



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 227/2019-3

## SENTENCIA DEFINITIVA

\*\*\*\*\*, a ocho de agosto de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver en **definitiva** los autos que integran el juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* , y \*\*\*\*\* , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado, identificado bajo el número **227/2020-3**; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el **veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve**, en la Oficialía de partes común de los Juzgados de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial y que por turno le correspondió a este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, compareció ante este Juzgado \*\*\*\*\* , demandando de \*\*\*\*\* ; \*\*\*\*\* , y \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

1. **"DE LA C. \*\*\*\*\*; en su calidad de supuesta compradora como consta en el contrato privado de compra venta de fecha \*\*\*\*\*;**

a) **LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE NULIDAD ABSOLUTA Y/O INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA de fecha \*\*\*\*\* supuestamente celebrado entre el C. \*\*\*\*\* en calidad de vendedor y la C. \*\*\*\*\* en su carácter de compradora, pasado ante la fe del juez de paz municipal en funciones de \*\*\*\*\* (en ese entonces) el C. LIC. JOSE ANTONIO HURTADO GOMEZ, JUEZ DE PAZ DE TLAQUILTENANGO**

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

**MORELOS**, respecto del bien inmueble ubicado en la **CALLE \*\*\*\*\* DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\***, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Norte mide 15.00 quince metros y colinda con calle \*\*\*\*\*
- Al sur en 15:00 mide quince metros y colinda con \*\*\*\*\*.
- Al Oriente mide 63.00 sesenta y metros y colinda con \*\*\*\*\*
- Al poniente mide 63.00 sesenta y tres metros y colinda con \*\*\*\*\*.

El cual cuenta con una superficie de novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados.

- b) SE DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA Y/O INEXISTENCIA**, de todos y cada uno de los actos jurídicos que la demandada llevó a cabo, utilizando para fundar su derecho el contrato de compra venta inexistente y/o nulo materia de la presente controversia, como consecuencia de los efectos que atrae la mencionada figura jurídica.
- c) SE DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA Y/O INEXISTENCIA** del procedimiento de inmatriculación administrativa que la demandada efectuó ante el **Instituto de Servicio Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (ISRYCEM)**, procedimiento en el cual utilizó como documento base de su derecho el Contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* cuya nulidad y/o inexistencia se demanda, obteniendo a través del referido procedimiento el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*.
- d)** Se declare como único propietario del bien inmueble señalado al **C. \*\*\*\*\***, y en consecuencia a la masa hereditaria de la sucesión promovida sobre sus bienes.
- e) LA RESTITUCIÓN O ENTREGA MATERIAL DE LA POSESIÓN** del bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* del Municipio de \*\*\*\*\* , objeto del contrato de fecha \*\*\*\*\* , al suscrito en mi carácter de albacea, por tener la facultades legales para tal efecto.
- f)** Reclamo el pago de daños y perjuicios que me ha ocasionado y que cuantificaré oportunamente al



PODER JUDICIAL

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

haber realizado una serie de actos tendientes a obtener un provecho sobre el bien inmueble de mi propiedad.

g) Reclamo el pago de gastos y costas judiciales.

2. **DEL C. \*\*\*\*\*:**

a).- **LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE FECHA \*\*\*\*\*** celebrado supuestamente, sin aceptar ni conceder el acto entre mi señor padre hoy de cujus **C. \*\*\*\*\*** en calidad de vendedor y la **C. \*\*\*\*\*** en la calidad de compradora por ser el referido acto jurídico nulo y/o inexistente, inscripción que se efectuó sobre el bien inmueble ubicado en **CALLE \*\*\*\*\* DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\***, mismo que cuenta con las siguientes medias y colindancias: Al Norte mide 15.00 quince metros y colinda con calle \*\*\*\*\*; Al sur en 15:00 mide quince metros y colinda con \*\*\*\*\*; Al Oriente mide 63.00 sesenta y tres metros y colinda con \*\*\*\*\*; Al poniente mide 63.00 sesenta y tres metros y colinda con \*\*\*\*\*, con una superficie total de novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados, con clave catastral \*\*\*\*\*.

b).- **LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE FECHA \*\*\*\*\* DICTADA EN EL EXPEDIENTE \*\*\*\*\***, mediante el cual se determina la procedencia de la inmatriculación administrativa promovida por la **C. \*\*\*\*\***.

c).- **LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE TRASLADO DE DOMINIO A FAVOR DE LA C. \*\*\*\*\*** sobre el bien inmueble ya especificado, con clave catastral \*\*\*\*\*.

d).- **LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN**, de cualquier acto jurídico inscrito por la **C. \*\*\*\*\*** sobre el bien inmueble ya especificado, con clave catastral \*\*\*\*\*.

e).- Reclamo el pago de daños y perjuicios que me ha ocasionado y que cuantificaré oportunamente.

f).- Reclamo el pago de gastos y costas judiciales que origine la presente controversia.

**3.- DEL DIRECTOR DEL \*\*\*\*\*  
RECLAMO:**

**a) SE DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA Y/O INEXISTENCIA** del procedimiento de inmatriculación administrativa con número de expediente \*\*\*\*\*, que la **C. \*\*\*\*\*** efectuó ante el \*\*\*\*\* (ISRYCEM), procedimiento en el cual utilizó como documento base de su derecho el Contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* cuya nulidad y/o inexistencia se demanda, obteniendo través del referido procedimiento el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*.

**b) SE DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA Y/O INEXISTENCIA** de la inmatriculación administrativa con número de expediente \*\*\*\*\*, que la **C. \*\*\*\*\*** efectuó ante el \*\*\*\*\* (ISRYCEM), procedimiento en el cual utilizó como documento base de su derecho el Contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* cuya nulidad y/o inexistencia se demanda, obteniendo a través del referido procedimiento el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*.

**c) SE DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA Y/O INEXISTENCIA** de la resolución de fecha \*\*\*\*\* dictada en el expediente \*\*\*\*\*, mediante el cual se determina la procedencia de la inmatriculación administrativa promovida por la **C. \*\*\*\*\***, procedimiento en el cual utilizó como documento base de su derecho el Contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* cuya nulidad y/o inexistencia se demanda.

**d) LA CANCELACIÓN** de la inscripción de la resolución de fecha \*\*\*\*\* dictada en el expediente \*\*\*\*\*, mediante el cual se determina la procedencia de la inmatriculación administrativa promovida por la **C. \*\*\*\*\***, sobre el folio electrónico folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*, respecto del inmueble con una superficie de novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados ubicado en la calle \*\*\*\*\* del Municipio de \*\*\*\*\*, el cual cuenta con clave catastral \*\*\*\*\* mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:



**PODER JUDICIAL**

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

**Al Norte mide 15.00 quince metros y colinda con calle \*\*\*\*\*; Al sur en 15:00 mide quince metros y colinda con \*\*\*\*\*; Al Oriente mide 63.00 sesenta y metros y colinda con \*\*\*\*\*; Al poniente mide 63.00 sesenta y tres metros y colinda con \*\*\*\*\*.**

**e) LA CANCELACIÓN DEL TRASLADO DE DOMINIO A FAVOR DE LA C. \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble registrado bajo el folio electrónico \*\*\*\*\*.**

**f) LA CANCELACIÓN DEL FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO \*\*\*\*\*,** respecto del bien inmueble con una superficie de novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados ubicado en la calle \*\*\*\*\* del Municipio de \*\*\*\*\* , el cual cuenta con clave catastral \*\*\*\*\*

**g) Reclamo el pago de daños y perjuicios que me ha ocasionado y que cuantificaré oportunamente,**

**h) Reclamo el pago de gastos y costas judiciales que origine la presente controversia.”**

Expuso como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda los cuales se dan aquí por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra, sustentando su demanda con el derecho que estimó aplicable al caso, formulando sus puntos petitorios y exhibiendo las documentales que obra en autos.

**2.-** Por auto de **veintiocho de mayo del año dos mil diecinueve,** se admitió la demanda en los términos planteados, se tuvo por señalado domicilio procesal, personas autorizadas y abogados y se ordenó emplazar a los demandados, corriéndole traslado con las copias y anexos que exhibió.

**3.-** Con fecha **uno de julio de dos mil diecinueve**, se tuvo por emplazada a la demandada **C. \*\*\*\*\***, tal y como consta en el razonamiento actuarial de esa data y que se advierte en la foja 507. Asimismo, con fecha **uno de julio de dos mil diecinueve**, se emplazó al **\*\*\*\*\***, tal y como aparece en la foja 509.

**4.-** Por auto de **ocho de agosto de dos mil diecinueve**, se tuvo a **\*\*\*\*\***, en su carácter de demandada, dando contestación dentro del tiempo que le fue concedido, se tuvo por señalado domicilio procesal, personas autorizadas y abogados, asimismo se ordenó dar vista al actor.

**5.-** Por auto de **ocho de agosto de dos mil diecinueve**, se tuvo al **\*\*\*\*\***, en su carácter de demandado, dando contestación dentro del tiempo que le fue concedido, se tuvo por señalado domicilio procesal, personas autorizadas y abogados, asimismo se ordenó dar vista al actor.

**6.-** Con fecha **tres de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo por emplazada a la demandada **C. \*\*\*\*\***, tal y como consta en el razonamiento actuarial de esa data y que se advierte en la foja 609.

**7.-** Mediante auto de fecha **veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve**, se señaló fecha para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración y se declaró la rebeldía del demandado Director de Predial y Catastro Municipal de **\*\*\*\*\***.

**8.-** En fecha **once de febrero de dos mil veinte**, se celebró la audiencia de CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN, y ante la incomparecencia personal de los demandados de



**PODER JUDICIAL**

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

manera injustificada, no fue posible llegar a un acuerdo conciliatoria, pasándose a la etapa de depuración, señalándose nueva fecha para su continuación al estar pendiente una excepción de previo y especial pronunciamiento.

**9.-** En fecha **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, se dictó sentencia interlocutoria en la que se resolvió sobre la excepción de **COSA JUZGADA**, misma que en el resolutivo **SEGUNDO** se declaró improcedente, misma resolución que fue **confirmada** mediante ejecutoria de fecha **cinco de julio de dos mil veintiuno**, dictada por los Magistrados Integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**10.-** Con fecha **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**, se continuó con la audiencia de Conciliación y Depuración y una vez agotada en todas sus etapas, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común a las partes que establece la Ley.

**11.-** Mediante auto de fecha **dieciséis de julio de dos mil veintiuno**, se acordaron las pruebas de las partes, con citación de sus contrarios las que así procedieron; asimismo se señaló día y hora para la celebración de la Audiencia de Pruebas y Alegatos a que se refiere el artículo 380 del Código Procesal Familiar para el Estado de Morelos.

**12.-** El día **trece de septiembre de dos mil veintiuno**, se celebró Audiencia de Pruebas y Alegatos, desahogando las pruebas que se encontraban preparadas, y una vez que se certificó que aún habían pruebas

pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de la audiencia.

**13.-** En fecha **veintiocho de junio de dos mil veintidós**, se procedió al desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, haciéndose constar que compareció la parte actora, asistido de su abogado patrono, no comparecieron los demandados **\*\*\*\*\***; **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, pero sí compareció el abogado patrono del demandado **\*\*\*\*\***, por lo que se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora y parte demandada y al declararse que no existía prueba pendiente por desahogar, se ordenó pasar a la etapa de alegatos, por lo que una vez que formulados y agotados, se ordenó **turnar** los autos para dictar la sentencia definitiva que conforme a derecho procediera, lo que se hace al tenor de los siguientes;

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

**I.-** La competencia de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, queda debidamente acreditada en autos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos, 18, 21 y 34 fracción XVI del Código Procesal Civil Vigente en la entidad, los cuales establecen: **"Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".**, "La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores" y "Es órgano





PODER JUDICIAL

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

**judicial competente por razón de territorio: XVI Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor...";** hipótesis legales que se actualizan en la presente controversia y de las que se advierte la competencia de este órgano jurisdiccional, y la vía elegida es la correcta, según lo establece el artículo 349 del Código Procesal Civil que a la letra dice:

*"Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento."*

**II.-** Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del ordenamiento legal antes invocado, se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser esta un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la Ley y la Jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita Juzgadora, la cual se puede estudiar aún de oficio, sirve de apoyo a lo anterior la tesis emitida por el Máximo Tribunal Judicial en el País:

*Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350, **LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del 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 está 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. Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279*

Al efecto tenemos que **\*\*\*\*\***, para acreditar su legitimación y derecho para ejercitar la acción exhibió copias certificadas del expediente 480/2015 del índice de la Primera Secretaría del Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, mediante las cuales acredita haber sido designado Albacea de la sucesión a bienes de su señor padre **\*\*\*\*\***, documental que no fue impugnada, por lo tanto, se le concede plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 491** del ordenamiento antes invocado, con lo que se acredita la legitimación activa como pasiva de las partes en el presente juicio. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en su tesis jurisprudencial emanada en el:

*Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala Sexta Época, volumen CIV, pagina 84, que dice: **LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA.** En el artículo 233, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes, tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo, ya que la legitimación es un presupuesto*



**PODER JUDICIAL**

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

*procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción.*

**III.-** Ahora bien, por cuestión de sistemática jurídica, se procede al análisis de las defensas y excepciones opuestas por la demandada \*\*\*\*\*. Siendo el caso que la demandada \*\*\*\*\*, entre otras interpuso la excepción de **PRESCRIPCIÓN**, que por considerarse de estudio preferente, en virtud de que de resultar procedente se haría innecesario entrar al estudio de fondo de las demás excepciones y de las pruebas ofrecidas por las partes.

Bajo este contexto, al oponer la excepción de **PRESCRIPCIÓN DE LA PRETENSIÓN DE NULIDAD DE ESCRITURA**, por virtud de hechos que el accionante refiere, así como sus pretensiones que consisten en: "... *LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE NULIDAD ABSOLUTA Y/O INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA de fecha \*\*\*\*\* supuestamente celebrado entre el C. \*\*\*\*\* en calidad de vendedor y la C. \*\*\*\*\* en su carácter de compradora, pasado ante la fe del juez de paz municipal en funciones de \*\*\*\*\* (en ese entonces) el C. LIC. JOSE ANTONIO HURTADO GOMEZ, JUEZ DE PAZ DE TLAQUILTENANGO MORELOS, respecto del bien inmueble ubicado en la CALLE \*\*\*\*\* DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\**, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 15.00 quince metros y colinda con calle \*\*\*\*\*; Al sur en 15:00 mide quince metros y colinda con \*\*\*\*\*; Al Oriente mide 63.00 sesenta y metros y colinda con \*\*\*\*\*; Al poniente mide 63.00 sesenta y tres metros y colinda con \*\*\*\*\*..."

Por su parte la demandada \*\*\*\*\*, argumento lo siguiente: *"...Por otra parte mi hermano \*\*\*\*\* sabe la suscrita soy la legítima propietaria y poseedora del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* derivado del contrato de Compra-Venta celebrado con mi señor padre de fecha \*\*\*\*\* y es desde ese entonces, es decir, desde hace 24 años que el ahora demandante sabe que he tenido la posesión y propiedad de dicho inmueble al cual incluso ya le efectué infinidad de mejores, siendo mi hermano quien ahora de mala fe y demostrando su ambición desmedida intenta obtener un lucro que sabe no le corresponde..."*

Es decir argumentó la demandada, que es innegable que transcurrió el tiempo necesario para que operara la **PRESCRIPCIÓN**, misma que opuso expresamente revirtiendo la carga de la prueba y obligar a su demandante a probar que no opera en su contra la figura jurídica mencionada y de que se encuentra dentro del plazo concedido por la Ley Sustantiva Civil para hacer valer las pretensiones que versen sobre nulidad de actos jurídicos.

Lo anterior, de acuerdo con lo establecido por el artículo **54** del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos, que a la letra establece: **PLAZO PARA LA PRESCRIPCIÓN DE LA PRETENSIÓN DE NULIDAD** mismo que a la letra dice:

*"La pretensión de nulidad fundada en incapacidad, dolo, error o inobservancia de la forma, prescribe en el lapso de dos años, pero si el error o dolo se conocen antes de que transcurra dicho plazo, la pretensión de nulidad prescribe a los sesenta días contados desde que se tuvo conocimiento de tales vicios..."*



**PODER JUDICIAL**

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

Esto es así, ya que la parte actora en su relato de hechos afirmó que el contrato de compra venta de donde deviene la nulidad que aduce, fue de fecha \*\*\*\*\*, e incluso señaló y se advierte de autos que fue hasta el año dos mil dieciséis que la parte actora en el presente asunto, busco interponer un juicio para “cancelar la inmatriculación administrativa” respecto del bien inmueble ubicado en CALLE \*\*\*\*\* DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\*; propiedad que estaba registrada hasta en ese momento a nombre del C. \*\*\*\*\*; plazo que excede en demasía los dos años que sanciona el artículo 54 del Código Civil para el Estado de Morelos.

Por otra parte, quien resuelve no pasa desapercibido que tal norma no indica la forma de computar el plazo de dos años para la pérdida del derecho respectivo, sin embargo, ello no puede significar que al arbitrio de una de las partes pueda iniciarse la acción correspondiente, sino una interpretación del artículo en comento, debe permitir arribar que el término de dos años se inicia a partir de la fecha en que surge a la vida jurídica el contrato.

En efecto, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, a excepción de aquellos que deban revestir una determinada forma legal, conforme a lo previsto en la norma contenida en el artículo **1671** del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos, que a la letra cita:

***"PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.***

*Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".*

Lo cual significa que el acto jurídico es válido y despliega su eficacia en los términos previstos por el Legislador y de acuerdo con la voluntad de las partes, desde el momento mismo de su creación y, en el supuesto de adolecer de defectos o vicios oponibles a su validez, si se originan en el momento mismo a su nacimiento, a partir de entonces es cuando la parte que se cree afectada se legitima activamente en la causa y está en la posibilidad legal de poner en movimiento al órgano jurisdiccional mediante el ejercicio de la acción es decir, a partir de la celebración del contrato, el momento en el cual inicia el plazo de dos años con el que cuenta la parte interesada para exigir la mencionada **NULIDAD** establecida en el repetido artículo **54** del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos; que si bien es cierto, la parte actora refiere en el apartado de los hechos de su escrito inicial de demanda, que nunca tuvo conocimiento de tal acto, hasta el año dos mil dieciséis en que inicio la investigación de los bienes a nombre del de cujus \*\*\*\*\*, también lo es que, el actor \*\*\*\*\*, tuvo conocimiento que dicho bien inmueble se encontraba en posesión de la hoy demandada \*\*\*\*\*

Por lo que, no cabe otra interpretación a este precepto que la estrictamente gramatical, lo que quiere decir, que el accionante dispuso de un plazo de dos años para ejercer la acción de NULIDAD DE CONTRATO y que dicho vencimiento se computa precisamente a partir de la fecha en que se originó el acto jurídico.

A mayor abundamiento, advirtiéndose que la acción ejercitada por \*\*\*\*\*, fue presentada ante la oficialía de partes común y que por turno le toco conocer en ese entonces Juzgado Segundo Civil en materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito



**PODER JUDICIAL**

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

Judicial del Estado de Morelos, con fecha **veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve**, según se acredita del sello de la oficialía de partes de este Tribunal, la que merece pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **437** del Código Procesal Civil, documento del que se acredita que transcurrió en exceso el término a que se refiere el repetido numeral **54** del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos, para haber ejercitado sus pretensiones dentro del citado plazo. Pues su derecho comenzó el **\*\*\*\*\*** y hasta la presentación de la demanda, el veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, transcurrieron más de trece años dos meses, es evidente que transcurrió tiempo en demasía del concedido para el ejercicio de la acción de nulidad.

En el caso concreto, considerando los hechos narrados, los preceptos legales citados y aunado a que el actor no ofreció ningún medio probatorio a efecto de acreditar que no opera en su contra la prescripción de la acción intentada, en concepto de quien resuelve, se actualizan los elementos suficientes para establecer que ha operado la excepción de prescripción de la acción, ejercitada por la demandada **\*\*\*\*\***, esto en base al enlace lógico y natural de las constancias existentes que obran en autos, en relación con la pretensión de la NULIDAD ABSOLUTA del contrato privado de compra venta de fecha **\*\*\*\*\***; en consecuencia se resuelve absolver a **\*\*\*\*\***; **al \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\***, de las pretensiones que les fueron reclamadas en esta vía y forma.

**IV.-** Atenta a lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor y toda vez que no se advierte que la parte actora se hubiese conducido con temeridad o mala fe, no ha lugar a realizar condenación

en el pago de los gastos y costas, debiendo cada una de las partes absolver las que hubiese erogado en el presente juicio.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos **96 fracción IV, 105, 106** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y, se;

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

**PRIMERO:** Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración.

**SEGUNDO: SE DECLARA PRESCRITA LA ACCIÓN** intentada por **\*\*\*\*\***, en consecuencia;

**TERCERO:** Se absuelve a **\*\*\*\*\***; **al \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\***, de las prestaciones que les fueron reclamadas en la presente vía y forma.

**CUARTO.** Atenta a lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil aplicable, no ha lugar a realizar condenación en el pago de los gastos y costas, debiendo cada una de las partes absolver las que hubiese erogado en el presente juicio.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada





**JUANA CATALINA GONZÁLEZ ABARCA**, quien certifica  
y da fe.

**PODER JUDICIAL**

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