



Zacatepec, Morelos, a nueve de agosto de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **243/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL (NULIDAD ABSOLUTA)** promovido por ***** en contra de ***** , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el día cinco de junio de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes común de los Juzgados Familiares de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial y que por turno le toco conocer a este Juzgado, compareció ***** por propio derecho, demandó en la vía Ordinaria Civil de ***** , las pretensiones que indica y las cuales se dan por reproducidas.

Manifestó en vía de hechos los que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria, adjuntando las documentales que obran en autos e invocó el derecho que estimo aplicable al caso; por auto de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, previa prevención subsanada en la cual manifestó que se dejara sin efectos la pretensión solicitada en el inciso E., por lo que, se admitió su demanda con la que se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada ***** , para que dentro del término de **DIEZ DÍAS** contestaran la demanda incoada en su contra; requiriéndole para que señalara domicilio en esta ciudad, apercibida que en caso de no hacerlo, las

subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial.

2.- Mediante cédula de notificación personal de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, fue emplazada a juicio la demandada *****, actuación que cumplió con los requisitos de Ley.

3.- Por ocurso presentado ante éste Juzgado con fecha diez de julio de dos mil diecinueve, la demandada *****, dio contestación a la demanda incoada en su contra, oponiendo defensas y excepciones, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían; por lo que, por auto de diez de julio del mismo año, se le tuvo a la demandada por contestada la demanda entablada en su contra, ordenándose dar vista a la contraria por el termino de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; De igual manera, respecto a las terceras llamadas a juicio, se hizo prevención a efecto de que aclararan el domicilio de las mismas; prevención que se tuvo por subsanada en auto de veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, ordenándose llamar a juicio a ***** y ***** para que les pare perjuicio la sentencia que en su momento se emita.

4.- Previos citatorios y mediante cédulas de notificación personal de fechas tres de septiembre de dos mil diecinueve, fueron debidamente emplazadas las terceras llamadas a juicio ***** y *****.

5.- Por autos de veinte de septiembre de dos mil diecinueve, las terceras llamadas a juicio ***** y ***** , dieron contestación a la demanda incoada, oponiendo defensas y excepciones, ofreciendo las

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

pruebas que a su parte correspondían, ordenándose dar vista a la parte actora por el termino de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; de igual manera, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

6.- El día veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la cual únicamente compareció el abogado patrono de la parte actora, no así la actora *********, ni la demandada ********* ni las terceras llamadas a juicio ******* y ******* ni persona que las Represente, no obstante de encontrarse debidamente notificadas y citadas como consta en autos, por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, por lo tanto se procedió a depurar el procedimiento, por lo que no habiendo excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por un plazo común de ocho días para ambas partes.

7.- Por autos de fechas ocho y doce de noviembre de dos mil diecinueve, se admitieron las pruebas ofertadas por la parte actora, demandada y terceras llamadas a juicio, las que a si procedieron con citación de la parte contraria. De igual manera, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio.

8.- Con fecha siete de enero de dos mil veinte, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio, a la cual compareció la parte actora *********, asistido de su abogado patrono, así también compareció la demandada *********,

asistida de su abogado patrono, de igual manera las tereceras llamadas a juicio ***** y ***** asistidas de su abogada patrono, así también los atestes ofrecidos por las partes; por lo que, estando preparada la citada audiencia se desahogó en sus términos respecto de las pruebas que se encontraban preparadas y en atención a que quedaban pruebas pendientes por desahogar se señaló de nueva cuenta día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio.

9.- El día siete de mayo de dos mil veintiuno (previo a señalar diversas fechas) se llevó a cabo el desahogo de la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, desahogándose las pruebas que se encontraban preparadas, acto seguido se certificó por parte de la secretaria de acuerdos que no quedaban pruebas pendientes por desahogarse, por lo tanto, se declaró cerrado el periodo probatorio, ordenándose continuar con la fase de alegatos, por lo que, al no asistir ninguna de las partes se les tuvo por precluido su derecho para hacerlo; en consecuencia, se citó a las partes para dictar sentencia definitiva.

10.- Por auto de veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación y se ordenó el desahogo de una prueba pericial en materia de grafoscopia y girar oficio al Director de Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para que en el término de cinco días informara quien aparecía como propietarios del bien materia del presente juicio; requerimientos que una vez que fueron cumplimentados y desahogados, por auto de veintisiete de junio de dos mil veintidós, se ordenó citar a las parte



lo que en derecho corresponda, la cual se dicta en este acto al tenor de los siguientes:

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA y VÍA.

Este Juzgado es competente para conocer y resolver el asunto sometido a su consideración, y la vía elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto en su ámbito de competencia por la Constitución Política del Estado de Morelos ordena en su ordinal **86** que el ejercicio del Poder Judicial se deposita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado, en los Juzgados que establezca la ley; así como también por lo preceptuado en los imperativos legales **18, 34** fracción **IV** y **349** de la Ley Adjetiva Civil para el Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** fracción **II** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- LEGITIMACIÓN.

Ahora bien, tomando en consideración que la Legislación Procesal Civil establece que se debe de estudiar de oficio la legitimación de las partes en el presente asunto, lo cual es una obligación de las autoridades y una facultad que se otorga para estudiarla, por lo que en el caso particular que nos ocupa, en la especie tenemos que los imperativos legales **179, 191** y **218** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establecen:

"Sólo 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 condena y quien tenga el interés contrario. Legitimación y substitución

procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley. Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico, como parte principal o tercerista."

Es menester al respecto establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para representarlo como titular de la prerrogativa que pretende hacer valer, lo cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación ad causam que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, en consecuencia, el actor está 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.

Confirma lo antes referido la siguiente tesis jurisprudencial, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI-Mayo, página 350, bajo el siguiente rubro:

"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 el*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

7

"2022, año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"

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."

Así como la determinada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tomo 199-204, Sexta Parte, página 99, en los siguientes términos:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD- PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada

oficiosamente por el juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación "ad causam". En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

Ahora bien, inicialmente ***** entabló el juicio que nos ocupa en contra de *****, tomando en consideración el contrato privado de compraventa de fecha *****, celebrado respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, con las siguientes medidas y colindancias:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

9

"2022, año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"

"Superficie: 310.00 M2 (trescientos dos metros cuadrados).

Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).

Al sureste: 16.10 M (dieciséis metros con diez centímetros).

Al suroeste: 21.20 M (veintiún metros con veinte centímetros).

Al noroeste: 12.05 M (doce metros con cinco centímetros)."

De igual forma, la legitimación de las partes principales ***** Y ***** queda acreditada con las documentales privadas consistentes en cuatro recibos, todos signados por la demandada *****, respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, descritos de la siguiente forma:

1.- Recibo de fecha tres de enero de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

2.- Recibo de fecha tres de abril de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

3.- Recibo de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

4.- Recibo de fecha uno de octubre de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

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

Por cuanto a la legitimación de la tercera llamada

a Juicio *****, se acredita con la documental consistente en la cesión de derechos de fecha ***** , de la que se desprende la transmisión respecto de una fracción de 131.45 M2 (ciento treinta y un metros con cuarenta y cinco centímetros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias:

*“Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).
Al sureste: 5.50 M (cinco metros con cincuenta centímetros).
Al noroeste: 5.50 M (cinco metros con cincuenta centímetros).
Al suroeste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).”*

Por cuanto a la legitimación de la tercera llamada

a Juicio *****, se acredita con la documental consistente en el contrato privado de fecha ***** , de la que se desprende la compraventa respecto de una fracción de 178.50 M2 (ciento setenta y ocho metros con cincuenta centímetros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias:

*“Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).
Al sureste: 10.60 M (diez metros con sesenta centímetros).
Al suroeste: 21.20 M (veintiún metros con veinte centímetros).
Al noroeste: 6.50 M (seis metros con cincuenta centímetros).”*

Documentales a las que se les otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; y con el que se acredita la legitimación de las partes principales



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

11

“2022, año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana”

***** Y *****, así como de las terceras llamadas a juicio ***** y *****.

III.- MARCO JURÍDICO.

Como marco jurídico aplicable a la presente resolución, es posible mencionar los siguientes artículos de la Ley sustantiva civil:

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

ARTÍCULO 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 prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción

ARTÍCULO 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 1075.- NOCIÓN DE COPROPIEDAD. Hay copropiedad cuando un bien, un derecho o una universalidad de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero, pertenecen pro indiviso a dos o más personas.

ARTICULO 1754.- VENTA HECHA POR EL COPROPIETARIO SOBRE LA TOTALIDAD DEL BIEN. La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa

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

venta, será nula, aun respecto a la porción del vendedor, debiendo este último restituir al comprador el precio, sus intereses, gastos, daños y perjuicios, siempre y cuando dicho adquirente hubiere ignorado que la cosa era objeto de copropiedad.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN DE NULIDAD.

No existiendo cuestiones previas por abordar, en este acto se procede a analizar lo concerniente a la acción principal hecha valer por la parte actora ***** en contra de ***** , de quien reclamó las siguientes prestaciones:

"A.- LA NULIDAD ABSOLUTA del Contrato Privado de Compraventa de Fecha ***** , Celebrado entre la Exponente la C. ***** en mi Carácter de Compradora y la Ahora Demandada la C. ***** /en su Carácter de Vendedora, respecto del Inmueble Identificado como ***** , MORELOS, toda vez que la Demandada me Enajeno la Totalidad del Inmueble Antes Mencionado aun sabiendo que dicho Inmueble lo Adquirió en Copropiedad con el ***** , tal y como lo Establece el Numeral 1754 del Código Civil en Vigor en el Estado de Morelos que reza de la Siguiete Manera:

ARTICULO 1754. VENTA HECHA POR EL COPROPIETARIO, SOBRE LA TOTALIDAD DEL BIEN. La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa vendida, será Nula, aun respecto a la porción del Vendedor debiendo este Ultimo Restituir al Comprador el Precio, Sus Intereses, Gastos, Daños y Perjuicios, Siempre y Cuando Dicho Adquiriente Hubiere Ignorado que la cosa era Objeto de Copropiedad.

B. En Consecuencia de la Pretensión Anterior, la Restitución de la Cantidad de \$ 110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS 00/100)



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que se Estipulo como Precio por la Venta del Inmueble que Nos Ocupa

C. El pago de los gastos y costas causados por la Demandada la C. *****, que se generen con motivo del trámite del presente asunto.

D. El Pago de los Daños y Perjuicios causados por la Demandada *****, Derivado del Hecho de haber Vendido la Totalidad del Inmueble que nos Ocupacuando dicho predio Fue Adquirido en Copropiedad con el C. *****.

F. El Pago de la Cantidad que Resulte de indemnización a Valor Actual de la Cantidad que la Exponente le Entrego a la C. *****, por la Cantidad de \$110,000.00 (CIENTO DIEZ MIL PESOS).

G. El Pago de la Cantidad que Resulte por Concepto de Intereses que se han Dejado de Percibir Durante más de Dos Años sobre la Cantidad que la Exponente Pago por el Inmueble Ubicado *****, MORELOS, Considerando el Interés Legal Bancario, ya que va en menos cabo al Detrimento del Patrimonio de la Exponente.

Tal y como se ha mencionado previamente, la parte actora refiere sustancialmente que con fecha *****, celebró un contrato de compraventa con su contraparte ***** respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, con las siguientes medidas y colindancias:

"Superficie: 310.00 M2 (trescientos dos metros cuadrados).

Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).

Al sureste: 16.10 M (dieciséis metros con diez centímetros).

Al suroeste: 21.20 M (veintiún metros con veinte centímetros).

Al noroeste: 12.05 M (doce metros con cinco centímetros)."

Sin embargo, la decisión de demandar la nulidad de dicho contrato de compraventa radica en el hecho de que la operación fue realizada sin el consentimiento del esposo (ahora finado) de la demandada, *****, motivo por el cual no era posible realizar una escritura pública, puesto que el consentimiento de dicha persona era necesario al haberse adquirido el inmueble descrito en copropiedad, lo que se corrobora con el contrato privado de compraventa con reserva de dominio de fecha *****celebrado por el organismo público descentralizado denominado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra como vendedor y ***** y ***** como compradores respecto del bien inmueble al que se ha hecho referencia en líneas anteriores, documental a la que se le otorga valor probatorio conforme al numeral 490 del Código Procesal Civil en vigor.

Las circunstancias anteriores actualizan lo señalado por el numeral 1754, que a la letra refiere:

ARTICULO 1754.- *VENTA HECHA POR EL COPROPIETARIO SOBRE LA TOTALIDAD DEL BIEN. La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa vendida, será nula, aun respecto a la porción del vendedor, debiendo este último restituir al comprador el precio, sus intereses, gastos, daños y perjuicios, siempre y cuando dicho adquirente hubiere ignorado que la cosa era objeto de copropiedad.*

Lo anterior debido a que, tal y como lo narra la parte actora, la Ciudadana ***** vendió un

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

inmueble del cual era copropietaria sin el consentimiento expreso de su copropietario *********, situación que no fue hecha del conocimiento de la parte actora puesto que ninguna prueba existe de ello.

A efecto de robustecer tal copropiedad, con fecha *********, fue remitido a éste Juzgado el informe de autoridad ofrecido por la parte actora a cargo del Director de Predial y Catastro del municipio de Zacatepec, Morelos, en la que se informó lo siguiente:

*“Dentro de los archivos que respalda esta oficina se encontró un predio con domicilio en calle *********, Morelos, **el cual se encuentra a nombre de la C. ***** y ***** siendo ambos los copropietarios;** con clave catastral número *********, dicho predio con escritura registrado con el número ********* de fecha *********...”*

En ese entendido, acreditada la copropiedad que existe sobre el inmueble motivo del presente juicio entre *******y ******* así como la venta que de él se realizó sin el consentimiento del copropietario *********, lo procedente en el caso que nos ocupa es declarar la nulidad de la misma, tal y como se sostiene en la siguiente tesis:

Registro digital: 175125

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: IV.2o.C.45 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006, página 1720

Tipo: Aislada

COMPRAVENTA. SI LA REALIZA UN COPROPIETARIO CON UNA PERSONA AJENA A LA COMUNIDAD, SIN ANTES DAR OPORTUNIDAD A EJERCER EL DERECHO DEL TANTO, PROCEDE LA ACCIÓN DE NULIDAD Y NO LA DE RETRACTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

El artículo 970 del Código Civil del Estado de Nuevo León establece que la compraventa hecha por un copropietario a una persona ajena a la comunidad, sin antes dar oportunidad a los copropietarios de ejercer su derecho del tanto, por medio de la notificación que ordena dicha norma no produce efecto legal alguno. Por otra parte, los numerales 2173 y 2176 del mismo ordenamiento legal disponen que "Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 970 y 971.", y que "las compras hechas en contravención a ello, serán nulas". De lo dispuesto en tales preceptos legales, se colige que la ley sustantiva del Estado al determinar la nulidad de la compraventa hecha en contravención al citado artículo 970 no establece a favor de los copropietarios la acción de retracto, sino la de nulidad, lo cual no podría ser de otra manera, ya que si para que opere una subrogación, debe estar expresamente contenida en la ley, y el objeto de la acción de retracto es precisamente una subrogación, es inconcuso que también debe estar expresamente establecida en la ley, para que se actualice. La conclusión anterior, es acorde con la jurisprudencia 2a./J. 13/2002, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, marzo de 2002, página 231, de rubro: "PARCELAS EJIDALES. SI SE ENAJENAN SIN DAR EL AVISO A QUIENES TIENEN EL DERECHO DEL TANTO, ÉSTOS



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

17

"2022, año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"

PUEDEN EJERCER LA ACCIÓN DE NULIDAD, NO LA DE RETRACTO.", en la cual se examinaron, entre otros, el numeral 973 del Código Civil Federal, cuyo contenido es idéntico al numeral 970 del Código Civil de Nuevo León.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 482/2005. Gerardo Elizondo Garza y coags. 16 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Rochín Guevara. Secretario: Fernando Ureña Moreno.

Lo anterior tomando en consideración que la parte demandada admitió en el escrito de contestación de demanda (en la página 28 del expediente que nos ocupa) haber estampado su firma en el contrato de compraventa aludido, y si bien refirió desconocer las firmas que se le atribuyen y que calzan cuatro recibos, todos signados por la demandada *********, respecto del inmueble identificado ubicado en *********, *********, Morelos, descritos de la siguiente forma:

1.- Recibo de fecha tres de enero de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

2.- Recibo de fecha tres de abril de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

3.- Recibo de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

4.- Recibo de fecha uno de octubre de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

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

Manifestaciones que sin embargo fueron acreditadas como falsas al tenor de lo dictaminado por la **perito en materia de Grafoscopía** designada por éste Juzgado, **CELIA TERESA GALICIA GARCÍA**, quien el día veintitrés de junio de dos mil veintidós emitió la siguiente conclusión:

*“ÚNICA.- Las firmas que se encuentran contenidas al calce inferior izquierdo en los recibos de fecha 1) tres de enero de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). 2).- Dos de abril de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). 3.- Cinco de julio de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos) y 4).- 1 de octubre de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). **Se tratan de firmas auténticas y verdaderas y en su momento sí procedieron del puño y letra de la C. ***** porque fueron encontradas suficientes características de correspondencia en sus trazos iniciales, en sus enlaces lazadas, arcos, óvalos, forma de palotes, tamaño, dirección, altura y sobre todo en sus gestos gráficos.**”*

Prueba pericial que se valora al tenor de lo dispuesto por el numeral 490 en relación con el 394 de la Ley procesal civil y a la que se le otorga valor probatorio pleno al no encontrarse controvertida y respecto de la cual se advierte que, contrario a lo señalado por la parte demandada, se aprecia que plasmó su firma en cada uno de los recibos, sugiriendo la aceptación de la cantidad que cada uno de los recibos ampara por concepto de la compraventa.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

No resulta óbice para arribar a lo anterior el informe recibido en éste Juzgado el día *veintinueve de marzo de dos mil veintidós*, signado por la encargada de la dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, en el que no se aprecia la copropiedad a la que se ha hecho alusión en líneas anteriores sino únicamente se informa el registro a nombre de *********, lo cual sin embargo, no significa que ésta no exista, puesto que tal y como se sostiene en la siguiente tesis, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no tiene efectos constitutivos, sino únicamente declarativos:

Registro digital: 176345
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: XV.3o.19 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Enero de 2006, página 2348
Tipo: Aislada

CONTRATO PRIVADO DE CESIÓN DE DERECHOS RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO. AL SER DE FECHA CIERTA ES IDÓNEO PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE LA TERCERÍA, AUN CUANDO NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

El contrato privado de cesión de derechos que exhibe el tercerista es idóneo para demostrar la propiedad del inmueble materia de la tercería, al ser de fecha cierta desde el momento en que se ratifica ante fedatario público, quien en cumplimiento a lo dispuesto por la fracción II del artículo 109 y 119 de la Ley del Notariado del Estado de Baja California, certifica la autenticidad de las firmas de los interesados, así como que

éstos reconocen el contenido de tal documento; en consecuencia, dicho documento se convierte de fecha cierta a partir del día en que se certifique, siendo intrascendente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, pues ésta no tiene efectos constitutivos sino únicamente declarativos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 239/2005. Rigoberto Zúñiga Díaz. 23 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Xiomara Larios Velázquez.

No pasa desapercibido para la suscrita juzgadora que la actora ofreció como medios probatorios la **Confesional y el Reconocimiento de contenido y firma a cargo de la parte demanda tanto como del contrato de fecha ***** como de los 4 recibos de diversas fechas**, todos signados por la parte demandada, sin embargo, de las respuestas brindadas a las posiciones realizadas en la audiencia de fecha *siete de enero de dos mil veinte*, no es posible obtener información alguna que beneficie a la oferente de dicha probanza, al responder la demandada de manera negativa a todas ellas; lo que sin embargo no modifica el hecho de que el inmueble se encuentre en copropiedad con su finado esposo *********, puesto que esa cualidad no es susceptible de acreditarse con éste tipo de probanzas, máxime que la veracidad de las firmas fueron acreditadas con diversos medios probatorios.

De igual forma, cabe señalar que en la audiencia de fecha *siete de enero de dos mil veinte*, la parte



Actora se desistió a su más entero perjuicio de la prueba de **Declaración de Parte** a cargo de *****.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

En similares términos, en la diligencia antes señalado se desahogó la **prueba Testimonial** ofrecida por la parte actora, únicamente a cargo de *****; medio probatorio que no merece valor alguno al mencionar el ateste que todo lo que declara lo conoce por medio del esposo de la señora *****; lo que evidencia que no tiene conocimiento de los hechos de manera personal y directa; valoración realizada al tenor de lo señalado por el numeral 490 en relación directa con el 471 de la Ley Procesal Civil, que señala:

→ARTICULO 471.-→ La prueba testimonial. La 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 su parte, la demandada ***** refiere que su intención en ningún momento fue transmitir por compraventa la propiedad respecto del inmueble materia del presente juicio, puesto que, en primer lugar, éste había sido vendido previamente en dos fracciones, la primera de ellos a la Tercera llamada a Juicio ***** y la otra a la Tercera llamada a Juicio ***** , en tanto que, en segundo lugar, la firma que calza el documento del cual se demanda la nulidad fue plasmada sin la voluntad de transmitir la propiedad del inmueble, sino solo con la intención de arrendar el mismo al no saber leer ni escribir, sólo firmar.

En este punto, cabe señalar que la demandada ***** refiere que la única firma estampada de su

puño y letra lo es la que calza el contrato cuya nulidad se demanda (si bien, sostiene que fue plasmada por error y no con la intención de vender el inmueble ubicado en ***** , Morelos); manifestando desconocer las firmas que se le atribuyen y que calzan cuatro recibos, todos signados por la demandada ***** , respecto del inmueble identificado ubicado en ***** , ***** , Morelos, descritos de la siguiente forma:

1.- Recibo de fecha tres de enero de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

2.- Recibo de fecha tres de abril de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

3.- Recibo de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

4.- Recibo de fecha uno de octubre de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

Manifestaciones que sin embargo fueron acreditadas como falsas al tenor de lo dictaminado por la **perito en materia de Grafoscopía** designada por éste Juzgado, **CELIA TERESA GALICIA GARCÍA**, quien el día *veintitrés de junio de dos mil veintidós* emitió la siguiente conclusión:

“ÚNICA.- Las firmas que se encuentran contenidas al calce inferior izquierdo en los recibos de fecha 1) tres de enero de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). 2).- Dos de abril de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). 3.- Cinco de julio de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos) y 4).- 1 de octubre de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). Se tratan de firmas auténticas y verdaderas y en su momento sí procedieron del puño y letra de la C. ***** porque fueron encontradas suficientes características de correspondencia en sus trazos iniciales, en sus enlaces lazadas, arcos, óvalos, forma de palotes, tamaño, dirección, altura y sobre todo en sus gestos gráficos."

Prueba pericial que se valora al tenor de lo dispuesto por el numeral 490 en relación con el 394 de la Ley procesal civil y a la que se le otorga valor probatorio pleno al no encontrarse controvertida y respecto de la cual se advierte que, contrario a lo señalado por la parte demandada, se aprecia que plasmó su firma en cada uno de los recibos, sugiriendo la aceptación de la cantidad que cada uno de los recibos ampara por concepto de la compraventa, en la inteligencia de que la firma que calza tal documental, es decir, la del contrato de fecha ***** , fue admitida como propia por la demandada incluso desde el momento en que dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Por otra parte, no pasa desapercibido para la suscrita juzgadora que la parte demandada al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra, opuso como excepciones de su parte, las siguientes:

La falta de legitimación activa en la causa de mi demandante.- Tal y como ha sido abordado previamente, inicialmente ***** entabló el juicio que nos ocupa en contra de ***** , tomando en consideración el contrato privado de compraventa de

fecha *****, celebrado respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, con las siguientes medidas y colindancias:

“Superficie: 310.00 M2 (trescientos dos metros cuadrados).

Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).

Al sureste: 16.10 M (dieciséis metros con diez centímetros).

Al suroeste: 21.20 M (veintiún metros con veinte centímetros).

Al noroeste: 12.05 M (doce metros con cinco centímetros).”

De igual forma, la legitimación de la parte principales ***** quedó acreditada con las documentales privadas consistentes en cuatro recibos, todos signados por la demandada *****, respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, descritos de la siguiente forma:

1.- Recibo de fecha tres de enero de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

2.- Recibo de fecha tres de abril de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

3.- Recibo de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

4.- Recibo de fecha uno de octubre de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

Motivo por el cual, se sostiene que la parte actora se encuentra legitimada **y la excepción en estudio se considera improcedente.**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR****2.- Excepción de improcedencia de la acción.-**

La misma se considera de igual forma improcedente, atendiendo al resultado de las pruebas que han sido valoradas hasta este punto, de las cuales se desprende que el inmueble materia de la compraventa de fecha ***** fue vendido sin el consentimiento del copropietaria ahora finado ***** y que las firmas que calzan los recibos por motivo del pago de dicha operación efectivamente corresponden a la demandada *****.

3.-Plus petitio.-

La cual de igual modo se determina improcedente al ajustarse las prestaciones reclamadas en la demanda a lo acordado por las partes en el contrato de compraventa de fecha ***** , sin que se aprecie una cantidad mayor que vulnere a la demandada, sino únicamente el resarcimiento de las cantidades invertidas con motivo de la compraventa aludida.

4.- La de oscuridad y defecto legal en la

demanda.- De igual modo, ésta excepción se considera improcedente al haber tenido la parte demandada oportunidad de dar contestación a la demanda entablada en su contra en todas y cada una de sus partes, siendo clara la misma en la causa de pedir y en las cantidades que se reclaman de la excepcionante, conforme a lo señalado en la siguiente Tesis y Jurisprudencia, respectivamente:

Registro digital: 198841

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XI.3o.1 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Mayo de 1997, página 647

Tipo: Aislada

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 233/96. José Hernández Pérez y otra. 20 de marzo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Hernández Peraza. Secretario: José Valle Hernández.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

27

"2022, año de Ricardo Flores Magón, precursor de la Revolución Mexicana"

Registro digital: 179523

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 133/2004

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Enero de 2005, página 257

Tipo: Jurisprudencia

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del

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

artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.

Contradicción de tesis 104/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos del Vigésimo Tercer Circuito. 24 de noviembre de 2004. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno.

Tesis de jurisprudencia 133/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha primero de diciembre de dos mil cuatro.

Cabe señalar que la parte demandada ofreció como medios probatorios de su parte, **la confesional y la declaración de parte**, desahogadas el día *siete de enero de dos mil veinte*, las cuales sin embargo, no ameritan valor probatorio al no desprenderse de ellas ningún dato que beneficie la oferente, puesto que la parte actora ********* sostuvo en todo momento que las firmas estampadas en el contrato tildado de nulo así como las que calzan los recibos de pago, se plasmaron con la voluntad de celebrar un contrato de compraventa y no uno de arrendamiento como lo argumenta la oferente



de la prueba, situación que es concorde con todo lo señalado en la presente resolución.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

La demandada ofrece además, la **Testimonial** a cargo de las Ciudadanas ***** y *****; sin embargo, en el tenor narrado en párrafos anteriores, cabe señalar que dicha prueba fue ofrecida con el objeto de acreditar que la parte demandada celebró, previo a la celebración del contrato de compraventa tildado de nulo, diversos contratos de compraventa con las terceras llamadas a Juicio, cuya celebración, sin embargo, no fue acreditada en autos como sí lo fue la celebración del contrato de fecha *****, puesto que la parte actora ***** sostuvo en todo momento que las firmas estampadas en el contrato tildado de nulo así como las que calzan los recibos de pago, se plasmaron con la voluntad de celebrar un contrato de compraventa y no uno de arrendamiento como lo argumenta la oferente de la prueba, máxime que la parte demandada admitió en el escrito de contestación de demanda (en la página 28 del expediente que nos ocupa) haber estampado su firma en el contrato de compraventa aludido, y si bien refirió desconocer las firmas que se le atribuyen y que calzan cuatro recibos, todos signados por la demandada *****, respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, descritos de la siguiente forma:

1.- Recibo de fecha tres de enero de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

2.- Recibo de fecha tres de abril de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

3.- Recibo de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

4.- Recibo de fecha uno de octubre de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

Manifestaciones que sin embargo fueron acreditadas como falsas al tenor de lo dictaminado por la **perito en materia de Grafoscopía** designada por éste Juzgado, **Celia Teresa Galicia García**.

No pasa desapercibido para la suscrita Juzgadora el que en el presente juicio existen terceras llamadas a Juicio, a saber, ******* Y *******, quienes acuden a acreditar que, previo a que las partes principales celebraran el contrato de compraventa del cual se reclama la nulidad, fue celebrado con cada una de ellas un contrato de compraventa por una fracción respecto del mismo inmueble, agregando para ello **por cuanto a la tercera llamada a Juicio *******, la documental consistente en la cesión de derechos de fecha *********, de la que se desprende la transmisión respecto de una fracción de 131.45 M2 (ciento treinta y un metros con cuarenta y cinco centímetros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias:

“Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).

Al sureste: 5.50 M (cinco metros con cincuenta centímetros).

Al noroeste: 5.50 M (cinco metros con cincuenta centímetros).



Al suroeste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros)."

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Por cuanto a la tercera llamada a Juicio *****,

se agregó el contrato privado de fecha ***** , de la que se desprende la compraventa respecto de una fracción de 178.50 M2 (ciento setenta y ocho metros con cincuenta centímetros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias:

"Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).

Al sureste: 10.60 M (diez metros con sesenta centímetros).

Al suroeste: 21.20 M (veintiún metros con veinte centímetros).

Al noroeste: 6.50 M (seis metros con cincuenta centímetros)."

Empero, dichas terceristas ninguna prueba ofrecen de su parte que permita suponer la veracidad de los contratos que exhiben y en mayor manera, la falsedad de las pruebas exhibidas por su contraparte, habida cuenta la pericial que determina como real la firma estampada por la demandada en lo principal tanto en el contrato tildado de nulo y los contratos anexos; máxime que la prueba **Reconocimiento de contenido y firma a cargo de la demandada ******* fue declarada desierta, en tanto que las oferentes en mención se desistieron de la **Declaración de parte a cargo de la parte actora ******* en tanto que ningún dato que les resulte favorable se desprende de la **Confesional**, todas ellas desahogadas el día siete de enero de dos mil veinte, y por ello con fundamento en

lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil no es procedente otorgarle valor ni eficacia probatoria.

En lo concerniente a la **prueba Testimonial** a cargo de los Ciudadanos ***** y ***** , a criterio de la juzgadora no es posible otorgarles valor probatorio atendiendo a que del cuestionario al que fueron sometidos, no se aprecian circunstancias de tiempo, modo y lugar que hagan verosímil la información aportada, aplicando la siguiente tesis, por analogía:

Registro digital: 203702

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Tesis: I.9o.T. J/12

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Diciembre de 1995, página 475

Tipo: Jurisprudencia

TESTIMONIAL. OMISIÓN DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACION DE LA.

El oferente de la prueba testimonial debe interrogar a su testigo de tal manera que las preguntas formuladas se relacionen con las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que hayan ocurrido los hechos correspondientes, pues si el testigo omite hacer referencia a alguna de estas circunstancias por no habersele formulado la pregunta relativa, esta omisión es imputable al oferente, lo que determina la pérdida del valor probatorio de este elemento de convicción.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

* Amparo directo 4979/94. Secretario de Salud. 31 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: F. Javier Mijangos Navarro. Secretario: José Morales Contreras.

* Amparo directo 5499/94. Daniel Nava García. 15 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Rafael Olivera Toro y Alonso. Secretario: Ricardo Castillo Muñoz.

* Amparo directo 6579/94. María del Consuelo Romero Carsolio. 3 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Rafael Olivera Toro y Alonso. Secretaria: Rebeca Gabriela Pizaña Nila.

* Amparo directo 7769/95. María Magdalena Ortiz Arceo. 16 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: F. Javier Mijangos Navarro. Secretario: José Morales Contreras.

* Amparo directo 10989/95. Colegio Laureana Wright González, S.C. y otra. 31 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: F. Javier Mijangos Navarro. Secretario: Carlos Alberto Bravo Melgoza.

En lo que respecta a las excepciones opuestas por las mencionadas terceras llamadas a juicio, cabe mencionar lo siguiente:

1.- La falta de legitimación activa en la causa de mi demandante.- Tal y como ha sido abordado previamente, inicialmente ***** entabló el juicio que nos ocupa en contra de *****, tomando en consideración el contrato privado de compraventa de fecha *****, celebrado respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, con las siguientes medidas y colindancias:

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

“Superficie: 310.00 M2 (trescientos dos metros cuadrados).

Al noreste: 23.90 M (veintitrés metros con noventa centímetros).

Al sureste: 16.10 M (dieciséis metros con diez centímetros).

Al suroeste: 21.20 M (veintiún metros con veinte centímetros).

Al noroeste: 12.05 M (doce metros con cinco centímetros).”

De igual forma, la legitimación de la parte principales ***** quedó acreditada con las documentales privadas consistentes en cuatro recibos, todos signados por la demandada *****, respecto del inmueble identificado ubicado en *****, *****, Morelos, descritos de la siguiente forma:

1.- Recibo de fecha tres de enero de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

2.- Recibo de fecha tres de abril de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

3.- Recibo de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

4.- Recibo de fecha uno de octubre de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

2.- Excepción de nulidad de contrato.- Las terceras llamadas a juicio sostienen la nulidad del contrato de fecha ***** debido (según su dicho) a la celebración previa de sus respectivos contratos de compraventa; sin embargo, las pruebas que ofrecieron

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

con el efecto de destruir la acción promovida por la actora ***** han resultado insuficientes para lograrlo, habida cuenta que los efectos así como las pruebas para la debida acreditación, son distintos al oponerse la nulidad como acción y como excepción:

Registro digital: 193594

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.1o.C.181 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Agosto de 1999, página 773

Tipo: Aislada

NULIDAD DE CONTRATO. EFECTOS VÍA ACCIÓN O EXCEPCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Cuando se declara la nulidad de un contrato vía acción, el efecto, si ésta prospera, será que las partes se restituyan mutuamente lo percibido, en virtud del acto anulado, esto de conformidad con el artículo 2093 del Código Civil del Estado de México; en cambio cuando la nulidad se produce vía excepción, sólo tiene el efecto de destruir la acción.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 1073/98. Sucesión intestamentaria a bienes de Leopoldo Rodríguez Santiago. 7 de mayo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretaria: Elizabeth Serrato Guiza.

Registro digital: 174411

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 16/2006

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Agosto de 2006, página 160

Tipo: Jurisprudencia

NULIDAD DEL TÍTULO BASE DE LA ACCIÓN. CUANDO SE HACE VALER COMO EXCEPCIÓN, NO SURGE LITISCONSORCIO NECESARIO EN RELACIÓN CON QUIENES INTERVINIERON EN EL ACTO RESPECTO DEL CUAL SE OPONE.

Si bien es cierto que la intención del demandado al oponer la nulidad como excepción es obtener una declaratoria por parte del juzgador para que se considere nulo el acto materia del título base de la acción, verdad es también, que al intentarse esa pretensión mediante excepción, entonces debe sujetarse a la naturaleza de esta figura, porque es a través de ella que se introduce esa nulidad al juicio, de ahí que la oposición de dicha excepción sólo puede llevar a declarar nulo ese acto pero únicamente en relación con esa acción; máxime si se toma en cuenta que la excepción es el medio por el cual aquél se opone a la pretensión del actor y sólo tiende a destruir la acción que se ejercita, mas no a constituir un derecho a su favor, sino a obtener un pronunciamiento absolutorio. Por lo anterior, cuando se hace valer como excepción la nulidad del título base de la acción, no surge litisconsorcio necesario respecto de quienes intervinieron en ese acto, porque la obligación de concurrir a un juicio sólo se genera cuando, conforme a lo que en éste



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

se discute, puede producirse un efecto único respecto de varias personas en cuanto a la relación jurídica en la que están interesadas todas ellas, lo que desde luego no sucede al deducirse la nulidad como excepción, pues sus efectos se limitan al juicio en que se opone.

Contradicción de tesis 145/2005-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Segundo Circuito, Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 22 de marzo de 2006. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: José Luis Estrada Amaya.

Tesis de jurisprudencia 16/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintidós de marzo de dos mil seis.

3.- Excepción de falsedad del contrato de compraventa de fecha ***.-** Tal y como fue abordado en párrafos anteriores, la parte demandada admitió en el escrito de contestación de demanda (en la página 28 del expediente que nos ocupa) haber estampado su firma en el contrato de compraventa aludido, y si bien refirió desconocer las firmas que se le atribuyen y que calzan cuatro recibos, todos signados por la demandada ***** , respecto del inmueble identificado ubicado en ***** , ***** , Morelos, descritos de la siguiente forma:

1.- Recibo de fecha tres de enero de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

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

2.- Recibo de fecha tres de abril de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

3.- Recibo de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

4.- Recibo de fecha uno de octubre de dos mil diecisiete por la cantidad de \$20,000.00 (veinte mil pesos M. N.) en efectivo.

Manifestaciones que fueron acreditadas como falsas al tenor de lo dictaminado por la **perito en materia de Grafoscopia** designada por éste Juzgado, **Celia Teresa Galicia García**, quien el día veintitrés de junio de dos mil veintidós emitió la siguiente conclusión:

*“ÚNICA.- Las firmas que se encuentran contenidas al calce inferior izquierdo en los recibos de fecha 1) tres de enero de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). 2).- Dos de abril de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). 3.- Cinco de julio de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos) y 4).- 1 de octubre de dos mil diecisiete (por la cantidad de \$20,000 M N. veinte mil pesos). **Se tratan de firmas auténticas y verdaderas y en su momento sí procedieron del puño y letra de la C. ***** porque fueron encontradas suficientes características de correspondencia en sus trazos iniciales, en sus enlaces lazadas, arcos, óvalos, forma de palotes, tamaño, dirección, altura y sobre todo en sus gestos gráficos.**”*

4.- Excepción de improcedencia de la acción.- La misma se considera de igual forma improcedente, atendiendo al resultado de las pruebas que han sido valoradas hasta este punto, de las cuales se desprende

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

que el inmueble materia de la compraventa de fecha ***** fue vendido sin el consentimiento del copropietario ahora finado ***** y que las firmas que calzan los recibos por motivo del pago de dicha operación efectivamente corresponden a la demandada *****.

5.- Plus petitio.- La cual de igual modo se determina improcedente al ajustarse las prestaciones reclamadas en la demanda a lo acordado por las partes en el contrato de compraventa de fecha ***** , sin que se aprecie una cantidad mayor que vulnere a la demandada, sino únicamente el resarcimiento de las cantidades invertidas con motivo de la compraventa aludida.

6.- La de oscuridad y defecto legal en la demanda.- De igual modo, ésta excepción se considera improcedente al haber tenido la parte demandada oportunidad de dar contestación a la demanda entablada en su contra en todas y cada una de sus partes, siendo clara la misma en la causa de pedir y en las cantidades que se reclaman de la excepcionante, conforme a lo señalado en la siguiente Tesis y Jurisprudencia, con los respectivos rubros; las cuales han sido mencionada previamente y se tienen por insertadas en obvio de repeticiones:

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA

*EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII
DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE
AGUASCALIENTES.*

Por lo antes expuesto, la suscrita considera que lo procedente en el caso que nos ocupa es **resolver procedente la pretensión de nulidad absoluta** promovida por la parte actora ***** respecto del Contrato Privado de Compraventa de Fecha ***** celebrado con la C. ***** en su Carácter de Vendedora, respecto del Inmueble Identificado como ***** , Morelos; **debiendo restituir la demandada la cantidad de \$110,000.00 (ciento diez mil pesos 00/100)** como precio por la venta de dicho inmueble.

De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada **al pago de gastos y costas** generados por la tramitación del presente juicio, conforme a lo señalado por el artículo 159 de la Ley Procesal Civil en su fracción III, al presentar documentos a fin de evadir la declaración de nulidad.

Al no haberse acreditado la existencia de daños y perjuicios, se absuelve a la parte demandada del pago de daños y perjuicios que le reclama su contraparte.

Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso F, al resultar procedente la acción principal, la misma es procedente, por lo tanto, previo Incidente que se realice al respecto, se **condena a la parte demandada al pago de Indemnización** reclamada por su contraparte; pues si bien se ofreció prueba pericial en materia de contabilidad, se considera que la misma no es precisa al establecer parámetros para calcular la indemnización



aludida en dicho dictamen, visible en la página 241 de la presente resolución.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso G. Se absuelve a la parte demandada del pago de intereses, al no estipularse en el contrato base de la acción pena contractual alguna o el pago de intereses.

Conforme a lo señalado por el artículo 691 del Código Procesal Civil, se otorga a la parte demandada un **plazo de CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para que dé cumplimiento voluntario a lo resuelto en éstos párrafos:

¬ARTICULO 691.-¬ Plazo para el cumplimiento voluntario de la sentencia. El plazo para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución o convenio que trate de ejecutarse; en su defecto, el plazo para el cumplimiento voluntario será de cinco días. Los plazos se contarán a partir de la fecha en que la resolución sea susceptible de ejecución conforme a las reglas contenidas en el artículo 692 de este Ordenamiento. En los casos de sentencias que condenan a prestación futura, el plazo para el cumplimiento voluntario comenzará a contarse desde que la prestación se haya hecho exigible. Cuando hubiere plazo de gracia, aquél plazo empezará en la fecha en que expire éste, a menos que se dé por vencido de manera anticipada si así lo dispone la ley.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 41 y 42 de la Ley Sustantiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, así como lo preceptuado en los ordinales 1, 18, 34 fracción IV, 93, 101, 102, 104, 105, 106, 159, 349, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil Vigente en el Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por la promovente *********, es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora *********, probó su acción de nulidad absoluta que dedujo en contra de ******* y las terceras llamadas a Juicio ***** Y *******, quienes comparecieron a juicio, en consecuencia.

TERCERO. Se declara **procedente la pretensión de nulidad absoluta** promovida por la parte actora ********* respecto del Contrato Privado de Compraventa de Fecha ********* celebrado con ********* en su Carácter de Vendedora, respecto del Inmueble Identificado como *********, Morelos.

CUARTO.- Se condena a ******* a restituir la demandada la cantidad de \$110,000.00 (ciento diez mil pesos 00/100)** como precio por la venta de dicho inmueble.

QUINTO. De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada **al pago de gastos y costas** generados por la tramitación del presente juicio, conforme a lo señalado por el artículo 159 de la Ley Procesal Civil en su fracción III, al presentar documentos a fin de evadir la declaración de nulidad.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SEXTO. Al no haberse acreditado la existencia de daños y perjuicios, se absuelve a la parte demandada del pago de daños y perjuicios que le reclama su contraparte.

SÉPTIMO. Previo Incidente que se realice al respecto, se **condena a la parte demandada al pago de Indemnización** reclamada por su contraparte, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente.

OCTAVO. Se absuelve a la parte demandada del pago de intereses, al no estipularse en el contrato base de la acción pena contractual alguna o el pago de intereses.

NOVENO.- Conforme a lo señalado por el artículo 691 del Código Procesal Civil, se otorga a la parte demandada un **plazo de CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para que dé cumplimiento voluntario a lo resuelto en éstos párrafos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CÚMPLASE. Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA DE LOURDES ANDREA SANDOVAL SÁNCHEZ**, Jueza Primero Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **VICTORIA PAREDES NOGUERÓN** con quien actúa y da fe. *acf

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ del mes de _____ del año 2022, se realizó la publicación de la resolución que antecede. Conste.

El _____ del mes de _____ del 2022, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. Conste.