abril de dos mil diecinueve) posterior a la celebración del contrato de compraventa (doce de marzo de dos mil trece) por tanto, resulta totalmente intrascendente en el presente asunto pues del escrito de demanda se aprecia que la actora \*\*\*\*\* , aduce que el predio materia de la litis era de su propiedad y se encontraba poseyéndolo y

aun ante ello, la demandada \*\*\*\*\* escrituró el mismo ante la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, esto es, de manera indebida al no haber tenido nunca la posesión previa del predio, entonces, el punto medular del presente asunto y cual la parte actora se encontraba compelida a probar, para acreditar su legitimación en este asunto, era la propiedad o en su caso la posesión que dice haber detentado del predio **previo a la celebración del contrato de compraventa de la demandada con la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT)**, pues precisamente de ahí deriva la causa de nulidad que invoca y en ese sentido, la posesión del predio posterior a la celebración del citado contrato de compraventa, es un aspecto irrelevante al resultado del juicio.

Además, debe considerarse que la demandada y declarante únicamente refirió que desde el veintiocho de abril de dos mil diecinueve ya no se encuentra en posesión del predio pero no señala que ahora la posesión la detente la actora \*\*\*\*\* , pues incluso señala que fue el nieto de la señora \*\*\*\*\* y su yerno \*\*\*\*\* , quienes los golpearon y demandaron, de ahí que, se insiste, no existen elementos favorables a los intereses de la parte actora y, por tanto, procede desestimar dicha probanza.

Ahora bien, en lo correspondiente a la prueba testimonial ofrecida por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la cual también fue desahogada en



## PODER JUDICIAL

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

la audiencia de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, tampoco debe otorgársele valor probatorio, substancialmente porque de las declaraciones de los atestes no se advierten elementos favorables a los intereses de la parte actora, es decir, fundamentalmente que acrediten la propiedad o posesión del predio materia de la litis en favor de la actora.

En efecto, como un primer aspecto, debe precisarse que, en lo relativo al elemento **propiedad**, la prueba testimonial por sí sola no es una prueba suficiente ni idónea para tenerla por justificada o acreditada en el presente asunto en la medida que en el escrito de demanda la parte actora no refiere haber adquirido la propiedad mediante algún acto jurídico **verbal** (en cuyo caso su existencia si es factible acreditar por dicho de testigos), en consecuencia, al no estar ante el supuesto de un contrato de naturaleza verbal, la prueba testimonial, como se dijo, no es la idónea para justificar la propiedad del predio en favor de alguna persona en este caso la actora **\*\*\*\*\***, pues substancialmente se trata tan solo de manifestaciones realizadas por personas ajenas a la controversia judicial (testigos) que no pueden tener el alcance de determinar la propiedad de un bien, pues para ello, debió presentarse la prueba correspondiente, verbigracia el contrato escrito de transmisión de dominio del predio, por ende, como se dijo, en lo relativo a la propiedad del predio materia del juicio, desde un inicio, debe restarse valor probatorio a la prueba testimonial en análisis.

Ahora bien, independientemente de lo anterior, debe precisarse, como se adelantó, que de las declaraciones de los atestes no se advierten elementos favorables a los intereses de la parte actora, es decir, fundamentalmente que acrediten la propiedad o posesión del predio materia de la litis en su favor; lo anterior ya que por cuanto al ateste \*\*\*\*\*, en esencia declaró que conoce a \*\*\*\*\* desde hace veinticinco años aproximadamente porque vive ahí en \*\*\*\*\* porque ha entrado al inmueble, pero que no conoce las medidas y colindancias del mismo y que la propietaria original del inmueble es \*\*\*\*\* y que actualmente lo están poseyendo \*\*\*\*\* y su hija \*\*\*\*\* y que sabe que \*\*\*\*\* está detentando el inmueble porque fue esposa del hijo finado de la señora \*\*\*\*\*, que no le consta que \*\*\*\*\* tenga escrituras sobre el inmueble por lo que no sabe cómo las obtuvo y que tampoco sabe si \*\*\*\*\* le cedió los derechos del predio a \*\*\*\*\*, fundando la razón de su dicho en que él vive ahí en la colonia y tuvo oportunidad de ser Ayudante Municipal y por eso conoce prácticamente a toda la gente.

Ahora bien, en lo referente al ateste \*\*\*\*\*, se tiene que, esencialmente declaró que conoce a \*\*\*\*\* desde hace veinticinco o veinte años porque es su vecina, desde que era niño la conoce, que conoce el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* porque está frente a su casa y que colinda con la \*\*\*\*\* y que se imagina que su terreno es de unos seiscientos metros, que la propietaria original del inmueble es la señora \*\*\*\*\*, que en relación a que \*\*\*\*\* está detentando el inmueble solo sabe es que

**PODER JUDICIAL**

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

ella siempre ha vivido ahí, que \*\*\*\*\* no tiene escrituras sobre el inmueble, que no sabe si \*\*\*\*\* le cedió los derechos del predio a \*\*\*\*\* , fundando la razón de su dicho en que desde chico siempre ha visto a la señora \*\*\*\*\* ahí, nunca ha visto otra persona, que se puede decir que la señora \*\*\*\*\* vive en el terreno de la señora \*\*\*\*\* , pero que en la casa que está ahí, pero que no sabe quién hizo esa casa.

Las anteriores declaraciones expuestas por los atestes no ameritan ningún valor probatorio ya que, en lo relativo al punto en análisis (falta de legitimación de la parte actora por no probar haber sido la propietaria ni poseedora del predio materia del juicio) si bien es verdad que los testigos afirman que la actora \*\*\*\*\* es la propietaria original del predio ubicado en la \*\*\*\*\* , sin embargo, por inicio de cuentas, se reitera lo señalado en párrafos que anteceden en el sentido que la prueba testimonial por sí sola no es una prueba suficiente ni idónea para tenerla por justificada o acreditada la propiedad de un inmueble cuando no se haya invocado en la demanda la existencia de un contrato verbal por el cual se haya adquirido pues substancialmente se trata tan solo de manifestaciones, en este caso de \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\* , dogmáticas y unilaterales que no pueden tener el alcance de determinar la propiedad del bien controvertido.

Además que los atestes de mérito únicamente realizaron la afirmación por demás dogmática e imprecisa en el sentido que la propietaria original del inmueble

ubicado en \*\*\*\*\* es \*\*\*\*\* , sin referir circunstancias de tiempo, modo y lugar por las cuales saben y les consta tal afirmación; en ese sentido, se considera que, para efectos de dotar de fuerza probatoria a las declaraciones de los atestes, los mismos no debieron limitarse a afirmar –de forma por demás dogmática- que la propiedad original del inmueble aludido le corresponde a la actora sino que además debieron referir indefectiblemente circunstancias de tiempo, modo y lugar por las cuales percibieron y les consta dicha afirmación, al no haberlo hecho así es evidente que no debe conferírsele ninguna eficacia probatoria.

Para finalizar la valoración de esta prueba, solo resta precisar que existe una notable contradicción en la declaración del ateste \*\*\*\*\* que resta credibilidad y eficacia a su declaración; en efecto, puede advertirse del acta respectiva que el ateste \*\*\*\*\* señaló que, actualmente, el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* lo están poseyendo \*\*\*\*\* y su hija \*\*\*\*\* , sin embargo, con posterioridad afirma que \*\*\*\*\* está detentando el inmueble porque fue esposa del hijo finado de la señora \*\*\*\*\* , esto es, existe una patente contradicción en los dichos del atestes por cuanto a la persona o personas que actualmente detentan la posesión del inmueble materia del presente asunto pues por una parte afirma que son \*\*\*\*\* y su hija \*\*\*\*\* sin embargo, después contradice dicha afirmación señalando que \*\*\*\*\* está detentando el inmueble porque fue esposa del hijo finado de la señora \*\*\*\*\* , entonces, ante dicha contradicción, este juzgado estima que no debe

**PODER JUDICIAL**

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

conferírsele valor probatorio a la declaración del ateste  
\*\*\*\*\*.

En consecuencia, toda vez que de las declaraciones de los atestes no se advierten elementos que acrediten la propiedad o posesión del bien inmueble materia de este juicio en favor de la parte actora \*\*\*\*\*, procede desestimar dichas probanzas testimoniales.

Ahora bien, con relación a las pruebas documentales que ofreció la parte actora durante la secuela procesal de este asunto, debe decirse que tampoco acreditan la propiedad ni la posesión que aduce la actora respecto del inmueble objeto de este asunto, lo anterior ya que, en lo relativo a las diversas notas para la remisión de materiales para la construcción, no se les confiere valor probatorio porque del contenido de dichos documentos no se aprecian elementos que acrediten ni la propiedad ni la posesión del bien materia de este asunto en favor de la actora; en efecto, del contenido de las documentales en análisis se aprecia la compra de diverso materia de construcción por parte de la actora \*\*\*\*\*, pero nada en torno a la propiedad o posesión del inmueble en controversia en su favor.

En lo relativo a las documentales consistentes en escrituras con folios \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, expedidas por la entonces denominada COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT), no se les confiere valor probatorio en este asunto toda vez que ninguna se refiere ni tiene relación con el inmueble materia de este asunto sino de diversos

y en ese sentido, resulta evidente que son insuficientes para acreditar la propiedad o posesión del inmueble en litigio favor de la parte actora \*\*\*\*\*.

Por cuanto a las copias simples del contrato de arrendamiento de fecha veinte de febrero de dos mil doce, copia simple de manifestaciones para adquirir un solar urbano, copia simple de recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad y por el comité pro introducción de Agua Potable de la \*\*\*\*\* de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, copias simples de cuatro recibos por la cooperación de la construcción de la \*\*\*\*\* de fecha doce de septiembre de mil novecientos setenta y seis, no debe otorgárseles valor probatorio por dos aspectos esenciales, el primer relativo a que se trata de **copias simples o fotostáticas**, sin que se adviertan de autos diversas probanzas con las cuales se adminiculen. En efecto, la copia simple de un documento por sí sola no produce convicción a esta autoridad respecto de los hechos controvertidos en el presente juicio por la facilidad de su alteración o unilateral confección. Sirven de apoyo a lo anterior, por analogía, las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Época: Décima Época*

*Registro: 2002783*

*Instancia: Primera Sala*

*Tipo de Tesis: Jurisprudencia*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Libro XVII, Febrero de 2013, Tomo 1*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: 1a./J. 126/2012 (10a.)*

*Página: 622*

**DOCUMENTOS PRIVADOS ORIGINALES Y COPIAS  
FOTOSTÁTICAS SIMPLES. SU VALOR PROBATORIO EN LOS  
JUICIOS MERCANTILES.**



**PODER JUDICIAL**

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

*En el artículo 1296 del Código de Comercio, de contenido idéntico al numeral 1241 del mismo ordenamiento, el legislador estableció que si los documentos privados presentados en original en los juicios mercantiles -en términos del artículo 1205 del Código invocado-, no son objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si se hubieran reconocido expresamente. Al respecto, este último numeral establece, después de un listado enunciativo en el que contempla a los documentos privados, que también será admisible como prueba "en general cualquier otra similar u objeto que sirva para averiguar la verdad", entre los cuales están las copias simples. Ahora bien, los documentos originales y las copias fotostáticas no son lo mismo, pues éstas son simples reproducciones de documentos originales que pueden alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproducen y, por ello, constituyen elementos de convicción distintos regidos por diferentes normas y con diferente valor probatorio; de ahí que conforme al indicado artículo 1296, las copias simples no pueden tenerse por reconocidas ante la falta de objeción, como sucede con los documentos privados exhibidos en original. Así, para determinar el valor probatorio de las copias fotostáticas simples en un procedimiento mercantil, ante la falta de disposición expresa en el Código de Comercio, debe aplicarse supletoriamente el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual ha sido interpretado por este alto tribunal en el sentido de que las copias fotostáticas simples deben ser valoradas como indicios y administrarse con los demás elementos probatorios que obren en autos, según el prudente arbitrio judicial.*

Época: Novena Época

Registro: 172557

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXV, Mayo de 2007

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/37

Página: 1759

**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINISTRADAS CON OTRAS PRUEBAS.**

*Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son administradas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.*

Ahora bien, un segundo aspecto que resta valor probatorio a las documentales en análisis es que del contenido de las mismas no se aprecia elemento alguno

que prueba que la actora \*\*\*\*\* hubiese tenido la posesión o la propiedad del predio materia de este asunto porque en el caso específico, respecto del contrato de arrendamiento de fecha veinte de febrero de dos mil doce, el mismo prácticamente se encuentra ilegible, por lo que no existen elementos concretos que beneficien los intereses de la parte actora, por cuanto a la copia simple de manifestaciones para adquirir un solar urbano, del contenido de la documental no se aprecia que la misma sea referente concretamente al inmueble materia de este asunto, lo mismo ocurre con relación a los recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad y por el comité pro introducción de Agua Potable de la \*\*\*\*\* de fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, pues en el contenido de las mismas no se aprecia que se consigne o que se relacionen precisamente con el inmueble motivo del juicio.

Finalmente, por cuanto a las copias simples de cuatro recibos por la cooperación de la construcción de la \*\*\*\*\* de fecha doce de septiembre de mil novecientos setenta y seis, no se le debe otorgar valor probatorio porque el contenido de la misma no se relaciona concretamente con la posesión o propiedad del predio materia de este juicio.

Por cuanto a las fotografías que exhibió la parte actora, no se les otorga ningún valor probatorio porque esencialmente se trata de reproducciones o impresiones fotográficas que por su naturaleza, son ineficaces para acreditar la propiedad o posesión del inmueble en favor

**PODER JUDICIAL**

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

de alguna persona, en este caso la actora, pues de su contenido no se advierte ninguna de esas cuestiones.

Finalmente, por cuanto a la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, no se les otorga valor probatorio pues de autos no se aprecian elementos ni presunciones favorables a los intereses de la parte actora, esto es, no se demuestra la propiedad ni la posesión del inmueble motivo del juicio en favor de la accionante.

Ahora bien, para concluir solo resta precisar que no escapa por inobservado para este Juzgado el hecho que en el escrito de demanda, la parte actora exhibió diversas documentales tales como certificado de libertad o de gravamen del predio materia del juicio, testimonios de las escrituras o actas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, pasadas ante la fe de la Notaria Público número Tres de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fechas veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, copias de las escrituras números de folio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de fechas seis de marzo y seis de febrero de dos mil dos, respectivamente, relativas a los contratos de compraventa celebrados por la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) como vendedora y como compradores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, copia del convenio de apoyos en efectivo para abrir o ampliar un negocio de fecha treinta de mayo de dos mil doce, celebrado por el Poder Ejecutivo Federal y \*\*\*\*\*, copia simple de escrito de fecha doce de febrero de dos mil tres, signado por el

delegado de la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, copia simple de escrito fechado el seis de abril de dos mil dieciséis, suscrito por \*\*\*\*\* y dirigido al delegado estatal de la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT), copia simple notificación de valor catastral respecto del predio con clave catastral \*\*\*\*\* de fecha once de mayo de dos mil doce, copia simple del certificado de no adeudo expedido por la Dirección General de Predial y Catastro del Municipio de Jiutepec, Morelos de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, copia simple de constancias ejidales expedidas por los integrantes del Comisariado del Ejido de Chapultepec respecto de los solares \*\*\*\*\* de fecha dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta y siete, copia simple del plano catastral respecto del inmueble con clave catastral \*\*\*\*\* de fecha de elaboración trece de junio de dos mil doce, copia simple de contrato de cesión de derechos celebrada por \*\*\*\*\* y la comunidad de la \*\*\*\*\* respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\* de fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y tres, copia de fotografía, copias de documento expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos relativas a la transmisión por regularización y folio electrónico inmobiliario en favor de \*\*\*\*\* respecto del predio materia de este asunto, copia simple de ejemplar del Diario Oficial de la Federación de fecha cinco de marzo de mil novecientos

**PODER JUDICIAL**

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

noventa y nueve y copia simple de plano, sin embargo, las mismas resultan ineficaces para acreditar la propiedad o posesión de la actora respecto del predio materia de la nulidad conforme a los razonamientos que se señalarán enseguida.

En lo que respecta al certificado de libertad o de gravamen del predio materia del juicio, no se le otorga valor probatorio toda vez que del contenido de ese documento únicamente se desprende que el inmueble motivo de la litis del juicio, se encuentra registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en favor de la demandada \*\*\*\*\*, pero ninguna cuestión relacionada con la propiedad o posesión que del mismo dice detentar la actora \*\*\*\*\*.

Por cuanto al testimonio de la escritura \*\*\*\*\* pasada ante la fe de la Notaria Pública número Tres de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, no se le confiere valor probatorio en virtud que si bien la misma es relativa a una fe de hechos realizada por dicha fedataria a petición de la aquí actora \*\*\*\*\*, sin embargo, debe decirse que dicha documental, por su naturaleza, no es el medio idóneo para probar fehacientemente la propiedad o posesión del predio materia de la nulidad en favor de la parte actora; se explica, si bien es verdad que, en términos generales, la fedataria que levantó dicha escritura, asentó que se constituyó físicamente en la \*\*\*\*\*, procediendo a acercarse a un local comercial el cual describió y

posteriormente hizo constar las declaraciones que emitió quien dijo llamarse \*\*\*\*\*, quien labora en dicho local y posteriormente se acercaron a un local contiguo del cual la aquí actora \*\*\*\*\* le dijo encontrarse en posesión y posteriormente recabó la declaración de una persona que dijo llamarse \*\*\*\*\*, sin embargo, lo anterior no es apto ni suficiente para tener por acreditada ni la propiedad ni la posesión del inmueble motivo de la nulidad pedida por la actora porque en lo relativo a la descripción del inmueble que realizó la Notaria, es precisamente una simple y llana descripción que se realizó, lo que no tiene los alcances de demostrar la propiedad y posesión del mismo y si bien es verdad que procedió a entrevistarse con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quienes le manifestaron diversas cuestiones, sin embargo la Notaria se limitó a asentar lo que dichas personas le manifestaron, sin que hubiese constatado la veracidad de las declaraciones de dichas personas, razón por la cual, no debe concedérseles ningún valor en este asunto a las referidas declaraciones emitidas por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

En ese sentido, se abunda que el documento en el que consten las declaraciones de testigos rendidas ante un notario público, sólo hacen prueba plena en cuanto a la certeza de que determinadas personas declararon ante ese funcionario, **pero no en cuanto a la veracidad e idoneidad de esos testimonios para justificar las pretensiones del oferente de esa probanza**, toda vez que la fe pública que tienen los notarios no es apta para demostrar lo que está fuera de sus funciones ni menos para invadir las reservadas a la autoridad judicial, como



## PODER JUDICIAL

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

evidentemente es la recepción de declaraciones, ya que esta prueba debe prepararse en tiempo y recibirse por el juzgador con citación de la contraria para que ésta se halle en condiciones de repreguntar o tachar a los testigos, en consecuencia, debe desestimarse la documental de mérito.

En este mismo sentido se encuentra la diversa documental consistente en la escritura pública número 46, pasada ante la fe también de la Notaria Pública número Tres de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho, pues en esencia, la misma es relativa a la declaración y testimonio de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y en ese sentido, se insiste aun cuando dichas personas rindieron su respectivo testimonio, sin embargo el mismo no es apto para acreditar ni la propiedad ni la posesión del inmueble materia de la nulidad pedida por la parte actora porque las declaraciones fueron rendidas ante Notario Público y por tanto solo hacen prueba plena en cuanto a la certeza de que dichas personas declararon ante ese funcionario, **pero no en cuanto a la veracidad e idoneidad de esos testimonios para justificar las pretensiones del oferente de esa probanza**, es decir de \*\*\*\*\* , toda vez que la fe pública que tienen los notarios no es apta para demostrar lo que está fuera de sus funciones ni menos para invadir las reservadas a la autoridad judicial, como evidentemente es la recepción de declaraciones, ya que esta prueba debe prepararse en tiempo y recibirse por el juzgador con citación de la contraria para que ésta se halle en condiciones de

repreguntar o tachar a los testigos, en consecuencia, debe desestimarse la documental de mérito. Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 203157*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Común*

*Tesis: VI.2o. J/42*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 836*

*Tipo: Jurisprudencia*

**TESTIGOS, DECLARACIONES DE LOS, RENDIDAS ANTE NOTARIO. VALOR PROBATORIO.**

*El documento en el que consten las declaraciones de testigos rendidas ante un notario público, sólo hacen prueba plena en cuanto a la certeza de que determinadas personas declararon ante ese funcionario, pero no en cuanto a la veracidad e idoneidad de esos testimonios para justificar las pretensiones del oferente de esa probanza, toda vez que la fe pública que tienen los notarios no es apta para demostrar lo que está fuera de sus funciones ni menos para invadir las reservadas a la autoridad judicial, como evidentemente es la recepción de declaraciones, ya que esta prueba debe prepararse en tiempo y recibirse por el juzgador con citación de la contraria para que ésta se halle en condiciones de repreguntar o tachar a los testigos.*

Por cuanto a las copias de las escrituras números de folio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de fechas seis de marzo y seis de febrero de dos mil dos, respectivamente, relativas a los contratos de compraventa celebrados por la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) como vendedora y como compradores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , no se les otorga valor probatorio porque dichos documentos son relativos a diversos actos jurídicos de compraventa y sobre inmuebles distintos al que es materia de la presente litis, en sintetizadas cuentas, se trata de aspectos que son ajenos a la presente controversia judicial y por ende, no son aptas para acreditar el punto tratado, es decir, la



**PODER JUDICIAL**

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

propiedad y/o posesión en favor de la actora del inmueble objeto de la nulidad.

Por cuanto a la copia del convenio de apoyos en efectivo para abrir o ampliar un negocio de fecha treinta de mayo de dos mil doce, celebrado por el Poder Ejecutivo Federal y \*\*\*\*\*, copia simple de escrito de fecha doce de febrero de dos mil tres, signado por el delegado de la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT) al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, copia simple de escrito fechado el seis de abril de dos mil dieciséis, suscrito por \*\*\*\*\* y dirigido al delegado estatal de la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT), copia simple notificación de valor catastral respecto del predio con clave catastral \*\*\*\*\* de fecha once de mayo de dos mil doce, copia simple del certificado de no adeudo expedido por la Dirección General de Predial y Catastro del Municipio de Jiutepec, Morelos de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, copia simple de constancias ejidales expedidas por los integrantes del Comisariado del Ejido de Chapultepec respecto de los solares \*\*\*\*\* de fecha dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta y siete, copia simple del plano catastral respecto del inmueble con clave catastral \*\*\*\*\* de fecha de elaboración trece de junio de dos mil doce, copia simple de contrato de cesión de derechos celebrada por \*\*\*\*\* y la comunidad de la \*\*\*\*\* respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\* de fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y

tres, copia de fotografía, copias de documento expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos relativas a la transmisión por regularización y folio electrónico inmobiliario en favor de \*\*\*\*\* respecto del predio materia de este asunto, copia simple de ejemplar del Diario Oficial de la Federación de fecha cinco de marzo de mil novecientos noventa y nueve y copia simple de plano, primeramente debe desestimarse su eficacia probatoria en el presente juicio en atención a que se trata de **copias simples o fotostáticas**, que no se encuentran robustecidas o corroboradas con diversas probanzas, resultando de explorado derecho, tal y como se señaló ya previamente en esta resolución que por ese solo hecho carecen de valor probatorio.

Además, deben también desestimarse dichas documentales porque del contenido de las mismas no se aprecia que tengan relación con la supuesta propiedad o posesión que aduce la actora tener respecto del inmueble materia del presente asunto.

Por lo anterior se llega a la firme conclusión que no se acreditó el interés jurídico de la parte actora en este asunto y por ende no se demuestra su legitimación activa.

**IV.- Decisión.** Por lo que en mérito de todo lo expuesto, al no haberse acreditado derechos de propiedad o posesión respecto del inmueble materia de la pretensión de nulidad, este Juzgado declara que la parte actora \*\*\*\*\* , **no justifica su legitimación en la causa** para reclamar la nulidad del instrumento o contrato

**PODER JUDICIAL**

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

número trece mil doscientos nueve (13209); de fecha doce de marzo de dos mil trece, relativo al contrato de compraventa celebrado por la Comisión para la Regularización para la Tenencia de la Tierra como vendedora y \*\*\*\*\*, como compradora, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* y como consecuencia se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* e “INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente asunto.

Consecuentemente, resulta innecesario entrar estudio de las defensas y excepciones opuestas por los demandados \*\*\*\*\* e “INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE, en sus respectivos escritos de contestación de demanda, así como de las pruebas que ofreció la primera de las mencionadas al resultar innecesario por ser intrascendente al sentido del presente fallo, dada la falta de legitimación de la parte actora. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Época: Octava Época*

*Registro: 208420*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo XV-2, Febrero de 1995*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: VI. 1o.86 C*

*Página: 335*

**EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCIÓN.**

*No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en*

*su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.*

Por último al haber sido adversa la presente resolución a la parte actora \*\*\*\*\*, se le condena al pago de los gastos y costas que se hayan ocasionado por la tramitación del presente juicio, en términos del artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 Fracción IV, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor es de resolver y se:

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

**PRIMERO.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver y la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.** Por las razones expuestas en esta sentencia, se declara que \*\*\*\*\*, **no justifica su legitimación en la causa** en el presente asunto y como consecuencia:

**TERCERO.-** Se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* e **“INSUS” INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE**, de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente asunto.

**CUARTO.** Se condena a la parte actora \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas ocasionados por la tramitación del presente juicio.

**PODER JUDICIAL**

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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Tercera Secretaría, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien da fe.

RGV