



PODER JUDICIAL

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

Yautepec, Morelos, a diecinueve de abril del año dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **225/2020**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL sobre rescisión de contrato de promesa de compra venta**, promovido por ***** por su propio derecho y en su carácter de gesto de negocios del señor José Luís Contreras Bañuelos, en contra de *****; y,

RESULTANDO:

1.-PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado con fecha **uno de septiembre del dos mil veinte**, compareció ante este juzgado ***** por su propio derecho y en su carácter de gestor de negocios del señor ***** , demandando en la vía Ordinaria Civil de ***** , textualmente las siguientes prestaciones:

*A). Se declare procedente, la rescisión del contrato privado de promesa de compra venta que celebré, el día veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), con el señor ***** , fungiendo como testigo el señor ***** , propietario de la casa habitación ubicada en el ***** , objeto del contrato privado de promesa de compra venta aludido.*

*B). Se declare, que ha operado en mi favor, la pena convencional que pactamos el señor ***** , y el suscrito, en la cláusula QUINTA, del contrato privado de promesa de compra venta que celebramos el día veintiuno de febrero de dos mil veinte, respecto a la casa habitación ubicada en el ***** .*

C). El pago de gastos y costas que se generen a consecuencia de la tramitación del presente juicio hasta su total conclusión."

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones y exhibió los documentos que se encuentran descritos en el sello fechador, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.-ADMISIÓN DE LA DEMANDA. En auto pronunciado el **dos de septiembre del dos mil veinte**, se tuvo por admitida la demanda, ordenándose emplazar al

demandado, ordenando girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, para llevar a cabo el emplazamiento del demandado *****.

3.- EMPLAZAMIENTO DEL DEMANDADO. Mediante cedula de emplazamiento fechada el cuatro de noviembre el dos mil veinte, se llamó a juicio al demandado *****.

4.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA. Por acuerdo de **veinticuatro de noviembre del dos mil veinte**, se tuvo a ***** contestando la demanda entablada en su contra teniendo, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer; ordenándose vista a la contraria por el término de tres días, por otro lado, se dio entrada a su demanda reconvenional con la cual se ordenó emplazar al demandado reconvenionista.

5.- DESAHOGO DE VISTA DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA. Por auto de fecha **diez de diciembre del dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo por presentado al abogado patrono del actor, desahogando la vista que le fue ordenada en autos.

6.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA RECONVENIONAL. Con fecha **once de diciembre del dos mil veinte**, se tuvo a ***** , dando contestación a la demanda reconvenional presentada en su contra, teniendo por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer; con dicho escrito se ordenó dar vista la contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera señalándose audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto.

7.- DESAHOGO DE VISTA DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA RECONVENIONAL. Por auto del **dieciocho de marzo del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial se tuvo al abogado patrono del actor reconvenionista, desahogando la vista que le fue ordenada a su patrocinado.



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 3 de 41

PODER JUDICIAL

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

8.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. Con fecha **catorce de abril del dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración a la cual comparecieron los abogados patronos de ambas partes, por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, procediendo a depurar el presente juicio, dando cuenta con la excepción de previo y especial pronunciamiento consistente en la excepción de falta de personalidad y legitimación del demandante para representar a *****, ordenando citar a resolver la referida excepción.

9. INTERLOCUTORIA QUE RESOLVIÓ LA EXCEPCIÓN DE PREVIO Y ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO. Por interlocutoria de **treinta de abril del dos mil veintiuno**, este Juzgado resolvió la excepción de falta de personalidad y legitimación del demandante para representar a *****, declarando procedente la misma, por lo que, previo al reconocimiento del carácter de gestor de negocios a ***** del señor ***** se ordenó la notificación de ***** a efecto que dentro del plazo de tres días compareciera ante este Juzgado a y se pronunciara respecto de la gestoría realizada por ***** y ratificara la misma apercibido que en caso de no hacerlo se tendrá por no acreditada la personalidad de ese último.

10. COMPARECENCIA PARA RATIFICACIÓN DE GESTIÓN DE NEGOCIOS. En fecha **veinticuatro de junio del dos mil veintiuno**, compareció ante este Juzgado ***** y ratificó la gestión de negocios hecha a su nombre por *****.

11. RECONOCIMIENTO DE GESTOR DE NEGOCIOS A VÍCTOR HUGO CASTILLO BAÑUELOS. En auto de **doce de julio del dos mil veintiuno**, tomando en cuenta que ***** compareció a ratificar la gestión de negocios llevada a cabo por ***** , además que fue

exhibida la garantía solicitada dentro del resolutivo tercero de la interlocutoria de **treinta de abril del dos mil veintiuno** que resolvió la excepción de falta de personalidad y legitimación del demandante, por lo tanto, se le tuvo por reconocida la legitimación activa de la parte actora, reconociendo el carácter de gestor de negocios a ***** respecto de *****.

12. CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. Con fecha **diecinueve de octubre del dos mil veintiuno** se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración a la cual compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora, por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, procediendo a abrir el plazo probatorio por un plazo de ocho días, al no haber excepciones y defensas de previo y especial pronunciamiento.

13. ADMISIÓN DE PRUEBAS. Mediante acuerdo emitido el día **ocho de noviembre del dos mil veintiuno**, se proveyó respecto de las pruebas ofertadas por la parte actora, admitiendo de su parte: **LA CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada, **LA TESTIMONIAL, LAS DOCUMENTALES PUBLICAS Y PRIVADAS** marcadas con los incisos 1, 2, 3 y 4, **LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA;** y **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

En diverso auto de **ocho de noviembre del dos mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte demandada, admitiendo de su parte: **LA CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de ***** y ***** , **LA TESTIMONIAL, LA DOCUMENTAL PRIVADAS** marcadas con el inciso 8 misma que se ordenó requerir a la parte actora, **LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA;** y **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

14. AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. El día **nueve de marzo del dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas y admitidas respecto a las partes actora y



PODER JUDICIAL

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

demandada, por lo que una vez desahogadas las mismas se pasó a la etapa de alegatos, y una vez emitidos éstos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.-COMPETENCIA Y VÍA. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud del contenido de la cláusula **décima** del contrato base de la acción en la cual se sometieron expresamente a las leyes y jurisdicción de los tribunales del Estado de Morelos, además que la competencia de este Juzgado no fue impugnada por la parte demandada quien incluso presentó demanda reconvencional, sometiéndose tácitamente a la competencia de este Juzgado en términos de lo señalado por el artículo 26 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de grado y territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente.

Por cuanto a la **vía** intentada, es la procedente en términos del artículo 349 del mismo ordenamiento legal, el cual señala la **vía ordinaria civil** para los juicios que no tienen una vía o tramitación especial como ocurre en el presente asunto.

II.-LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento a este Órgano jurisdiccional.

Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

"Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la

autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte el artículo **191** del mismo ordenamiento legal, señala:

“Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquélla en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio.

Bajo ese contexto, la legitimación activa del actor ***** se encuentra acreditada en términos de la sentencia interlocutoria de **treinta de abril del dos mil veintiuno**, que resolvió la excepción de falta de personalidad y legitimación del demandante para representar a ***** , donde se requirió que previo al reconocimiento del carácter de gestor de negocios a ***** del señor ***** , éste último debía comparecer ante este Juzgado a efecto a ratificar la gestión hecha en su nombre, y una vez cumplido lo anterior, en auto de **doce de julio del dos mil veintiuno**, tomando en cuenta que ***** compareció a ratificar la gestión de negocios llevada a cabo por ***** , además que fue exhibida la garantía solicitada dentro del resolutivo tercero de la interlocutoria citada, se le tuvo por reconocida la legitimación activa de la parte actora, reconociendo el carácter de gestor de negocios a ***** respecto de ***** .



PODER JUDICIAL

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

Lo cual se adminicula con el contrato privado de promesa de compra venta celebrado el veintiuno de febrero del dos mi veinte, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto de la casa marcada con el ***** , por lo que le asiste la legitimación activa para reclamar las pretensiones señaladas en su escrito de demanda respecto del contrato referido y se desprende la legitimación pasiva del demandado ***** , quien aparece dentro del contrato respecto del cual pide su rescisión, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la acción.

Asimismo, se encuentra **acreditada la legitimación de las partes respecto de la acción reconvencional**, con la documental privada consistente en el contrato privado de promesa de compra venta, celebrado el veintiuno de febrero del dos mi veinte, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto de la casa marcada con el ***** , por lo que le asiste la legitimación activa a ***** para demandar la nulidad del contrato referido y se desprende la legitimación pasiva del demandado ***** , quien intervino en el respecto del cual pide su nulidad, sin menoscabo del análisis sobre la procedencia de la acción.

Siendo aplicables al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de **1998**, Tesis: **a./J. 75/97**, visible a la página **351**, cuyo rubro reza:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce

cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: **XI**-Mayo, visible a la página **350**, cuyo rubro rezan:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”*

III.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS PLANTEADAS POR *** DEMANDADO PRINCIPAL Y ACTOR RECONVENCIONAL.**

Ahora bien, en base al principio de exhaustividad y claridad de las sentencias, por constituir una cuestión de previo y especial estudio, se procede a realizar el estudio de las excepciones y defensas planteadas por ***** demandado principal y actor reconvencional, dentro de su escrito de contestación de demanda, consistentes en la **falta de acción, falta de personalidad y legitimación del demandante para representar al C. *******, la que se deriva del



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 9 de 41

PODER JUDICIAL

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

artículo 187 del código Procesal Civil para el estado de Morelos, que establece la obligación de otorgar fianza que garantice que el pago de lo juzgado y lo sentenciado, lo cual no ha hecho el demandado, la de nulidad del contrato de promesa de compra venta la de falsedad y la genérica de falta de acción.

Respecto a las excepciones de **falta de acción, la de falsedad y la genérica de falta de acción**, debe decirse que las mismas no constituyen propiamente una excepción, pues éstas son una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por lo que tal alegación, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, consiste en la negación del derecho, esto es, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por lo que en el caso a estudio, sin que se puedan variar los hechos contenidos en el escrito de demanda, circunstancias que se analizarán en el cuerpo de la presente sentencia.

Por cuanto a las excepciones de **falta de personalidad y legitimación del demandante para representar a ***** y la que se deriva del artículo 187 del código Procesal Civil para el estado de Morelos, que establece la obligación de otorgar fianza que garantice que el pago de lo juzgado y lo sentenciado, lo cual no ha hecho el demandado**, las mismas fueron analizadas dentro de la interlocutoria de **treinta de abril del dos mil veintiuno**, donde este Juzgado declaró procedente la misma, por lo que, previo al reconocimiento del carácter de gestor de negocios a ***** del señor ***** se ordenó la notificación a éste último, a efecto que dentro del plazo de tres días compareciera ante este Juzgado, para pronunciarse y ratificar

la gestoría realizada por *****, apercibido que en caso de no hacerlo se tendría por no acreditada la personalidad con la que se ostentó; por lo que, en auto de **doce de julio del dos mil veintiuno**, tomando en cuenta que ***** compareció a ratificar la gestión de negocios llevada a cabo por *****, además que fue exhibida la garantía solicitada dentro del resolutive tercero de la interlocutoria citada se le tuvo por reconocida la legitimación activa de la parte actora, reconociendo el carácter de gestor de negocios a ***** respecto de *****.

Respecto a la excepción consistente en **la nulidad del contrato de promesa de compra venta**, la misma se estudiará al momento del análisis de las pretensiones planteadas dentro del escrito de reconvención por haber sido planteada como acción reconvencional por *****.

IV.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS PLANTEADAS POR *** EN SU CARÁCTER DE GESTOR DE NEGOCIOS DE ***** , ACTOR PRINCIPAL Y DEMANDADO RECONVENCIONAL.** Como ya se dijo, atendiendo al principio de exhaustividad y claridad de las sentencias, por constituir una cuestión de previo y especial estudio, se procede a realizar el estudio de las excepciones y defensas planteadas por **el actor principal y demandado reconvencional**, dentro de su escrito de contestación a la reconvención, consistentes en la **falta de acción y de derecho, falta de pago en el plazo establecido y falta de legitimación en la causa y en el proceso.**

En relación a las excepciones de **falta de acción y de derecho, falta de pago en el plazo establecido y falta de legitimación en la causa y en el proceso**, no constituyen propiamente una excepción, pues éstas son una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por lo que tal alegación, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico,



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 11 de 41

PODER JUDICIAL

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

consiste en la negación del derecho, esto es, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por lo que en el caso a estudio, sin que se puedan variar los hechos contenidos en el escrito de demanda, circunstancias que se analizarán en el cuerpo de la presente sentencia.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL.

Toda vez que no existen excepciones y defensas que resolver, por metodología jurídica, en vista de la íntima relación que existe en el presente asunto, entre la acción principal y la acción reconvenacional, dado que por un lado se solicita la rescisión contractual y por otro lado se reclama la nulidad del contrato de promesa de compra venta, celebrado el veintiuno de febrero del dos mil veinte, en esas condiciones, atendiendo a los principios de concentración y economía procesal se procede el estudio de la acción reconvenacional ejercitada por ***** quien demandó en vía reconvenacional de ***** las siguientes pretensiones.

*A) La Declaración Judicial de Nulidad Absoluta con todas sus consecuencias jurídicas, respecto del contrato privado de promesa de compraventa celebrado entre el demandado en la reconvenación ***** , como "Promitente Vendedor" y el suscrito como "Promitente Comprador", respecto de la casa habitación localizada en el *****;*

B) Como consecuencia de lo anterior, también demando la nulidad de todos los duplicados existentes y copias certificadas que se refieran al contrato privado de promesa de compraventa ya citado.

*C) Concomitantemente, la restitución en mi favor de la cantidad de *****-), que entregué al demandado en la reconvenación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 48 del Código Civil para el Estado de Morelos.*

D) El pago de la cantidad de los intereses al tipo legal que genere la cantidad reclamada en el inciso anterior, desde el momento en que se cubrió la cantidad, hasta que se dé cumplimiento a todo lo reclamado.

E) El pago de los daños y perjuicios que me ha causado el demandado con motivo de la operación contractual de cual demando su nulidad, misma cantidad que se calcular oportunamente en el incidente respectivo."

F) El pago de los gastos y costas que se origine con motivo del presente juicio."

En relación a la acción reconvencional planteada, y respecto a los elementos de validez del acto jurídico, resulta de vital importancia citar lo que señalan los artículos 20, 21, 23, 36, 37, 40, 41, 42, 43 y 48 del Código Procesal Civil en vigor, que señalan:

"ARTICULO 20.- ELEMENTOS DEL ACTO JURÍDICO.

Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez."

"ARTICULO 21.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURÍDICO. *Son elementos de existencia del acto jurídico:*

I.- La declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho;

II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y

III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento."

"ARTICULO 23.- POSIBILIDAD DEL OBJETO DEL ACTO JURÍDICO. *Es posible físicamente el objeto del acto jurídico, cuando ninguna Ley de la naturaleza se oponga a su realización o existencia.*

El objeto del acto es posible jurídicamente cuando el propio objeto sea determinable, esté dentro del comercio y ninguna norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para su realización."

"ARTICULO 36.- INEXISTENCIA. *La carencia de algún elemento esencial del acto jurídico, produce su inexistencia en los siguientes casos:*

I.- Cuando no contiene una declaración de voluntad expresa o tácita;

II.- Cuando falta el objeto o éste sea imposible;

III.- Cuando tratándose de los actos del estado civil, no se observen las solemnidades requeridas por la Ley Civil para los mismos, o no se otorguen ante los funcionarios que se indican en cada caso; y

IV.- Cuando la ley le niega todo efecto jurídico al acto, salvo que se declare que dicha privación de efectos es consecuencia de la nulidad."

"ARTICULO 37.- CARACTERÍSTICAS DE LA INEXISTENCIA. *El acto jurídico inexistente no producirá efectos legales. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción. Su inexistencia puede invocarse por todo interesado."*

"ARTICULO 39.- INEXISTENCIA POR FALTA DE OBJETO. *La falta de objeto en el acto jurídico produce su inexistencia cuando no tenga como fin realizar consecuencias que están previstas y reguladas por el Derecho, consistentes en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones o situaciones jurídicas concretas."*

"ARTICULO 40.- EXCEPCIÓN DE CONSECUENCIAS DEL ACTO INEXISTENTE. *El acto jurídico inexistente no producirá, como tal, efecto alguno; pero sí los producirá como hecho jurídico, cuando concurran los elementos necesarios a fin de que se produzca tal supuesto."*



PODER JUDICIAL

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

"ARTICULO 41.- TIPOS DE NULIDAD. *La falta de algunos de los elementos de validez del acto jurídico provocará su nulidad ya absoluta ya relativa."*

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

"ARTICULO 43.- HIPÓTESIS DE LA NULIDAD ABSOLUTA. *Habrá nulidad absoluta en los siguientes casos:*

I.- Cuando haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto, salvo que la Ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa; y,

II.- Habiendo lesión jurídica conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de este Código."

"ARTICULO 48.- OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MUTUA. *La anulación del acto jurídico obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto jurídico anulado."*

"NULIDAD DE LA VENTA DE COSA AJENA. *La venta de cosa ajena está afectada de nulidad y el vendedor será responsable de todos los daños y perjuicios que causare, si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad para los adquirentes de buena fe."*

De las disposiciones transcritas se advierte que para la validez de los actos jurídicos se necesita la existencia de elementos esenciales y de validez, en relación a los elementos esenciales del acto jurídico nuestra legislación señala como tales a la declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho y al objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, **siempre que sean física y jurídicamente posibles**; así como a la solemnidad en los casos señalados por el código a estudio.

En lo que se refiere al objeto del acto jurídico, nuestra ley civil señala que el objeto es posible físicamente cuando ninguna Ley de la naturaleza se oponga a su realización o existencia y es posible jurídicamente cuando el propio objeto sea determinable, esté dentro del comercio y ninguna norma

de derecho constituya un obstáculo insuperable para su realización.

Produciendo la inexistencia del acto jurídico cuando carece de algún elemento esencial siempre que no contenga una declaración de voluntad expresa o tácita; cuando falta el objeto o éste sea imposible; y cuando tratándose de los actos del estado civil, no se observen las solemnidades requeridas por la Ley Civil o no se otorguen ante los funcionarios que señalan las normas civiles; y cuando la ley le niega todo efecto jurídico al acto.

Además, sostienen que el acto jurídico inexistente no produce efectos legales, ni es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción y su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Siendo que la falta de objeto en el acto jurídico produce su inexistencia cuando no tenga como fin realizar consecuencias que están previstas y reguladas por el derecho, consistentes en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones o situaciones jurídicas concretas.

En cuanto a la base que se pretende dar en el Código Civil, para establecer la distinción entre la inexistencia y la nulidad, debe decirse que tiene meros efectos teóricos, ya que el tratamiento que en él reciben las inexistencias es el de las nulidades.

Por cuanto a los efectos de la nulidad absoluta, nuestra legislación refiere que por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad, pudiendo prevalerse de ello todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción.

Ilustra a lo anterior la tesis de registro digital 270028, emitida por la entonces Tercera Sala de nuestro máximo tribunal, visible en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, materia civil, volumen XCVI, Cuarta Parte, página 67, Tipo: Aislada, que dice:



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

"NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEÓRICAS.

El artículo 2224 del Código Civil del Distrito no tiene, en cuanto a la base que pretende dar para establecer la distinción entre la inexistencia y la nulidad, sino meros efectos teóricos, ya que el tratamiento que en él reciben las inexistencias es el de las nulidades, como lo demuestra el siguiente análisis de casos de inexistencia tratados como si fueran de nulidad: la falta de objeto hace inexistente el acto según dicho artículo 2224; mas sin embargo, en los artículos 1427, 1422 y 1434, se prevén factiespecies de inexistencia y se les trata como nulidades. Los contratos sobre cosas que están fuera del comercio, técnicamente carecen de objeto; pero los artículos 1826 y 2950, fracción III, que se refieren a la transacción sobre una sucesión futura, prevén uno de estos casos de falta de objeto y lo tratan por medio de la nulidad. El objeto de la compraventa es, indiscutiblemente, la transferencia del derecho de propiedad, según el artículo 2248; pero ello obstante, a la venta de cosa ajena se le llama nula en el artículo 2270. Y si de la venta de un crédito inexistente se trata, mismo que en el momento de la cesión engendra, según el artículo 2042, el efecto de obligar al cedente a presentar la garantía de su existencia, no hay sino decir que esta situación no se compagina con la institución de la inexistencia, que es la nada jurídica. Lo mismo puede decirse en el caso del contrato de renta vitalicia declarado nulo por el artículo 2779, si el beneficiario muere antes del otorgamiento. Y si a falta de consentimiento se refiere, los artículos 1802 y 2183 que prevén algunos de estos casos, le dan el tratamiento de la nulidad, mismo que deberá darse por falta de texto adecuado, al caso del acto celebrado por un incapaz en quien la ausencia de consentimiento es absoluta, pues habrá que tratarlo por el sistema de las incapacidades, originadora de la nulidad relativa, según el artículo 2230; el profesor Borja Soriano, que según las "Notas" de García Téllez inspiró la adopción de las inexistencias en el Código Civil vigente, pasa de la inexistencia a la nulidad sin puente alguno al referirse precisamente al artículo 1802: "Cuando una persona, dice (Teoría de las obligaciones, tomo I, páginas 361 y 362, primera edición), celebra un contrato a nombre de otra sin ser su representante, a ese contrato le falta uno de los elementos esenciales: el consentimiento del representado. No hay hasta entonces la oferta del otro contratante; no existe aún contrato por falta de consentimiento. Esta es, pues, la naturaleza de la nulidad a que se refieren los artículos citados en el número anterior". Ahora bien, según los artículos 2162, 2163 y 2164 del Código Civil del Estado de Hidalgo (iguales a los números 2180, 2181 y 2182 del Código del Distrito), es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas, siendo la simulación absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real, y relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter, no produciendo ningún efecto jurídico la simulación absoluta, mientras que en tratándose de la relativa descubierto el acto real que la oculta, ese acto no será nulo si no hay ley que así lo declare. Si la simulación planteada es absoluta, naturalmente que también se plantea como herida de nulidad absoluta, según el texto legal correspondiente antes citado, pero que dentro del más riguroso logicismo de la teoría tripartita de la invalidez podría ser un caso de inexistencia, por lo que tomando en cuenta que conforme al

citado artículo 2206 y el 2208 del Código Civil, bien que se trate de un caso de inexistencia o bien de nulidad, la acción correspondiente es imprescriptible.

En el presente caso, *****, refirió que el veintiuno de febrero del año dos mil veinte, celebró contrato privado de promesa de compra venta con ***** en su calidad de promitente vendedor, respecto de la casa habitación localizada en el *****, entregando la cantidad de ***** a la firma del citado contrato y la cantidad de ***** el día veintiséis de febrero del dos mil veinte.

Que al realizar el segundo de los pagos referidos, le pidió al demandado las escritura del inmueble para presentarlas a la institución bancaria, tal como se estableció del contrato basal, recibiendo evasivas para ello, hasta que se entrevistó con *****, quien le confesó que él no era el dueño del inmueble materia del contrato promisorio, informándole que estaba en contacto con el verdadero dueño de nombre *****, quien respondería del trato, motivo por el cual no pudo concretar su trámite ante el banco, por lo cual, exigió al demandado reconventional la devolución del dinero quien pidió tiempo para hacerlo, pasando semanas sin que esto sucediera.

Refirió además, que ***** se condujo con dolo y mala fe al atribuirse la calidad de propietario del inmueble sin que lo fuera, y el artículo 1750 del Código Civil en vigor sanciona la nulidad absoluta de la venta de cosa ajena, lo que se actualiza en el presente juicio, por lo que debe de condenarse al demandado a la nulidad de ese acto jurídico y obligarlo al reembolso del dinero que le entregó, con los correspondientes intereses, daños y perjuicios.

Como ya se dijo, del estudio de las figuras de nulidad absoluta e inexistencia, cuya diferencia es meramente teórica, se advierte que la falta de objeto en los contratos produce la nulidad absoluta del acto jurídico, por lo tanto, si dentro de un contrato de promesa de compra venta, se alega que el promitente vendedor no ostenta la propiedad del inmueble que



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

sería materia de la compra venta en el contrato definitivo, por ende, el contrato no puede tener existencia legal por carecer del objeto, el cual, si bien es cierto existe de manera física, lo cierto es, que la persona que se ostenta como propietario de dicho bien, carece tener esa calidad.

Así, para acreditar su pretensión el actor reconvenional ofreció la prueba **confesional** a cargo de ***** , quien en diligencia de fecha **nueve de marzo de dos mil veintidós**, fue examinado conforme al pliego de posiciones que le fueron formuladas por su contrario, de la cual se advierte que aceptó las posiciones marcadas con los numerales 1, 2, 3, 4, 7, mismas que versan sobre los hechos argumentados por el actor reconvenional y son motivo de la presente controversia, las cuales se **refieren** a que con fecha veintiuno de febrero del dos mil veinte el absolvente celebró un contrato privado de promesa de compra venta con su articulante, respecto de la casa habitación localizada en *****; que en dicho contrato el absolvente fungió como "Promitente Vendedor" y su articulante como "Promitente Comprador"; que al momento de la firma de dicho contrato recibió la cantidad *****; que con fecha veintiséis de febrero del dos mil veinte, el absolvente recibió un segundo pago por la cantidad de *****; que el absolvente sabía que el verdadero propietario del inmueble en la fecha en que se celebró dicho contrato, lo era el señor *****; por lo tanto, a dicha probanza se le confiere valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, para acreditar que el día veintiuno de febrero del dos mil veinte, ***** celebró un contrato privado de promesa de compra venta con ***** , respecto de la casa habitación localizada en ***** , fungiendo ***** como "Promitente Vendedor" y con

***** como "Promitente Comprador", que al momento de la firma de dicho contrato el demandado reconventional recibió la cantidad *****, que con fecha veintiséis de febrero del dos mil veinte, recibió un segundo pago por la cantidad de *****, y finalmente, aceptando el absolvente, que sabía que el verdadero propietario del inmueble en la fecha en que se celebró dicho contrato, era el señor *****.

Lo anterior se adminicula con la **declaración de parte** a cargo de **VÍCTOR HUGO CASILLO MEZA** desahogada el **nueve de marzo de dos mil veintidós**, de la cual se desprende que el interrogado señaló ante este juzgado, lo siguiente:

*"A LA UNO: el propietario era el señor ***** quien me autorizo mediante un contrato de gestión de negocios el que yo pudiera promover el bien inmueble de su propiedad, toda la gestoría y poder aceptar anticipos apartados y firmar contratos a su nombre y representación siempre y cuando yo le diera avisos como lo fue en la firma del contrato.- A LA DOS.- porque como le he venido diciendo el señor ***** me autorizo mediante el contrato de gestión de negocios el poder firmar en su representación inclusive el firmo como testigo y se le explicó al señor ***** que así era la situación, el cual acepto que así fuera, estando totalmente de acuerdo.- A LA TRES.- sí, pero aquí firmamos contrato de promesa de compraventa, lo cual íbamos acudir ante el notario público a realizar el contrato definitivo y en ese acto ya firmaría el señor *****, aquí solo se firmó la promesa de compraventa no la venta.- A LA CUATRO.- se le hizo constar al señor ***** que yo era el gestor de negocios para cualquier duda o aclaración respecto al bien inmueble, construcción y documentación con autorización de *****, el señor PEDRO MARÍA en todo momento tuvo conocimiento que yo era el gestor de negocios y que el propietario del inmueble era el señor ***** aceptando con su puño y letra en la firma del contrato.- A LA CINCO.- en ningún momento se recibió ese dinero de manera ilegítima se recibió de manera formal ya que fue con un contrato de promesa de compraventa fue en mi oficina lo cual es un domicilio cierto y conocido. A LA SEIS.- Porque el señor ***** incumplió el contrato de promesa de compra venta que firmamos de común acuerdo conociendo y aceptando las cláusulas que de él emana en la cual una de ellas hace mención del tiempo para concluir de pagar e bien inmueble y conociendo la cláusula de pena convencional en el contrato viene descrita y el firmando y aceptando el contrato el cual aceptó en todo momento"*

Analizada que es la anterior declaración, se le confiere valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, para tener por acreditada la aceptación del declarante en el



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

sentido de que el propietario del inmueble materia del contrato preparatorio de compra venta era el señor ***** , que las partes firmaron un contrato de promesa de compraventa, que recibió dinero con motivo del contrato de promesa de compraventa y fue en su oficina, que no ha devuelto la cantidad de ***** aduciendo el incumplimiento del contrato por parte del actor reconvencional.

En relación a la **confesional** a cargo de ***** , desahogada en audiencia de **nueve de marzo de dos mil veintidós**, aceptó las posiciones marcadas con los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, las cuales se refieren a que el absolvente sabía que con fecha veintiuno de febrero del dos mil veinte, ***** y ***** celebraron un contrato privado de promesa de compra venta, respecto de la casa habitación localizada en *****; que sabe que a la firma de dicho contrato ***** recibió dos ministraciones de dinero como anticipo de la operación de compraventa, las cuales suman la cantidad de *****; que sabe que ***** celebró el contrato objeto de la presente litis, ostentándose como propietario del inmueble antes descrito, que sabe que es falso que ***** haya sido el propietario del inmueble en la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compra venta, que el absolvente era el propietario del inmueble en la fecha en que se celebró el precitado contrato, que se abstuvo de otorgar a ***** un poder notarial en el que le otorgara facultades para vender la casa habitación que nos ocupa; del estudio de la prueba señalada, se determina conferirle valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, en perjuicio del demandado reconvencional, puesto que con la misma se tiene por acreditado que ***** tenía conocimiento que con fecha veintiuno de febrero del dos mil veinte,

***** y ***** celebraron un contrato privado de promesa de compra venta, respecto de la casa habitación localizada en *****, que sabe que a la firma de dicho contrato ***** recibió dos ministraciones de dinero como anticipo de la operación de compraventa, las cuales sumaron la cantidad de *****, que sabe que ***** celebró el contrato referido ostentándose como propietario del inmueble antes descrito; que sabe que es falso que ***** haya sido el propietario del inmueble en la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compra venta, que el absolvente era el propietario del inmueble en la fecha en que se celebró el precitado contrato, que se abstuvo de otorgar a ***** un poder notarial en el que le otorgara facultades para vender la casa habitación que nos ocupa.

A lo anterior, se adminicula la **documental privada** consistente en el **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto de la casa **marcada con el *******, documental que se encuentra agregada a las presentes actuaciones, la cual no fue impugnada por ninguna de las partes por cuanto a su autenticidad, por lo que surte efectos plenos en términos de los señalado por el numeral 44 y 445 del Código Procesal Civil, en relación a lo previsto por los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, por lo que se le confiere valor probatorio a efecto de acreditar la existencia del contrato de promesa de compra venta, celebrado el veintiuno de febrero del dos mil veinte, entre ***** donde intervino con la calidad de **"PROMITENTE VENDEDOR"**, lo que se advierte del encabezado de dicho contrato, así como de la declaración señalada con el número 1, en la cláusula primera, en el párrafo final de la cláusula tercera, en la clausura cuarta, penúltimo



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

párrafo de la cláusula quinta, segundo párrafo de la cláusula sexta, clausula séptima, clausula octava y en la parte final del contrato que respecta a las firmas, donde se observa que ***** interviene en dicho acto como "**PROMITENTE VENDEDOR**", lo cual corrobora el dicho del actor reconvenional en el sentido de que ***** se condujo como propietario del inmueble materia del contrato de promesa de compraventa, puesto que, a lo largo del documento a estudio se le atribuye la calidad de promitente vendedor, sin que en realidad fuera el titular de los derechos de propiedad del bien inmueble materia del contrato de promesa de compra venta, cuyo análisis nos ocupa.

Además que si bien, el demandado reconvenional señaló que actuó en el contrato impugnado con la calidad de gestor de negocios del verdadero dueño del inmueble a tratar, dentro del documentos a estudio no se establece la precisión de que ***** estuviera actuando en representación de ***** , ni se señaló la circunstancia de que el promitente vendedor no fuera el propietario del bien que sería objeto del contrato final de compra venta.

Por lo que se refiere a la prueba **confesional** a cargo de ***** , celebrada el **nueve de marzo de dos mil veintidós**, donde el absolvente aceptó las posiciones marcadas con los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10 y 20, aceptando los hechos consistentes en que conoce a su articulante, porque el día veintiuno de febrero del dos mil veinte, celebró un contrato privado de promesa de compra venta respecto de la casa marcada con el ***** , que el precio total de la operación fue por la cantidad de ***** , que el absolvente se comprometió a pagar a su articulante la cantidad de ***** el día veintiséis de febrero del dos mil veinte, que en la cláusula cuarta del citado contrato se obligó a pagar la cantidad de ***** en cuanto la casa estuviera

totalmente terminada y que el absolvente reconoce como suya la firma que aparece en la página 4 de 4 en el espacio que dice "El Promitente Comprador" como puesta de su puño y letra.

Probanza que analizada en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, **no es de conferirle valor probatorio en perjuicio del actor reconvenicional *******, debido a que las posiciones aceptadas por el absolvente no se advierte alguna dentro de la cual aceptara que al momento de la celebración del contrato de promesa de compra venta, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, tuviera conocimiento que *********, actuara en nombre y representación de *********, quien era el propietario del inmueble materia de la promesa de contrato y por ende el primero no era el propietario del bien materia del acuerdo de voluntades; además que de igual forma con dicha documental no se acredita que ********* fuera el dueño del inmueble que sería objeto del contrato definitivo de compra venta.

Lo mismo ocurre con la **declaración de parte** a cargo de ********* desahogada el **nueve de marzo de dos mil veintidós**, de la cual se desprende que señaló ante este juzgado, lo siguiente:

" MANIFIESTA: A LA UNO.- si.- A LA DOS.- Porque le iba a comprar una casa.- A LA TRES.- porque hablamos por teléfono en el letra de la casa y él se presentó como vendedor y propietario de la misma.- A LA CUATRO.- unos días antes de la día de la firma del contrato de compraventa es cuando lo conozco.- A LA CINCO.- el primer día.- A LA SEIS.- el veintiuno de febrero del dos mil veinte.- A LA SIETE.- para habitar la casa, para fin de semana.-A LA OCHO.- en el Fraccionamiento Real de Oaxtepec.- A LA NUEVE.- Pagar los anticipos, yo tenía un crédito pre autorizado del banco y tenía que continuar con el procedimiento del crédito para después liquidarlo.- A LA DIEZ.- no, la recuerdo.- A LA ONCE.- Porque le solicito documentación me da largas y evasivas e investigo en el fraccionamiento a nombre de quien está la casa y no coincide con su nombre entonces contrato una abogada y en el registro de la propiedad aparece que está a nombre de otra persona, todo ello porque estábamos con el inconveniente de la pandemia.- A LA DOCE.- en el contrato firmamos siete semanas, siempre y cuando terminara la obra.- A LA TRECE.- no se consiguió la cantidad para finiquitar la compraventa y no era la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos, fue por la cantidad de dos millones cuatrocientos cincuenta mil pesos, yo no estaba dispuesto a comprarle a alguien que no era el propietario de la casa.- A LA



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

*CATORCE.- quiero recordar que era del diez por ciento, pero para mí es nulo ese contrato, porque no tiene personalidad jurídica ese señor *****.- A LA QUINCE.- se quedó con el anticipo.- A LA DIECISÉIS.- dos millones cuatrocientos cincuenta mil pesos.- A LA DIECISIETE.- cuando él hubiera entregado los documentos requeridos para terminar el procedimiento del crédito bancario y yo hubiera podido terminar el mismo.- A LA DIECIOCHO.- no recuerdo con exactitud.- A LA DIECINUEVE.- Porque nos percatamos que él no era el propietario y me estaba realizando un posible fraude.- A LA VEINTE.- el me menciona que incumplo en el tiempo de pago.- A LA VEINTIUNO.- Porque nos percatamos que él no era el propietario, porque llega a mi mano un documento del Registro Público de la Propiedad a nombre de otra persona.- A LA VEINTITRÉS.- si.- A LA VEINTICUATRO.- que había una penalización en caso de que el no terminara la casa o que yo incumpliera en el pago esto fue para ambos.- A LA VEINTICINCO.- nunca, porque el contrato es nulo.- A LA VEINTISÉIS.- siete semanas.- A LA VEINTISIETE.- si la del señor *****."*

Analizada que es la anterior declaración, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, **no es de conferirle valor probatorio en beneficio del demandado reconvenicional**, para tener por acreditado que ***** fuera el propietario del inmueble identificado como *****.

Así tampoco es de conferirle valor probatorio para acreditar que al momento de la firma del contrato de promesa de compra venta, ***** tuviera conocimiento de que el verdadero propietario del inmueble materia del contrato preparatorio era el señor ***** y no ***** como se asentó en el contrato preliminar, por lo que con dicha declaración no se desacredita el argumento toral del demandado, respecto a que ***** tuviera conocimiento de que ***** no era el propietario del inmueble materia del contrato de promesa de compra venta, sino que actuaba con el carácter de gestor de negocios respecto de ***** , además de que dicha circunstancia no se encuentra señalada dentro del contrato impugnado de nulo.

Por lo que se refiere al **testimonio ofrecido por el demandado reconvenicional** a cargo de *****, es de mencionar que de conformidad en lo dispuesto por los artículos 471 y 473 del Código Procesal Civil señala que la prueba testimonial es la declaración de persona, no parte en el juicio, que comunica al Juez el conocimiento que tiene acerca de algún acontecimiento cuyo esclarecimiento interesa para la decisión de un proceso, por lo tanto, no obstante que el ateste se encuentra representando en el presente juicio por *****, sin embargo, *****, resulta ser parte actora en el presente asunto, por lo tanto, dicho medio probatorio no se puede tomar en cuenta, en razón de que el objeto de la prueba testimonial son los hechos controvertidos por las partes, por lo cual, uno de ellos no puede atestiguar en su propio beneficio y además, con ese medio de convicción se busca aportar mayores elementos convictivos al juzgador sobre los hechos expuestos por las partes y por ende, su desahogo es por conducto de **terceros extraños a juicio**, lo que se desprende del artículo 471 de la ley antes señalada.

Por tales motivos, el testimonio de ***** no es idóneo al tener un interés directo en el juicio, siendo evidente su interés para ser favorecido dentro del presente asunto, situación que lo coloca en una situación de parcialidad, pues al ser parte actora principal y demandado reconvenicional, es claro que tiene un interés directo en el juicio, y por ello, de ninguna manera puede fungir como testigo de su propia causa, lo que es motivo suficiente para que se le reste valor probatorio a su declaración, por lo que no ha lugar a tomar en cuenta su depositado.

Funda a lo anterior la tesis con registro digital con registro digital 194498, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Común, Tesis: II.A.7 K, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Marzo de 1999, página 1468, Tipo: Aislada, que menciona



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

"TESTIMONIAL A CARGO DE LA QUEJOSA. ES CORRECTO SU DESECHAMIENTO EN VIRTUD DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL MEDIO DE PRUEBA. Si la parte quejosa pretende fungir como testigo en su propio beneficio y en ese sentido ofrece la prueba testimonial a su cargo; es correcto que el Juez de Distrito tenga por no anunciada dicha probanza, en razón de que el objeto de la misma son los hechos controvertidos por las partes, por lo cual, uno de ellos no puede atestiguar en su propio beneficio y además, con ese medio de convicción se busca aportar mayores elementos convictivos al juzgador sobre los hechos expuestos por las partes y por ende, su desahogo es por conducto de terceros extraños a juicio. Lo que se desprende de una interpretación armónica de los artículos 165, 166, 167, 172 y 176 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo. Por tales motivos, el último precepto citado, contempla la idoneidad de los testigos los cuales no deberán ser parientes consanguíneos o afines de los litigantes; ni tener interés directo en el pleito; ni ser amigo íntimo o enemigo de alguna de las partes. Por lo que, en el caso de la quejosa es evidente su interés de ganar el juicio y por ello, de ninguna manera puede fungir como testigo de su propia causa."

En lo que se refiere a la **documental privada** exhibida en el escrito inicial de demanda por ***** , consistente en el **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, el cual no fue impugnado por ninguna de las partes por lo que surte efectos plenos en términos de los señalado por el numeral 44 y 445 del Código Procesal Civil, en relación a lo previsto por los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, **se le confiere valor probatorio en detrimento de su oferente**, puesto que con el mismo se acredita la celebración del contrato de promesa de compra venta celebrado entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto de la casa **marcada con el *******, sin que dentro del mismo se estableciera que el promitente vendedor actuara como gestor de negocios del verdadero propietario de nombre ***** , **ni mucho menos que no fuera el propietario del inmueble materia**

del contrato definitivo, interpretación contractual que se realiza atendiendo a lo señalado por el artículo 56 del Código Civil en vigor para nuestro Estado, el cual menciona que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un acto jurídico, no deberán entenderse incluidos en él estipulaciones distintas y casos o cosas diferentes de aquellos sobre los que el autor o autores del acto jurídico se propusieron comprender, resultando que del estudio de la documental no se puede advertir que ***** estuviera actuando en representación de *****, puesto que lo ordinario en un contrato como en el de Promesa de Compraventa es que lo haya suscrito el propietario de la cosa a vender, que es la persona a quien le correspondería la obligación de realizar el contrato traslativo de dominio definitivo, circunstancia que en la especie no quedó acreditada, al estar comprobado que ***** no era el dueño del objeto materia de la compra venta.

Robustece a lo anterior el criterio emitido por los Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, en la Décima Época, Materia(s): Civil, registrado con número de tesis XVII.1o.C.T.14 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo IV, página 3453, tipo aislada, que sostiene:

"CONTRATOS. FORMAN UNA UNIDAD QUE DEBE ESTUDIARSE EN SU INTEGRIDAD Y NO AISLADAMENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). Del análisis sistemático de los artículos 1733, 1745 a 1751 del Código Civil del Estado de Chihuahua, se deduce que el impulso principal de la celebración de un contrato es la voluntad de las partes, y para desentrañar el propósito de ésta, debe tenerse en cuenta la intención que se advierta de lo plasmado en él. Además, en los preceptos 1746 y 1748 del mismo ordenamiento, se encuentra imbíbido el principio que estatuye que debe atenderse a la integridad de los términos del acto jurídico y no a porciones aisladas de éste, que deberá atribuirse a las cláusulas dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Lo que resulta lógico en razón de que pretender dilucidar la intención de los contratantes, apartando cada uno de los párrafos o fragmentos, llevaría a un ejercicio hermenéutico incompleto, tornando imposible su comprensión, puesto que el documento basal forma una unidad que no puede desvincularse del resto, pues cada uno de sus segmentos se encuentra estrechamente enlazado con los otros. Por tanto, si de lo reproducido en el cuerpo del acuerdo volitivo es



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 27 de 41

PODER JUDICIAL

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

patente el carácter de intervinientes de determinadas personas, pero en la sección final referente a las rúbricas se asentó a una diversa, es inconcuso que ese señalamiento constituye un mero error mecanográfico."

Por cuanto a la diversa **documental privada** exhibida por el demandado reconvenional, consistente en el **contrato de gestión de negocios**, celebrado entre **José Luís Contreras B.** y *********, de fecha veinticinco de enero del dos mil veinte, es de mencionarse que los artículos 15, 16, 17, 1261 y 1263 del Código Civil señalan:

"ARTICULO 15.- DEL SUCESO JURÍDICO. Para los efectos de este Código, se entiende por suceso jurídico todo acontecimiento natural o humano que produzca consecuencias de derecho. Los acontecimientos naturales son todos los fenómenos de la naturaleza que generan consecuencias de derecho, sin la intervención de la voluntad humana. Los acontecimientos humanos son aquellos hechos en los que existe participación del hombre, pero que producen efectos jurídicos no deseados por el autor."

"ARTICULO 16.- HECHOS JURÍDICOS HUMANOS. Los hechos jurídicos del hombre, pueden ser voluntarios, involuntarios y contra su voluntad."

"ARTICULO 17.- HECHOS JURÍDICOS HUMANOS VOLUNTARIOS. Los hechos jurídicos voluntarios sólo suponen la existencia de fenómenos volitivos apreciables a través de los sentidos y serán lícitos o ilícitos. Son lícitos aquellos hechos jurídicos humanos voluntarios que, produciendo consecuencias jurídicas se ejecutan sin dolo o culpa y no violan ni son contrarios a normas civiles, de orden público o de interés social, sean éstas prohibitivas o imperativas, o a las buenas costumbres."

"ARTICULO 1261.- HECHOS ACTOS JURÍDICOS COMO FUENTES DE OBLIGACIONES. Son fuentes generales de las obligaciones, los hechos y actos a los que la Ley da carácter jurídico y los cuales están regulados en lo general por este Código."

"ARTICULO 1263.- HECHOS JURÍDICOS VOLUNTARIOS LÍCITOS QUE SON FUENTE DE OBLIGACIONES. Enunciativamente se reconocen en este Código como fuentes de obligaciones los siguientes hechos voluntarios lícitos:

I.- La gestión de negocios;..."

"ARTICULO 1330.- REQUISITOS DE LA GESTIÓN DE NEGOCIOS. El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, que está ausente o imposibilitado de atenderlo, deberá hacerlo conforme a los intereses del dueño del negocio, si los conoce, o según su voluntad presunta, tomando en cuenta siempre lo que sea más conveniente a la naturaleza del asunto. Nadie debe inmiscuirse en los asuntos de otro, pero en los casos de que a éste, por estar impedido o ausente, se le puede causar algún perjuicio o privar de un beneficio notorio, se autoriza

que un tercero intervenga en sus asuntos, para obrar en los términos del párrafo anterior, sólo que estará obligado a dar aviso al dueño, para los efectos del artículo 1336 de este Código.”

De las anteriores disposiciones se advierte que la gestión de negocios se refiere a hechos jurídicos voluntarios que sólo suponen la existencia de fenómenos volitivos apreciables a través de los sentidos, el cual encuadra dentro de los hechos lícitos, y es fuente de obligaciones, mismo que se refiere a la **persona que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, que está ausente o imposibilitado de atenderlo, debiendo hacerlo conforme a los intereses del dueño del negocio, si los conoce, o según su voluntad presunta**, tomando en cuenta siempre lo que sea más conveniente a la naturaleza del asunto.

Siendo esta gestión una fuente de las obligaciones siempre que exista la intención de ocuparse de un negocio ajeno en beneficio del dueño, siempre que se trate de actos voluntarios del gestor quien no está obligado por un mandato o por norma alguna, el cual tiene como causa la motivación o fraternidad, benevolencia, humanidad o altruismo, para que una persona auxilie a otra en sus negocios cuando esté ausente, es decir, sólo requiere que una persona, sin tener mandato y sin estar obligada legalmente, se encargue de un asunto que esté momentáneamente abandonado por su dueño, ya sea por encontrarse ausente o impedido para atenderlo personalmente, motivo por el cual, el contrato exhibido por el actor en lo principal y demandado reconventional señalado como contrato de gestión de negocios no puede ser considerado como tal, para acreditar la existencia de una gestión de negocios por parte de ***** para actuar en favor de ***** , que justifique la intervención del primero dentro del contrato privado de promesa de compraventa, pues, como ya se dijo, la gestión de negocios se refiere a un hecho jurídico, que por su naturaleza es unilateral, y para su realización no es necesario el consentimiento de



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 29 de 41

PODER JUDICIAL

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

ambas partes, sino que basta la voluntad del gestor para realizar a nombre del dueño del negocio, una gestión que le pueda traer a éste un beneficio, y al existir un contrato de gestión de negocios celebrado entre ***** y ***** , va en contra de la naturaleza de la gestión de negocios, contrato que incluso hace prueba en contra del demandado reconvencional, al tener por acreditada la afirmación de su contrario en el sentido de que ***** no era el dueño del ***** , respecto del cual realizó la promesa de venta.

Ilustran a lo anterior los criterios federales que a continuación se citan:

Registro digital: 347722

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materia(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo LXXXIX, página 1564

Tipo: Aislada

"GESTIÓN DE NEGOCIOS, SUS DIFERENCIAS CON EL MANDATO. El concurso de las voluntades del mandante y del mandatario, forman el mandato, en tanto que en la gestión oficiosa, la intervención del gestor tiene por origen la voluntad unilateral y espontánea de éste, ya que participa en los actos, sin el consentimiento y aun sin noticia del interesado, aunque lo presuma. En el mandato, el mandatario contrata en representación del mandante, conforme a las instrucciones que de él recibe, y la gestión de negocios tiene por fundamento, conforme al artículo 2416 del Código Civil para el Distrito Federal de mil ochocientos ochenta y cuatro, el mandato presunto del interesado, el cual se funda, a su vez, en la presunción de que se aprobaran los actos ejecutados por el gestor, con la circunstancia de que las obligaciones que contrae el dueño del negocio, no son efecto de su voluntad, sino que derivan de la ley, al reunirse los requisitos que ésta exige."

Registro digital: 345369

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materia(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo XCVIII, página 1472

Tipo: Aislada

"GESTIÓN DE NEGOCIOS. Para la existencia de la institución jurídica denominada gestión de negocios, no basta que una persona, sin tener mandato y sin estar obligada a ello, se encargue

de un asunto de otro, sino que es requisito doctrinal que la gestión verse sobre asuntos e intereses determinados que estén momentáneamente abandonados por su dueño, porque esté ausente o impedido para atenderlo personalmente, sin que tenga para el cuidado de ellos ningún representante o administrador. La gestión tiene por fundamento un principio de solidaridad social, que impele a que se atiendan los intereses ajenos, transitoriamente abandonados o descuidados, pues sin este requisito, la gestión de negocios sería la intromisión de una persona en los asuntos de otro, lo que es contrario a los principios de libertad que rigen las manifestaciones de la vida privada de los hombres."

Registro digital: 240359

Instancia: Tercera Sala

Séptima Época

Materia(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Volumen 175-180, Cuarta Parte, página 99

Tipo: Aislada

"GESTIÓN DE NEGOCIOS Y EL MANDATO, NATURALEZA JURÍDICA DISTINTA DE LA. *Son de naturaleza jurídica diferente la gestión de negocios y el mandato, pues este último es un contrato y como tal requiere de la existencia del concurso de voluntades de los contratantes para que el mandante contraiga las obligaciones que su ejercicio implica, de donde resulta que la eficacia de las acciones derivadas de ese contrato está condicionada a la comprobación del vínculo jurídico existente entre el mandante y el mandatario; mientras que para la existencia de la gestión de negocios, se requiere que una persona, sin tener mandato y sin estar obligada legalmente, se encargue de un asunto que esté momentáneamente abandonado por su dueño, por encontrarse ausente o impedido para atenderlo personalmente, pues se trata de una institución que tiene su fundamento en un principio de solidaridad social."*

Registro digital: 174713

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Común

Tesis: I.15o.A.14 K

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXIV, Julio de 2006, página 1217

Tipo: Aislada

"GESTIÓN DE NEGOCIOS EN EL JUICIO DE AMPARO. SUPUESTOS ESTABLECIDOS EN LA LEY RELATIVA QUE REVELAN SU APLICACIÓN. *De lo dispuesto en los artículos 1896 a 1909 del Código Civil Federal se desprende que la gestión de negocios ajenos se constituye como la acción de intervenir en asuntos que no son propios, sin estar autorizado por el interesado o dueño ni tener obligación legal de hacerlo. Por tanto, la existencia de esa institución jurídica requiere no sólo que una persona, sin tener mandato y sin estar obligada, se encargue de un asunto de otro, sino que como justificación legal e incluso de hecho, requiere que la gestión verse sobre asuntos e intereses determinados que estén momentáneamente abandonados por su titular, porque se encuentre ausente o impedido para atenderlos personalmente, o porque no tenga para su cuidado ningún representante o administrador. En materia procesal, la gestión de negocios (conocida como judicial) adquiere matices propios, en la medida*



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 31 de 41

PODER JUDICIAL

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

que implica el ejercicio de actos jurídicos referidos a un proceso que conllevan la ejecución de un derecho que en principio únicamente corresponde a la parte interesada o a su representante; consistiendo entonces, para el gestor, en la capacidad de ser parte y la aptitud jurídica de ser titular de derechos y obligaciones de carácter procesal que a las partes se refiere, cuya actualización en un proceso, depende de que las leyes aplicables lo permitan expresamente. De acuerdo con esas reflexiones, es posible advertir que tratándose del juicio de amparo, su ley reglamentaria autoriza ciertos casos de gestión judicial, aunque con características propias, como son las hipótesis previstas en los artículos 6o., 15, 17 y 213, fracción II, de la Ley de Amparo. En efecto, en el artículo 17 se establece que respecto de actos que importen peligro de privación de la vida, ataques a la libertad personal fuera de procedimiento judicial, deportación o destierro, o alguno de los prohibidos por el artículo 22 de la Constitución Federal, si el particular afectado está imposibilitado para promover el amparo por sí mismo, puede hacerlo cualquier persona en su nombre, aunque sea menor de edad, sólo que la tramitación del juicio está condicionada a que el quejoso ratifique la demanda interpuesta en su nombre. Hipótesis que revela un típico caso de gestión judicial, en el que una persona puede promover una demanda en un asunto que no le es propio, sin estar autorizado por el interesado ni tener obligación legal de hacerlo, pero que debido a la naturaleza del daño causado o que pudiera causarse y a la imposibilidad material en que se ubica el afectado, la ley autoriza a que lo haga cualquier persona en su nombre, aun siendo menor de edad, pero condiciona la eficacia de ese acto jurídico a su ratificación por el interesado. En el artículo 213, fracción II, se contempla otro caso de gestión judicial tratándose de actos que afecten a un núcleo de población, ya que cualquier ejidatario o comunero perteneciente al núcleo afectado puede promover la demanda de amparo en nombre y representación de aquél, si después de transcurridos quince días de la notificación del acto reclamado, el comisariado ejidal o de bienes comunales respectivo no lo ha realizado. En este supuesto, existe una hipótesis especial de gestión judicial, en la medida en que el ejidatario o comunero que ejercite la acción de amparo en beneficio de su comunidad, no tiene propiamente una representación originaria de aquélla y por esa razón tampoco está obligado a hacerlo, pero para suplir la omisión o ausencia de quien sí lo estaba, y con el objeto de no dejar desprovista de defensa a la comunidad se permite que otra persona acuda a juicio. Mención especial merecen los supuestos previstos en los artículos 6o. y 15, en tanto que no se refieren propiamente a la facultad de promover el juicio de amparo en nombre de un particular afectado, sino que se refieren a hipótesis en las que es posible la intervención de un tercero en el proceso una vez ya iniciado, hasta que pueda comparecer a éste el representante legal que en su caso deba nombrarse. En el supuesto establecido en el artículo 6o., cuando el acto reclamado afecta a un menor de edad que por sí mismo acude al juicio de amparo porque su representante legal está ausente o impedido para hacerlo, la norma en consulta autoriza que el menor promueva su demanda de garantías, sólo que obliga al Juez correspondiente a nombrarle un representante especial para el único efecto de que intervenga en el juicio. Como puede evidenciarse, el representante especial que se nombra, participa de la naturaleza de un gestor judicial, puesto que sólo tiene la facultad de darle seguimiento al juicio promovido por una persona que no tiene capacidad legal para

hacerlo por sí, pero que además su legítimo representante está ausente o impedido. En la hipótesis establecida en el artículo 15 existe una gestión judicial muy especial, en tanto refiriéndose al caso en que durante la tramitación de un juicio de amparo ocurra la muerte del quejoso o del tercero perjudicado y el acto reclamado afecte sus derechos patrimoniales, permite a quien fuera su representante (referido al pasado porque con la muerte del representado termina la representación), darle trámite al juicio hasta que interviene la sucesión del fallecido, con el evidente propósito de no dejar desprovisto de administración al patrimonio del quejoso o tercero perjudicado muerto, mientras esté en posibilidades de comparecer a juicio la sucesión que en su caso deba formarse y en quien en todo momento recae la facultad de velar por los intereses patrimoniales del fallecido. Estas reflexiones ponen de manifiesto que en el juicio de amparo, sí existe la gestión judicial, aunque con sus propias particularidades.”

Por lo anterior, y conforme a lo dispuesto por los artículos 44 y 445 del Código Procesal Civil, en relación a lo previsto por los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no es de conferirle valor probatorio a la documental consistente en el **contrato de gestión de negocios** exhibido por *****, para acreditar que se condujo como gestor de negocios de *****, así como para acreditar que al momento de la firma del **contrato privado de promesa de compra venta**, el actor reconvenicional tenía conocimiento de que ***** no era el dueño del inmueble materia del contrato preparatorio y que estuviera actuando como gestor de negocios del verdadero dueño, circunstancia que no se encuentra plasmada dentro del contenido del documento base de la acción, demás que hace prueba en su contra, y con el mismo se acredita que ***** **acepta que no era el dueño del inmueble que sería objeto del contrato de compra venta definitivo.**

Respecto a la **documental pública**, consistente en la escritura número **45,902**, de fecha treinta de noviembre del dos mil diecinueve, levantada ante el Aspirante a Notario Público suplente de la Notaría Número Seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que **contiene el contrato compra venta** celebrado entre ***** **en su carácter de vendedor y ***** en su carácter**



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 33 de 41

PODER JUDICIAL

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

de comprador, con motivo de la ***** , Morelos, en apego a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, al tratarse de una documental pública revestida de valor probatorio pleno, la cual analizada en su contenido se le **confiere eficacia probatoria** para acreditar que al momento de la celebración del **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, entre ***** en su calidad de promitente vendedor y ***** en su calidad de promitente comprador, ***** , no era el propietario del inmueble materia del contrato preliminar.

Funda a lo anterior la tesis VI.2o.C.289 K, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Común, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Enero de 2009, página 2689, Aislada, que sostiene lo siguiente:

"DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE. Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio."

En las relatadas condiciones, al haber quedado acreditado que el demandado reconvenional no era el propietario del inmueble consistente en la casa marcada con el

*****, mismo que fue materia del **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, lo que originó que el contrato preparatorio no tuviera existencia legal ante la falta de objeto del contrato, elemento de existencia que señala el numeral 21 fracción II de la ley sustantiva civil, el cual precisa como elemento esencial del acto jurídico al objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles.

Entendiendo como jurídicamente posible que no debe violar ninguna norma que lo rige y que por tanto constituye un obstáculo insuperable para su realización, en ese tenor, si bien no es lo mismo el contrato de compraventa que el de promesa de venta, tampoco son específicamente diferentes, ya que el primero es la operación simple que define el Código Civil, y el segundo, es la misma operación, pero sujeta a una modalidad, o sea, la de que el convenio se efectuará o no, según que se cumpla o se deje de cumplir la condición de la que se hace depender, por tanto, si en el contrato de promesa de compra venta, al momento de la operación el bien no pertenecía al promitente vendedor, es inconcuso que no podría condenársele al otorgamiento del contrato definitivo de compra venta, debido a que el inmueble que será objeto de la venta definitiva no está en su patrimonio, pues el promitente vendedor no era el verdadero propietario, existiendo un impedimento jurídico para que el demandado reconvenido pudiera cumplir las obligaciones que contrajo en el contrato de promesa de compraventa, lo que origina la falta de objeto del contrato promisorio.

Ilustra a lo anterior la tesis con registro digital 269902, emitida por la Tercera Sala, sexta época, materia civil, visible



PODER JUDICIAL

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

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 35 de 41

en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CVI, Cuarta Parte, página 57, Tipo: Aislada, que sostiene:

"PROMESA DE VENTA, INCUMPLIMIENTO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TABASCO). *Tratándose de una promesa de venta sobre un bien que en el momento de la operación no pertenezca al promitente vendedor, y si, para cuando se demande el otorgamiento del contrato definitivo, el bien motivo de la operación no pertenezca a quien prometió venderlo, es inconcuso que no puede condenársele al otorgamiento del contrato definitivo de compra venta sobre una cosa que no está en su patrimonio; pero como el artículo 2245 del Código Civil del Estado de Tabasco, del año de 1938, dispone que "la promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido", y existiendo un impedimento jurídico para que el promitente vendedor pueda cumplir las obligaciones que contrajo en el contrato de promesa de venta, deben dejarse a salvo los derechos del promitente comprador para que reclame la restitución de la cantidad que haya entregado al promitente vendedor, así como los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado el incumplimiento de la promesa de venta."*

Tomando en cuenta que el artículo 1722¹ del Código Civil señala como elementos de existencia del precontrato, además del consentimiento y del objeto, que se contengan los elementos y características del contrato definitivo; y que el contrato definitivo sea posible, y, por otro lado, los diversos artículos 1749² y 1750³ de la ley sustantiva civil establecen la prohibición de la venta de cosa ajena, señalando que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, en consecuencia, al quedar acreditado que ***** no es el propietario de la casa marcada con el *****, la cual fue materia del contrato privado de promesa de compra venta celebrado entre

¹ "ARTICULO 1722.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL PRECONTRATO. Son elementos esenciales del contrato preparatorio, además del consentimiento y del objeto, los siguientes:

I.- Que se contengan los elementos y características del contrato definitivo; y

II.- Que el contrato definitivo sea posible. La falta de alguno de los elementos anteriores origina la inexistencia del contrato preliminar."

² "ARTICULO 1749.- PROHIBICIÓN DE VENTA DE COSA AJENA. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad."

³ "ARTICULO 1750.- NULIDAD DE LA VENTA DE COSA AJENA. La venta de cosa ajena está afectada de nulidad y el vendedor será responsable de todos los daños y perjuicios que causare, si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad para los adquirentes de buena fe."

el citado, ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, celebrado el veintiuno de febrero de febrero del dos mil veinte, por lo tanto, contrario a lo señalado dentro del contrato privado de compra venta, es innegable que el demandado reconvenicional no podría otorgar el contrato definitivo por no ser el titular de los derechos de propiedad del inmueble respecto del cual se obligó a vender a favor del actor en la reconvenición, pactando respecto de un bien inmueble que no le pertenecía el cual sería el objeto de la compraventa definitiva, lo que originó la falta de objeto, el cual es un elemento de existencia, produciendo la inexistencia del contrato preparatorio, al estar afectado de nulidad absoluta, atento a los supuestos señalados en los numerales 36, 37, 39, 43 fracción I y 1722 fracción II del Código Civil en vigor.

Sirve de base a lo anterior el criterio emitido por la entonces Tercera Sala, con registro digital 340757, Quinta Época, Materia(s): Civil, visible en el Semanario Judicial de la Federación, tomo CXXI, página 1875, tipo aislada, que sostiene:

"PROMESAS DE VENTA, DE COSA AJENA. Si se demanda la firma de la escritura de compraventa, más el pago de una cantidad por concepto de daños y perjuicios, por haber faltado el promitente al cumplimiento de su obligación de vender, y se falla en el juicio respectivo que la promesa de venta quedó sin efecto, por haberse referido a bienes inmuebles que no eran de la propiedad del promitente y que, por tanto, el contrato no tuvo existencia legal, porque careció de objeto que pudiera ser su materia, la sentencia congruente, clara y precisa que debe pronunciarse tiene que ser absolutoria también de los daños y perjuicios demandados por concepto de haber faltado y el demandante al cumplimiento de su obligación, en los términos y condiciones pactadas, porque cuando se está ante un acto jurídico al que le falta el objeto que pueda ser materia de él, debe decirse que no producirá efecto alguno."

CONCLUSIÓN. Por las relatadas consideraciones, atendiendo al estudio de las probanzas aportadas, se concluye que ***** acreditó la **acción reconvenicional** planteada contra ***** , por lo tanto, se **declara la nulidad absoluta** del **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos**



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 37 de 41

PODER JUDICIAL

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

mil veinte, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto de la casa marcada con el ***** , teniendo por destruidos sus efectos retroactivamente, de conformidad con el artículo 42 del Código Civil en vigor.

VI. DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. Al haberse declarado la invalidez del **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto de la casa marcada con el *****; atendiendo a que la ley adjetiva civil es clara al señalar que en su numeral 1707 que sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos, lo que en la especie no ocurre, por lo tanto, **resulta improcedente** el estudio de la acción principal planteada por ***** **en su carácter de gestor de negocios de *******, consistente en la rescisión del contrato preparatorio multicitado.

VII. DEVOLUCIÓN DE ANTICIPOS. Al declararse la nulidad de **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, como lo solicitante el actor reconvenional y en apego a lo dispuesto por el artículo 48⁴ del Código Civil en vigor, se **condena** al demandado reconvenional ***** , a **restituir** a ***** la cantidad de

⁴ "ARTICULO 48.- OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MUTUA. La anulación del acto jurídico obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto jurídico anulado."

***** por concepto de los pagos parciales que fueron cubiertos por el actor reconvenional los días **veintiuno de febrero del dos mil veinte** y el **veintiséis de febrero del dos mil veinte**, tal como se advierte del contrato base de la acción, **concediendo al demandado reconvenional** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, para que realice el pago de lo antes condenado, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

VIII. PAGO DEL INTERÉS LEGAL. Respecto a la condena al pago del interés legal, es de mencionarse que el numeral 1796 del Código Civil, aplicable por analogía, señala que cuando se rescinde un contrato de promesa de compraventa, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho y el segundo párrafo prevé que el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Lo anterior tomando en cuenta que el artículo 1722⁵ fracción I del Código en cita establece que para que sea válido el contrato de promesa debe contener los elementos característicos del contrato definitivo y, por otro lado, el diverso artículo 1713⁶ de la ley adjetiva civil prevé que a los contratos que no estén especialmente reglamentados se les podrán aplicar las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía o identidad.

Atento a ello, si en el presente caso se rescindió el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las

⁵ **"ARTICULO 1722.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL PRECONTRATO.** Son elementos esenciales del contrato preparatorio, además del consentimiento y del objeto, los siguientes: I.- Que se contengan los elementos y características del contrato definitivo; y II.- Que el contrato definitivo sea posible. La falta de alguno de los elementos anteriores origina la inexistencia del contrato preliminar."

⁶ **"ARTICULO 1713.- CONTRATOS NO REGLAMENTADOS POR ESTE CÓDIGO.** Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las estipulaciones de las partes, las reglas generales de los contratos, y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en éste Ordenamiento."



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

partes, y quedó acreditado que ***** en su carácter de promitente comprador, hizo entrega de la cantidad de ***** a ***** por concepto de anticipos del pago del inmueble, por lo tanto, éste último deberá devolverla en términos del precepto 1796⁷, es decir, con los intereses legales relativos, ya que se presupone que obtuvo un beneficio derivado de la liquidez que le generó el depósito.

Por todo lo anterior, se **condena** a ***** al pago del interés legal correspondiente al 9% (nueve por ciento) anual, sobre la cantidad de ***** numerario que recibió por concepto de anticipos del precio de la compraventa, mismo que se computará desde la entrega del dinero hasta el momento en que se realice la restitución de la cantidad antes señalada, dejando su liquidación para la etapa de ejecución de sentencia.

IX. DAÑOS Y PERJUICIOS. Por cuanto hace a la pretensión del pago de daños y perjuicios, aludidos por el actor reconvenicional, debe decirse que la misma se declara, tomando en cuenta que el reclamante no señala en qué consisten los daños y perjuicios que reclamados, toda vez que no refirió cual fue la pérdida o menos cabo, sin que exista base legal para decretar la procedencia de dicha prestación; ya que no ofreció medio de prueba para tal fin, por lo que, se carece de base jurídica para su condena, en consecuencia, se absuelve a ***** del pago de daños y perjuicios.

X. DE LOS GASTOS Y COSTAS. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 158 y 159 del Código

⁷ "ARTICULO 1796.- RESTITUCIÓN DE LAS PRESTACIONES EN LA VENTA EN ABONOS. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales o convencionales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas."

Procesal Civil en vigor, se condena a *****, al pago de los gastos y costas originadas en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106, 504** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. - ***** acreditó la **acción reconvencional** planteada contra *****.

TERCERO. – Se **declara la nulidad absoluta** del **contrato privado de promesa de compra venta**, celebrado el **veintiuno de febrero del dos mil veinte**, entre ***** en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, respecto de la casa marcada con el ***** , teniendo por destruidos sus efectos retroactivamente, de conformidad con el artículo 42 del Código Civil en vigor.

CUARTO. - **Resulta improcedente el estudio de la acción principal** planteada por ***** en su **carácter de gestor de negocios de *******, consistente en la rescisión del contrato preparatorio multicitado, atendiendo a lo señalado en el considerando **VI** del cuerpo de la presente resolución.

QUINTO. - Se **condena** a ***** , a **restituir** a ***** la cantidad de ***** por concepto de los pagos parciales que fueron cubiertos por el actor reconvencional los días **veintiuno de febrero del dos mil veinte** y el **veintiséis de febrero del dos mil veinte**, tal como se advierte del contrato base de la acción, **concediendo al demandado reconvencional** un plazo de **CINCO DÍAS**



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 225/2020
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 41 de 41

PODER JUDICIAL

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

contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, para que realice el pago de lo antes condenado, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SEXO. - Se **condena** a ***** al pago del interés legal correspondiente al 9% (nueve por ciento) anual, sobre la cantidad de *****, mismo que se computará desde la entrega del dinero hasta el momento en que se realice la restitución de la cantidad antes señalada, dejando su liquidación para la etapa de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. - Se **absuelve** a ***** del pago de daños y perjuicios.

OCTAVO. - Se **condena** a *****, al pago de los gastos y costas originadas en el presente juicio.

NOVENO. - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.**

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **NORMA DELIA ROMAN SOLÍS**, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **IRIS FLORES DELGADO**, con quien legalmente actúa y da fe.

NDRS/IIYM