



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, **a ocho de febrero de dos mil veintidós.**

V I S T O S para resolver **en definitiva** los autos del expediente **228/2019** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, de **NULIDAD ABSOLUTA DE ESCRITURA** promovido por *********, **contra *******, *********, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS, DIRECTOR GENERAL DE PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**, radicado en la **Tercera Secretaria**, y;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado con fecha **nueve de mayo de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, compareció ********* y demandó, en la vía ordinaria civil de *********, *********, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS, DIRECTOR GENERAL DE PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS** las siguientes pretensiones:

“a).- La nulidad de la escritura número *********, volumen *********, foja *********, otorgada con fecha *********, ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, por medio de un contrato de compraventa otorgado por la señora *********, a favor del señor *********, respecto del bien inmueble con folio electrónico *********.

b) La cancelación de la suscripción que verifíco el C. Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, de escritura número *****, volumen *****, foja *****, otorgada con fecha *****, ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, por medio de un contrato de compraventa otorgado por la señora *****, a favor del señor *****, respecto del bien inmueble con folio electrónico *. Pago de derechos de inscripción en fecha ***** con número de inscripción ***** 9:25 75, quedando inscrito en fecha 07 de agosto del 2018 por el C. registrador No. 667, Lic. Desaida Flores Eder...

c) La cancelación de la cuenta en la recaudación de rentas de Catastro de Jiutepec y/o en la tesorería Municipal respecto del número de cuenta relacionado con el bien inmueble, con número de cuenta anterior *****, anteriormente a nombre de la señora *****, actualmente a nombre del XC. *****.

d) La anotación marginal que se haga en el registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la foja *****, tomo ***** volumen ***** sección I, serie I folio electrónico ***** con fecha *****.

e) La restitución o entrega material de la posesión del bien inmueble motivo de la presente, que deberán hacer los demandados con todos sus frutos y accesorios.

f) Los gastos, costas, daños y perjuicios que se acusen como consecuencia del trámite del juicio que se promueve, por la mala fe de los demandados ***** así como de los CC. *****, director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, Notario Público 1 de Tetecala Morelos, Director de Catastro de Jiutepec, Morelos.

Expuso como hechos los que consideró necesarios e invocó el derecho que creyó aplicable, lo cuales se dan por reproducidos íntegramente como si a letra se insertasen en



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

obvio de repeticiones innecesarias.

2. Por auto de fecha **veintitrés de mayo de dos mil diecinueve**, se admitió a trámite el escrito inicial de demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de diez días, contestaran la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio procesal dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial.

3.- En diligencia de fecha **treinta y uno de mayo**, se emplazó a juicio al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; a quien se le tuvo por contestada la demanda mediante auto del diecinueve de junio de ese mismo año, por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista al actor con el escrito de contestación de demandas, y enunciando las pruebas que a su parte corresponden.

4.- El **tres de julio de aquella anualidad**, se emplazó a juicio a **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS**, en esa misma data se emplazó a juicio al diverso demandado **DIRECTOR GENERAL DEL PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**; el día **veintisiete de febrero de dos mil veinte**, se emplazó a juicio a *********, a quien se le tuvo por contestada la demanda incoada en su contra mediante auto de fecha **diecisiete de marzo de dos mil veinte**, teniéndole por opuestas las defensas y excepciones

que hizo valer y ordenándose dar vista por tres días al actor para que manifestará lo que a su derecho correspondía.

5.- Mediante diligencia del **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**, se emplazó a la diversa demandada *********; de quien se declaró su rebeldía por auto de **diecisiete de diciembre de ese mismo año**, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.

6.- El **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**, se declaró la rebeldía **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS**, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, no obstante de encontrarse debidamente emplazado a juicio.

7.- En diligencia del **cinco de mayo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora, y de los demandados; y en virtud de que no pudo exhortarse a las partes a un arreglo conciliatorio, se depuro el procedimiento y se ordenó abrir el juicio de apueba por cinco días.

8.- En auto de **diecinueve de mayo de ese año**, se tuvieron por admitidas las pruebas de la parte **actora**, y señalándose día y hora para su desahogo.

9.- En **diecisiete de agosto de aquella anualidad**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte actora compareciendo únicamente su abogado patrono; asimismo se hizo constar la incomparecencia de los



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

demandados ***** , ***** , **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS, DIRECTOR GENERAL DE PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**, procediendo al desahogo de las pruebas que se encontraban preparadas, siendo éstas la confesional a cargo del demandado ***** quien ante su incomparecencia fue declarado confeso de las posiciones previamente calificadas de legales; y en virtud de existir pruebas pendientes por desahogar se señaló nuevo día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

10.- Por auto del **treinta de noviembre de esa misma anualidad**, se tuvo por rendido el informe a cargo del Juzgado Primero Civil del Noveno Distrito Judicial con residencia en Jiutepec, Morelos, quien a su vez remitió copias certificadas del juicio Ejecutivo Mercantil radicado bajo el número de expediente 161/2011-3.

11.- El **trece de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, y al no haber pruebas pendientes por desahogar, se transitó a la etapa de alegatos teniendo por formulados los de los comparecientes y por perdido el derecho de los codemandados para hacer formularlos que a su parte corresponden, y por permitirlo el estado procesal del sumario, se turnó a la vista de la Juzgado para dictar la sentencia definitiva correspondiente, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 34** fracción XVI del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que prevé que cuando sean varios los demandados, y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor; por otra parte, atendiendo al acuerdo del tres de marzo del año que transcurre, emitido por los Magistrados integrantes del Pleno del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, estableciendo en el punto sexto del mismo, que los Juzgados Civiles y ahora Familiares de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, continuaran conociendo de los procedimientos que en materias civil, mercantil y familiar actualmente se tengan en trámite hasta su total conclusión, su ejecución e incluso hasta que sean turnados al archivo definitivo.

II.- VÍA.

La vía elegida por el actor es la procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **349** del Código Procesal Civil, toda vez que para la tramitación de la acción de Nulidad Absoluta de Escritura, la Ley de la materia no establece vía distinta o de tramitación especial, por tanto se actualiza la regla general; lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 25/2005
Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados

Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran el presente juicio, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que: "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" y como se desprende del libelo inicial de demanda la pretensión principal intentada por el actor no tiene señalada vía distinta o tramitación especial; y con ello se actualiza la procedencia de la vía ordinaria civil en que se planteó el presente juicio.

III.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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.

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, 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; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** 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, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

Es aplicable al caso concreto la siguiente Jurisprudencia emitida por el máximo Tribunal:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.¹.-

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”.

En este contexto, en el presente caso se tiene que ***** como ***** , comparecieron por su propio derecho al presente juicio; sin que se haya cuestionado o manifestado argumento sobre alguna limitación en cuanto a su capacidad de ejercicio; respecto del codemandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS INSTITUTO DE**

¹ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, compareció a juicio por conducto del director Licenciado ***** quien acreditó su personalidad con el nombramiento expedido a su favor por el Gobernador del Estado de Morelos, en fecha veinticinco de enero de dos mil diecinueve.

Documental pública a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los preceptos legales contenidos en los artículos 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; pues no fue impugnada en su contenido y forma; y por lo tanto le asiste derecho a dicha persona para comparecer en representación de los citados demandados.

En **cuanto a los diversos codemandados *******, **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS DIRECTOR GENERAL DEL PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**, está acreditada su legitimación pasiva por la fáctica legitimación pasiva ad procesum que tienen los demandados para actuar en el procedimiento, dado que se entabló en su contra la demanda, no obstante de que el juicio se sigue en su rebeldía, sin embargo su legitimación no se encuentra afectada de limitación o nulidad alguna.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, ésta debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa



cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: "...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..." y en base además a lo dispuesto en la siguiente tesis:

Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Página: 1600

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero.

Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández.

Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

A ese respecto, cabe señalarse que dado que la pretensión principal de la actora es la nulidad absoluta, resulta necesario citar el artículo **42** del Código Civil del Estado de Morelos que señala lo siguiente: "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", es decir, dicho dispositivo legal contempla que la nulidad absoluta puede invocarse y puede servirse de ella todo interesado, luego entonces, esta autoridad determina que la legitimación activa en la causa, se encuentra irrefutablemente **acreditada**; dado que el actor la invoca como interesado, en su carácter de adjudicatario del bien



inmueble ubicado en *****,, con folio electrónico inmobiliario ***** inmueble que fue objeto de la compraventa consignada en la escritura pública ***** , volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, por medio de un contrato de compraventa otorgado por la señora ***** , a favor del señor ***** , respecto del bien inmueble con folio electrónico ***** , sobre la cual se pretende su nulidad, luego entonces se aduce que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer la acción que deduce; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción en sí, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia, desde luego, de la acción misma.

Ahora bien, respecto de la legitimación pasiva ad causam de los demandados **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, DIRECTOR GENERAL DE PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**, se considera debidamente acreditada, pues la resolución que se tome respecto a la nulidad del acto contenido en la escritura pública ***** , volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, por medio de un contrato de compraventa otorgado por la señora ***** , a favor del señor ***** , respecto del bien inmueble con folio electrónico ***** , puede afectar a sus intereses, pues respecto a los demandados ***** , ***** , se advierte que intervinieron directamente como vendedora y comprador respecto del acto jurídico contenido en la escritura pública que se pretende nulificar; luego entonces,

se infiere que existe legitimación pasiva pues tienen la necesidad de comparecer a juicio ya que se entabló una demanda en su contra cuyas resultas como se ha dicho, pueden afectar sus intereses.

Ahora bien, respecto de la legitimación pasiva del diverso demandado **NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS**, fedatario ante quien se otorgó la escritura pública que se pretende nulificar, resulta conveniente citar la siguiente tesis de jurisprudencia:

Novena Época
Registro: 181707
Instancia: Pleno
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XIX, Abril de 2004
Materia(s): Civil
Tesis: P./J. 21/2004
Página: 97

NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL.

Cuando se demanda la nulidad de un instrumento notarial por vicios formales, el notario que lo autorizó tiene legitimación pasiva, por lo que en aquellos casos en que la resolución que llegara a dictarse pudiera ocasionarle consecuencias jurídicas adversas de acuerdo con las normas que rigen su actuación, se le debe llamar a juicio, aun de oficio, en cumplimiento a la garantía de audiencia que establece el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; sin embargo, cuando lo que se demanda es la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento notarial, es innecesario llamar a juicio al fedatario público, ya que la nulidad que llegara a declararse no afectaría sus intereses jurídicos, en tanto que los vicios a aquél atribuidos no emanan de su actuación, de manera que en esta hipótesis no existe razón para ordenar reponer el procedimiento con el objeto de que intervenga en un juicio en el que no es parte.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Solicitud de modificación de jurisprudencia 3/2002-PL. Magistrados integrantes del Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de marzo de 2004. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: María Dolores Omaña Ramírez. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy dieciocho de marzo en curso, aprobó, con el número 21/2004, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciocho de marzo de dos mil cuatro.

Nota: En términos de la resolución de 9 de marzo de 2004, pronunciada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente varios 3/2002-PL, relativo a la solicitud de modificación de la tesis de jurisprudencia 3a. 65, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Núm. 30, Junio de 1990, página 41, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por el propio Tribunal.

Siguiendo los lineamientos establecidos en la anterior tesis, tenemos que, cuando en un juicio que se reclame la nulidad de un instrumento notarial vicios formales, el notario que lo autorizó tendrá ineludiblemente legitimación pasiva, sin en cambio, cuando lo que se demanda es la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento notarial, resulta evidente que el fedatario público carecerá de legitimación pasiva, ya que la nulidad que llegara a declararse no afectaría sus intereses jurídicos, ya que los vicios sobre los que versa la nulidad, no emanan de su actuación.

Ahora bien, para una mejor comprensión del anterior concepto, debemos primeramente establecer la definición de vicios formales, así, el destacado jurista Eduardo Pallares refiere: "...Los vicios de los actos procesales consisten en lo

que hay en ellos contrario a las normas jurídicas que rigen la formación del acto. Éste ha de llevarse a cabo de acuerdo con dichas normas, y si tal cosa no se realiza, el acto adolece de un vicio que le resta eficacia jurídica, en menor o en mayor grado, según las circunstancias. Las causas que producen los vicios son de índole variada, figurando entre las principales las siguientes: a) Vicios de forma por no llevarse a cabo el acto de acuerdo con los requisitos externos que exige la Ley...”.

Así pues, se entiende que existen vicios formales en los actos, cuando éstos no se llevan a cabo de acuerdo con los requisitos externos que exige la ley, en el caso concreto, toda vez que las actuaciones de los Notarios, y en específico la forma en que deben otorgar los instrumentos públicos, se encuentra regulado en la Ley del Notariado, específicamente en sus artículos 55, 56, 57, 64, 65, y 69, luego entonces, debe considerarse que existen vicios formales en el instrumento notarial, cuando precisamente se dejen de observar los requisitos establecidos en los artículos antes citados, situación en la cual, el Notario Público que otorgó dicho instrumento público tendría legitimación pasiva, así los artículos antes citados textualmente disponen:

“ARTICULO 55.- Escritura es el instrumento que el Notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico, y que tiene la firma y el sello del Notario. Se tendrá como parte de la escritura, el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, siempre que, firmado por el Notario y por las partes que en él intervengan, en cada una de las hojas, se agregue el apéndice, llene los requisitos que señala este capítulo, y en el protocolo se levante un acta en la que se haga un extracto del documento indicando sus elementos esenciales. En este caso, la escritura se integrará por



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

dicha acta y el documento que se agregue al apéndice, en el que se consigne el acto jurídico de que se trate. La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán sólo en el libro de protocolo”

“ARTICULO 56.- Las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca con letras. Los blancos o huecos, si los hubiere, se cubrirán con líneas de tinta, precisamente antes de que se firme la escritura. Las palabras, letras o signos que se hayan de testar, se cruzarán con una línea que las deje legibles. Puede entrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final de la escritura se salvará lo testado o entrerrenglonado, se hará constar lo que vale y lo que no vale, y se especificará el número de palabras, letras y signos testados y el de los entrerrenglonados. Si quedare algún espacio en blanco, antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta. Se prohíben las enmendaduras y raspaduras”

“ARTICULO 57.- El Notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes: I.- Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre, apellidos y el número de la Notaría; II.- Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo prevenga; III.- Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmueble se examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o la razón por la cual no esté aún registrada. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega una área que, conforme sus antecedentes de propiedad no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial; IV.- Al citar un instrumento otorgado ante otro Notario, expresará el nombre del Notario y el número de la Notaría a la que corresponde el protocolo en que consta, el número y fecha del instrumento de que se trate y en su caso, los de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad, concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o

anticuadas; VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial; VII.- Determinará las renunciaciones de derecho o de Leyes que hagan válidamente los contratantes; VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura; IX.- Compulsará los documentos de que deba hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, agregará al apéndice; X.- Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero deberán ser traducidos al castellano por un perito oficial de los designados en las listas de peritos que publique el Tribunal Superior de Justicia, o por los peritos que presten sus servicios en la Procuraduría General de Justicia. El documento original o su copia certificada, así como la traducción se agregarán al apéndice del instrumento respectivo; XI.- Al agregar al apéndice cualquier documento, expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente; XII.- Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, ocupación y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna Ley los prevenga, como en testamento, y de los intérpretes cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada, incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible; XIII.- Hará constar su fe: a).- Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que a su juicio tienen capacidad legal; b).- Que les fué leída en voz alta la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes en su caso, o que lo leyeron por ellos mismos; c).- Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura cuando así proceda; d).- Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el Notario de su conformidad así como mediante su firma o en su caso que no la firmaron



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

por haber declarado, no saber o no poder hacerlo. En sustitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija anotándose las generales de éste último. En todo caso el otorgante que no firme imprimirá las huellas digitales de ambos pulgares; en su defecto solamente el de un pulgar”

“**ARTICULO 64.-** El Notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pié de la misma, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para autorizarla. La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y sello del Notario, y las demás menciones que prescriban otras Leyes. Cuando la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes y no exista impedimento para su autorización definitiva, el Notario podrá hacerlo de inmediato, sin necesidad de autorización preventiva”

“**ARTICULO 65.-** Las escrituras asentadas en el protocolo por un Notario, serán firmadas y autorizadas preventivamente por quien lo supla o suceda, siempre que se cumplan los requisitos siguientes: I.- Que la escritura haya sido firmada solo por algún o algunas de las partes ante el primer Notario y aparezca puesta por él, la razón "ante mí", con su firma; II.- Que el Notario que lo supla o suceda, exprese el motivo de su intervención y haga suyas las certificaciones que deba contener el instrumento, con la sola excepción de las relativas a la identidad y capacidad de quienes hayan firmado ante el primer Notario y a la lectura del instrumento a estos. La autorización definitiva será suscrita por quien actué en ese momento”

“**ARTICULO 69.-** Cada escritura llevará al margen su número, la naturaleza del acto que consigne, los nombres de los otorgantes y, en su caso, el de sus representados”

En base a la narrativa de hechos que expone el actor en su demanda tenemos que, demanda la nulidad de la escritura ***** , volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No.

116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, por medio de un contrato de compraventa otorgado por la señora *** , a favor del señor ***** , respecto del bien inmueble con folio electrónico ***** , argumentando esencialmente que:**

*“... Es adjudicatario por resolución ejecutoriada del inmueble ubicado en ***** , con folio electrónico inmobiliario ***** ..” “...que su calidad de adjudicatario fue derivada del juicio ejecutivo mercantil que él incoo en contra de ***** , quien fue condenada al pago de la cantidad de setenta y cinco mil pesos y al pago de los intereses moratorios pactados; que el total del adeudo de la demandada por condena judicial con los intereses actualizados es de setecientos sesenta y cinco mil pesos, y al momento de sacar a remate el inmueble que fue embargado en dicho juicio ejecutivo mercantil, el valor del inmueble ascendió a setecientos setenta mil pesos, de tal forma que se decretó la adjudicación directa del inmueble sujeto a remate... .. en tal sentido el inmueble objeto del contrato de compraventa celebrado por los demandados ya había salido del patrimonio de la señora ***** , al haberse decretado la adjudicación el día dos de marzo de dos mil diecisiete, confirmada por sentencia de amparo. Por tanto el inmueble ya no era de su propiedad; además de que el contrato de compraventa data del dieciséis de mayo de dos mil dieciocho...”*

Luego entonces, no se aprecia que la acción de nulidad que pretende el actor se derive de algún vicio formal en la actuación del Notario Público que demandó, por ende se determina que el demandado **NOTARIO**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

PÚBLICO NÚMERO 1 DE TETECALA, MORELOS, carece de legitimación pasiva, por ende es procedente absolverlo de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas, lo anterior sin perjuicio del estudio de la acción de nulidad que se plantea, pues de proceder la acción, uno de los alcances de la presente resolución sería, en su caso la cancelación de dicha escritura pública.

Lo anterior no implica la procedencia de la acción, la cual deberá ser resuelta, al momento de analizar los elementos constitutivos de la misma.

Sirve de apoyo a lo anteriormente analizado, la Jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados...”.

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”.

De la misma manera resulta aplicable la que se encuentra como Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pág. 351. Tesis de Jurisprudencia, que contiene el epígrafe:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable...”.

IV. ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS.



Por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones hechas valer por el demandado ***** , consistentes en:

- 1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA AD CAUSAM.
- 2.-FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO A LA COSA LITIGIOSA.
- 3.- FALTA DE ACCIÓN.
- 4.- FALTA DE INTERÉS JURÍDICO PARA OBRAR.
- 5.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.

Al tenor acotado, por cuanto a la excepción de falta de acción, y derecho, la falta de legitimación a la causa y al proceso, han quedado analizadas en párrafos que anteceden, en el estudio de la legitimación activa y pasiva de las partes, en la que se acredita la legitimación de a accionante para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, por lo tanto dichas excepciones son improcedentes.

Respecto de las diversas excepciones, estas no constituyen propiamente una excepción o defensa, ya que para oponer las excepciones, debe precisar de manera específica, en que consiste, la misma, si al oponer una excepción perentoria, no se expresa con claridad el hecho en que se hace consistir, el tribunal no puede, oficiosamente, completar o modificar los elementos de la excepción. Así, para que una excepción de tal naturaleza pueda ser analizada por el juzgador, no basta con sólo enunciarla al contestar la demanda, sino que, quien la opone, debe narrar y acreditar el hecho en que la funda, y en caso de no hacerlo así, debe ser desestimada, pues de

modificarla oficiosamente el juzgador, estaría creando una defensa no hecha valer en esos términos por el enjuiciado, en virtud de que si no existe obligación para declararla de oficio, aun cuando se encuentre probado el hecho que la estructura, tampoco es un deber declararla por hechos o circunstancias no propuestos por el excepcionante, toda vez que dejaría sin oportunidad a la contraparte de controvertirla.

A más de lo anterior, tales excepciones no constituye propiamente una excepción entendiendo ésta como la defensa que hace valer la parte demandada, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por tanto la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que únicamente tiene como efecto arrojar la carga de la prueba a la parte actora, de acreditar sus pretensiones, de tal manera que quedarán solventadas al estudiar el fondo de la presente sentencia.

INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS; quien al dar contestación a la demanda instaurada en su contra hizo valer la EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN, Y DERECHO, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA Y AL PROCESO.

Al tenor acotado, por cuanto a la excepción de falta de acción, y derecho, la falta de legitimación a la causa y al proceso, han quedado analizadas en párrafos que anteceden, en el estudio de la legitimación activa y pasiva de las partes, en la que se acredita la legitimación de a accionante para poner en movimiento al órgano



jurisdiccional, por lo tanto dichas excepciones son improcedentes.

A más de lo anterior, tales excepciones no constituye propiamente una excepción entendiendo ésta como la defensa que hace valer la parte demandada, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por tanto la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que únicamente tiene como efecto arrojar la carga de la prueba a la parte actora, de acreditar sus pretensiones, de tal manera que quedarán solventadas al estudiar el fondo de la presente sentencia.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Entrando al estudio de la acción intentada por el actor *********, tenemos que demanda la Nulidad del Contrato de Compraventa celebrado entre los demandados *******, *******, **vendedora y comprador respectivamente** el *********, aduciendo medularmente en sus hechos que:

** Es adjudicatario por resolución ejecutoriada del inmueble ubicado en *********, con folio electrónico inmobiliario *********...*

** que su calidad de adjudicatario fue derivada del juicio ejecutivo mercantil que él incoo en contra de *********, quien fue condenada al pago de la cantidad de setenta y cinco mil pesos y al pago de los intereses moratorios pactados.*

* que el total del adeudo de la demandada por condena judicial con los intereses actualizados es de setecientos sesenta y cinco mil pesos, y al momento de sacar a remate el inmueble que fue embargado en dicho juicio ejecutivo mercantil, el valor del inmueble ascendió a setecientos setenta mil pesos, de tal forma que se decretó la adjudicación directa del inmueble sujeto a remate.

* que el inmueble objeto del contrato de compraventa celebrado por los demandados ya había salido del patrimonio de la señora *****, al haberse decretado en su favor la adjudicación el día dos de marzo de dos mil diecisiete, confirmada por sentencia de amparo, por lo que el inmueble ya no era propiedad de *****; además de que el contrato de compraventa data del dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, fecha en que el inmueble ya había sido adjudicado a su favor.

Ahora bien, cabe precisar primeramente que el artículo **19** del Código Civil para el Estado de Morelos, , establece que:

"...DEL ACTO JURÍDICO. Para los efectos de éste Código se entiende por acto jurídico **todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas...**"



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por su parte el numeral **20** del mismo ordenamiento legal prevé:

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

Así tenemos que en el arábigo **21** de la Ley Sustantiva antes mencionada, se determina que Son elementos de existencia [esenciales] del acto jurídico los siguientes:

- I.- La declaración o manifestación de la voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho.
- II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y
- III.- La solemnidad en los casos regulados por éste Ordenamiento...”

Por su parte el artículo **24** del mismo ordenamiento legal establece:

“...ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURÍDICO. Supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea válido se requerirá:

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

Por su parte los artículos **36** y **38** del mismo ordenamiento legal establecen:

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

- I.- Cuando no contiene una declaración de voluntad expresa o tácita;
- II.- Cuando falta el objeto o éste sea imposible;
- III.- Cuando tratándose de los actos del estado civil, no se observen las solemnidades requeridas por la Ley Civil para los mismos, o no se otorguen ante los funcionarios que se indican en cada caso; y
- IV.- Cuando la ley le niega todo efecto jurídico al acto, salvo que se declare que dicha privación de efectos es consecuencia de la nulidad.

ARTICULO 38.- INEXISTENCIA POR FALTA DE VOLUNTAD. Será inexistente por falta de voluntad el acto que se ejecute en los siguientes casos:

I. Si se demuestra plenamente que se aprovechó un documento firmado en blanco, si quien lo suscribió no autorizó para que se hiciera uso de él o, cuando se compruebe que el contenido de voluntad consagrado en el mismo es distinto del que haya manifestado el suscriptor.

II. Cuando se justifique plenamente la simulación absoluta, comprobándose que la parte o partes declararon falsamente lo contenido en el acto, pero la inexistencia no podrá perjudicar los derechos de tercero de buena fe legítimamente adquiridos por virtud del acto simulado.

Además los artículos 41, 42, 43, del Código Civil para el Estado de Morelos establecen:

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

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

“ARTICULO 43.- HIPÓTESIS DE LA NULIDAD ABSOLUTA.

Habrá nulidad absoluta en los siguientes casos:

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

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

Por otra parte, y toda vez que el juicio que nos ocupa deriva de un contrato de compraventa de bien inmueble, es menester dejar en claro de que se trata la compraventa, y las consecuencias de vender una cosa ajena, así tenemos que nuestra Legislación Civil señala lo siguiente:

ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

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

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

Ahora bien, como quedó asentado con antelación la parte actora ha referido que el Contrato de Compraventa contenido en la escritura pública *****, volumen ***** foja *****, otorgada con fecha *****, ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, por medio de un contrato de compraventa otorgado por la señora *****, a favor del

señor *****, respecto del bien inmueble con folio electrónico *****, celebrado por *****, ***** en su carácter de vendedora y comprador respectivamente, es nulo de pleno derecho, ello en virtud de que en la fecha en que la señora ***** vendió el inmueble ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *****, **ya no estaba dentro de su patrimonio**, por tanto podría tratarse incluso de una simulación de acto jurídico.

Para acreditar su acción el actor ofreció como medios probatorios de su parte la confesional a cargo del demandado ***** prueba que fue desahogada el día diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, y que en nada beneficia y ayuda a los intereses de oferente de la misma, en virtud de que las quince interrogantes que fueron formuladas por el actor, no fueron calificadas de legales por no reunir los requisitos de una posición.

Por otra parte el actor también ofreció como medios de convicción, la de Informe a cargo del Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el estado de Morelos, quien mediante oficio 2611 radicado en éste juzgado bajo la cuenta 9129, remitió a éste Juzgado copias certificadas de la sentencia definitiva de fecha nueve de mayo de dos mil trece, dicada en el expediente número **161/2011-3** relativo al juicio Ejecutivo Mercantil promovido por ***** en contra de *****, y de las cuales se advierte que con fecha nueve de mayo de dos mil trece, la señora ***** fue condenada al pago de la cantidad de setenta y cinco mil pesos por suerte principal, más los intereses moratorios generados; asimismo se aprecia que mediante auto de dos de marzo de dos mil diecisiete, se



adjudicó a favor el aquí actor ***** el inmueble que fue embargado en ese juicio, ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *****; se precisa que si bien es cierto en dicho expediente la demandada ***** recurrió en juicio de garantías la adjudicación directa otorgada a favor del hoy actor, el Juez Primero de Distrito con fecha **treinta de mayo de dos mil diecisiete** sobreseyó el juicio de amparo hecho valer por la hoy demandada *****; misma que fue confirmada por el Tribunal Colegiado en materia Civil del Décimo Octavo Circuito; [acuerdo de quince de diciembre de dos mil diecisiete].

Medio de prueba al que se le concede valor probatorio pleno al estar desahogada en términos de Ley y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil, además de tratarse de documentales públicas expedida por personas con fe para certificar las mismas atento a lo que establece el numeral 437 de la Ley Adjetiva Civil; y con las cuales se acredita que el actor ***** es el adjudicatario y actual propietario [por adjudicación] del inmueble ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *****, que fue motivo de la compraventa contenido en la escritura número ***** **de fecha *******, antes mencionada.

No pasa desapercibido para éste Juzgado que a fojas 388 del expediente principal que nos ocupa, obra glosada copia certificada de la escritura pública número ***** de fecha *****, que contiene el contrato de compraventa celebrado entre ***** **en su carácter de propietaria y vendedora y ***** en su carácter de comprador**, a la que se le concede valor probatorio pleno

al estar certificada por funcionario depositario de la fe pública dentro de los límites de su competencia, y en base a lo que dispone el artículo 437 y 491 de la Ley Adjetiva civil para el Estado de Morelos, con el cual el actor acredita la existencia del acto jurídico que tilda de nulo.

Medios probatorios antes valorados en lo individual, y que al ser valorados en su conjunto por la que hoy resuelve, arriban a la conclusión de que el inmueble objeto del acto jurídico de la compraventa celebrada el día *****, por ***** y ***** es nulo, ello en virtud de que el inmueble antes referido ya no pertenecía al patrimonio de la señora *****, lo anterior derivado de sentencia definitiva ejecutoriada, dictada por el Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en la que primeramente se le condeno al pago de la cantidad reclamada por el hoy actor, en el juicio ejecutivo mercantil, y en segundo término porque, al no haber efectuado el pago del adeudo, el inmueble [embargado] fue adjudicado de manera directa al actor ***** quien derivado de dicha adjudicación se convirtió en el actual propietario del inmueble ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *****; **ante lo antes expuesto resulta** sin lugar a dudas, que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública número *****, **volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, por medio de un contrato de compraventa otorgado por la señora ***** , a favor del señor ***** , respecto del bien inmueble con folio electrónico ***** es nula;** habida cuenta que el inmueble materia de la compraventa ya no pertenecía a la vendedora, al haber salido de su patrimonio desde el



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

quince de diciembre de dos mil diecisiete, fecha en que se tuvo conocimiento por parte del Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer distrito Judicial en el Estado de Morelos, del sobreseimiento del juicio de amparo promovido por la demandada en aquél juicio, y que se confirmó el auto de adjudicación directa, siendo el caso que el contrato de compraventa ahora desaprobado data del *****; aunado a ello que podría decirse que estamos ante la presencia de un acto jurídico de compraventa simulado.

A la luz de lo antes mencionado y analizado, tenemos que el artículo 1579 del Código Civil, establece que existe la presunción de simulación por la realización de un acto entre parientes, consortes, adoptante y adoptado o personas de amistad íntima, siempre y cuando tenga por objeto enajenaciones a título oneroso o gratuito, después de que se hubiere pronunciado sentencia condenatoria en contra del enajenante; así las cosas, el actor hizo valer la nulidad del Contrato de Compraventa aduciendo que posiblemente existe una simulación del acto jurídico, manifestando que el diverso codemandado ***** **es cuñado o fue concubino de la hermana de la demandada *******, situación que no fue desvirtuada por los demandados, y toda vez que el contrato de compraventa fue celebrado el día ***** , es indudable que la demandada ***** **sabía que el inmueble motivo de la compraventa ya no era de su propiedad, pues tenía acceso al juicio de Amparo que ella misma promovió así como al expediente 161/2011-3 en el que ella era la demandada**; derivado de lo anterior en este caso se aplica el supuesto contenido en la fracción II del artículo 1579 antes detallado;

toda vez que la demandada ***** **celebró contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en *******, con ***** **[comprador] a sabiendas que lo había perdido por resolución judicial**, situación que ha quedado acreditada con los medios de convicción ofrecidos por el actor y que han sido valoradas con antelación; por lo que a mayor precisión, se señala que nuestra legislación dispone lo siguiente:

“...es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas...”

Asimismo, este ordenamiento establece que la simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real, y relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. La interpretación gramatical de ambos preceptos permite advertir que del primero de ellos, se obtiene la norma que define lo que constituye un acto jurídico simulado, y del segundo la norma definitoria que distingue dos tipos de simulación: la absoluta y la relativa; de conformidad con ese último precepto, será absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real y, por tanto, para su demostración bastará que se acredite que el acto no ha ocurrido, pues con esto se probará el elemento esencial de la acción de simulación; en cambio, para la nulidad relativa, será necesario que se revele y prueben dos actos jurídicos: por un lado, el que sirvió para aparentar y, por otro, el que realmente hubiera acontecido.

De igual manera concebimos la simulación como la falla del acto jurídico que consiste en el carácter ficticio de



la manifestación de la voluntad de las partes que, en verdad no, han querido constituir los derechos a que se refiere su declaración, o han querido establecer derechos distintos de los aparentemente constituidos.

Es un acto jurídico orientado según la clase de simulación, a ejercitar el derecho de la tutela para deducir consecuencias judiciales, de la ficción de un contrato, y así declarar su inexistencia o declarar que se ha formalizado en sustitución del verdadero.

Sus características son las siguientes:

- Disconformidad entre la voluntad interna y la voluntad manifestada.
- **Concierto entre las partes para producir el acto simulado.**
- **Propósito de engañar a los terceros.**

Cuando el acto jurídico simulado es lícito puede generar plenos efectos frente a terceros, mas no así entre las partes; la simulación que tiene como fin engañar a los terceros o es contrario a las normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres es reprobado por el derecho, por tanto, su eficacia se verá oponible; el acto jurídico simulado supone una disconformidad deliberada entre la voluntad interna de las partes y su manifestación desde que las partes quieren que no sean el reflejo de aquella; por lo tanto para que exista un acto jurídico simulado como lo acabamos de advertir es indispensable que los celebrantes se concierten para producirlo pues de otro modo no puede existir, la común disconformidad entre la voluntad interna la voluntad manifestada.

Conforme a nuestra legislación, se puede establecer que por simulación debe entenderse la existencia de un contrato aparente, que es regulado por otro celebrado a la vez y del cual se mantiene en secreto de las partes, es decir, que se da la simulación cuando conscientemente y de común acuerdo las partes contratantes con fines de engaño, dan la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a efecto; así como resulta que sólo por lo que respecta a la simulación absoluta, que es cuando el acto nada tiene de real, el mismo no produce efectos, ya que por lo que hace al acto simulado relativamente sólo será nulo cuando la ley así lo declare.

Así las cosas, al haberse acreditado la hipótesis contenida en el artículo 1579 del Código Civil para el Estado de Morelos, en su fracción II, que se refiere a **la realización de un acto entre parientes, consortes, adoptante y adoptado o personas de amistad íntima, siempre y cuando tenga por objeto enajenaciones a título oneroso o gratuito, después de que se hubiere pronunciado sentencia condenatoria en contra del enajenante**, es inconcuso que se está ante la presencia de una simulación absoluta, pues se refiere a **cuando el acto simulado nada tiene de real**; luego entonces los efectos de la simulación absoluta es la inexistencia del acto aparente o falso, tal y como lo prevé el numeral 1576 del ordenamiento legal antes invocado que es del tenor siguiente:

“...La simulación absoluta origina la inexistencia del acto y, en consecuencia, lo priva totalmente de efectos jurídicos. ...”



Lo anterior tiene relación con el arábigo **38** del mismo ordenamiento legal antes citado, que señala entre otras cuestiones "...**INEXISTENCIA POR FALTA DE VOLUNTAD. II. Cuando se justifique plenamente la simulación absoluta, comprobándose que la parte o partes declararon falsamente lo contenido en el acto, pero la inexistencia no podrá perjudicar los derechos de tercero de buena fe legítimamente adquiridos por virtud del acto simulado...**"

Lo anterior se robustece con las siguiente Tesis I.3o.C.142 C (10a.), en materia Civil de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 9, Agosto de 2014, Tomo III, visible a página 1930, de la Décima Época, que establece:

SIMULACIÓN DE ACTOS JURÍDICOS. TIPOS PREVISTOS LEGALMENTE (INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2180 Y 2181 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).

El artículo 2180 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas. Por su parte, el artículo 2181 del mismo ordenamiento establece que la simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real y relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. La interpretación gramatical de ambos preceptos permite advertir que del primero de ellos, se obtiene la norma que define lo que constituye un acto jurídico simulado, y del segundo la norma definitoria que distingue dos tipos de simulación: la absoluta y la relativa. De conformidad con ese último precepto, será absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real y, por tanto, para su demostración bastará que se acredite que el acto no ha ocurrido, pues con esto se probará el elemento esencial de la acción de

simulación. En cambio, para la nulidad relativa, será necesario que se revele y prueben dos actos jurídicos: por un lado, el que sirvió para aparentar y, por otro, el que realmente hubiera acontecido.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 601/2012. Consuelo de la Cruz Huerta. 4 de julio de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Rubén Darío Fuentes Reyes.

Esta tesis se publicó el viernes 08 de agosto de 2014 a las 08:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En la especie tenemos que, es cierto que cuando se transmiten derecho o bienes, o existe una transmisión de propiedad, ello implica que la propiedad de la cosa u objeto que eran del cedente y pasan a formar parte del patrimonio del cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio; dada la especial naturaleza de los contratos de cesión de derechos, es dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte; esto es, si la cesión de derechos es a título oneroso, podría configurar un contrato de compraventa, si existe un precio cierto en dinero a cambio del derecho cedido; o en su caso, una permuta si las partes acuerdan dar una cosa por otra; por las razones expuestas, el contrato de compraventa puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al comprador, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se posee el inmueble con el carácter de propietario; sin embargo, en el caso que nos ocupa, la codemandada *********, se condujo con dolo y mala fe al celebrar el contrato de compraventa con *********, quien es su cuñado o



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

concubino de su hermana; en virtud de que el inmueble que vendió ya había salido de su patrimonio por sentencia judicial, es decir; tal inmueble dejó de ser de su propiedad, además en tratándose de la compraventa, por éste contrato se transmite una parte o la totalidad de los bienes propiedad de una persona, pues nadie puede vender transmitir bienes muebles o inmuebles ajenos; y a sabiendas de ello, la codemandada en cita decidió celebrar el contrato de compraventa respecto de bienes que ya eran de su propiedad, es decir; ya no formaban parte de su patrimonio por virtud de sentencia judicial, ejecutoriada.

Ahora bien el artículo **31** de la Ley Sustantiva Civil señala que EL DOLO O MALA FE de alguno de los autores del acto jurídico, y el dolo que provenga de terceros sabiéndolo aquél, anulan el acto, si han sido el motivo determinante del mismo; por tanto, en el caso que nos ocupa ha quedado acreditada el dolo y mala fe con que se condujeron los demandados ***** y ***** con la celebración del contrato de compraventa tildado de nulo.

Por lo antes expuesto, **se determina que existe una simulación absoluta del acto jurídico de Compraventa celebrado entre ***** como vendedora y ***** como comprador**, inserto en la escritura pública número ***** , volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No. 116121001, quien es **Notario público 1 de Tetecala, Morelos.**

Ahora bien, toda vez que la consecuencia de la simulación absoluta es la inexistencia del acto jurídico, es necesario recordar la teoría general de las nulidades de

los actos jurídicos, prevista por la Ley Sustantiva de la materia, de la cual se deducen lo siguiente:

Todo acto jurídico para ser considerado válido y producir consecuencias de derecho, debe contener elementos esenciales y de validez.

Los primeros, son de existencia, los que de manera indispensable requiere para existir: la voluntad de las partes, objeto posible (físicamente y jurídicamente), y en ciertos casos cuando se trata de actos solemnes, la solemnidad que la ley establece para emitir la declaración de la voluntad.

La falta de cualquiera de los requisitos antes previstos, provoca que el acto no exista, es decir que sea inexistente. El acto jurídico inexistente no produce efectos legales. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción. Su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Los segundos: perfeccionan el acto jurídicamente existente: la capacidad de los contratantes, la ilicitud en el objeto, la formalidad del acto y la ausencia de vicios en la voluntad. Nuestra legislación prevé dos tipos de nulidad: absoluta y relativa.

La nulidad absoluta se da cuanto hay ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto y cuando haya lesión jurídica. El acto jurídico afectado por nulidad absoluta produce efectos provisionales, los que serán destruidos retroactivamente cuando se decrete por autoridad judicial, y por ser de orden público, no es susceptible de



revalidarse por confirmación ni por prescripción, pudiendo invocarse por todo afectado.

La nulidad relativa se configura cuando existe incapacidad de cualquiera de los autores del acto; cuando el error, dolo o violencia vicien la voluntad y por la falta de forma establecida por la ley si no se trata de actos solemnes.

Ahora bien, nuestra legislación prevé que todo interesado se puede prevaler de la nulidad absoluta y que ésta se actualiza como la sanción máxima que el legislador impone a los actos jurídicos imperfectos, debe interpretarse que dicha facultad le corresponde a aquel que tenga interés jurídico para demandar la nulidad absoluta de un acto y no sólo por las partes intervinientes en él; puesto que la legitimación en la causa se traduce en un interés para actuar en juicio, y lejos de referirse al procedimiento o al ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre la persona demandante y el fin perseguido; esto es, dicha legitimación se identifica con la vinculación de quien invoca un derecho sustantivo que la ley establece en su favor, el cual se hace valer mediante la intervención de los órganos judiciales por medio de las acciones o excepciones ejercitables. Consiguientemente, si bien es exacto que la nulidad absoluta de un contrato de donación puede hacerse valer por el afectado, tal intención debe estar relacionada de modo directo con un interés legítimo de quien la pretenda, ante lo cual es concluyente que no cualquier persona puede reclamarla válidamente; así, para que se esté en aptitud de estudiar la nulidad absoluta de un contrato, necesario resulta justificar la

existencia de un interés tutelado en el orden legal, o sea, debe evidenciarse la existencia de un derecho en relación con los actos, hechos o circunstancias que lo transgredan; siendo que en el caso que nos ocupa la legitimación del actor queda debidamente acredita con las documentales públicas exhibidas y antes valoradas, con las que se acredita que el actor ***** **es el propietario del inmueble ubicado en *******, con folio electrónico inmobiliario ***** **, que fue vendido indebidamente por la demandada ***** a *****.**

Lo anterior se robustece con la Tesis de Jurisprudencia, 1a./J. 57/2011, en materia Civil, de la Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, Septiembre de 2011, visible a página 828, de la Novena Época, que prevé:

NULIDAD ABSOLUTA. PUEDE EJERCER LA ACCIÓN RELATIVA TODO AQUEL QUE CUENTE CON INTERÉS JURÍDICO Y DE ELLA SE PUEDE PREVALER TODO INTERESADO UNA VEZ DECRETADA POR AUTORIDAD JUDICIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 2226 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Si bien el citado precepto establece que todo interesado se puede prevaler de la nulidad absoluta y que ésta se actualiza como la sanción máxima que el legislador impone a los actos jurídicos imperfectos, debe interpretarse que dicha facultad le corresponde a aquel que tenga interés jurídico para demandar la nulidad absoluta de un acto y no sólo por las partes intervinientes en él. Ello en atención a que la nulidad absoluta se actualiza cuando la trascendencia del vicio que la provoca es de tal entidad que afecta el interés general, por ser contrario a una ley prohibitiva o de orden público. En consecuencia, si la nulidad absoluta puede ser solicitada ante autoridad judicial únicamente por persona que cuente con interés jurídico, luego entonces, cualquier interesado se puede prevaler de ella hasta la declaratoria judicial en términos del artículo en comento, pues prevaler



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

significa "valerse o servirse de una cosa". Así, al sustituir el vocablo de referencia por su significado, debe entenderse que el precepto legal en cita dispone que de los efectos de la nulidad absoluta puede valerse o servirse todo interesado, una vez decretada por autoridad judicial.

Contradicción de tesis 379/2010. Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado y el Séptimo Tribunal Colegiado, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 16 de marzo de 2011. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rocío Balderas Fernández.

Tesis de jurisprudencia 57/2011. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha once de mayo de dos mil once.

No pasa desapercibido para la Juzgadora, que el demandado ***** no ofreció medios probatorios de su parte y la codemandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra siguiéndose el juicio en su rebeldía.

En las relatadas consideraciones, **resultan procedentes las pretensiones reclamadas por el actor ******* y al estar ante la presencia de un acto simulado absoluto, por estar **tipificada como ilícita** al no tener nada de real el contrato de compraventa, por la falsedad en la declaración de la vendedora, pues así los disponen los numerales 1576 y 1579 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado de Morelos, y los efectos de esta simulación absoluta es la **inexistencia** del acto jurídico, además de que el artículo **33** de la Ley Sustantiva Civil para el Estado de Morelos, prevé que el objeto, fin o motivo del acto jurídico, no debe ser contrario a las leyes de orden público o de interés social, normas prohibitivas, ni a las buenas costumbres; y el contrato de donación contenido en la escritura base de la acción de nulidad carece de los elementos de validez que establece el numeral 24 del mismo ordenamiento legal; luego entonces, este Juzgado determina decretar **procedente** la nulidad absoluta del acto jurídico

consistente en CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrada entre ***** en su carácter de vendedora y ***** en su **carácter de comprador**, inserto en la escritura pública número ***** , volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No. 116121001, quien es **Notario público 1 de Tetecala, Morelos.**; respecto del inmueble ubicado en ***** , con folio electrónico inmobiliario **188728.**

Por lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 52 del Código Civil para el estado de Morelos, esta nulidad absoluta opera en forma retroactiva integral, luego entonces;

- a) **Se decreta la nulidad y por consecuencia la cancelación de la escritura pública ***** , volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , pasada ante la fe del fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos.**
- b) **Queda sin efecto legal alguno la escritura pública número ***** , volumen ***** , foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos; por lo tanto gírese el oficio respectivo al Notario Público número Uno de Tetecala Morelos, para que en el plazo legal de CINCO DÍAS dé cumplimiento a lo aquí ordenado, procediendo a cancelar la escritura pública antes mencionada; apercibido que en caso omiso se hará acreedor a una multa consistente en veinte unidades de medida y actualización, por desacato al mandato**



judicial, ello atendiendo a las facultades con las que cuenta el Juzgado para hacer cumplir sus determinaciones y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **75** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos. Debiendo informar a éste Juzgado el cumplimiento dado.

c) Se ordena **la cancelación de la Inscripción** de la escritura pública *********, **volumen *******, **foja *******, **otorgada con fecha *******, ante el **fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos**, [contrato de compraventa] que se realizó ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el **folio real ******* por lo tanto **gírese el oficio al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** para que en el plazo Legal de **CINCO DÍAS** dé cumplimiento al mandato judicial, acreditando el cumplimiento dado en mismo plazo; **apercibido que en caso omiso, se hará acreedor a una multa consistente en veinte unidades de medida y actualización, por desacato al mandato judicial**, ello atendiendo a las facultades con las que cuenta el Juzgado para hacer cumplir sus determinaciones y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 75 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

d) Se ordena **restituir al patrimonio del actor ******* el inmueble ubicado en *********, con folio electrónico inmobiliario *********. Por lo tanto, **gírese atento oficio al DIRECTOR GENERAL DEL PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**, para que indique a quien corresponda, se procede a realizar todos y

cada uno de los trámites para que el inmueble ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *****, queden inscritos a nombre de *****.

Debiendo además cancelar la cuenta *** a nombre de ***** y *******, e inscribirla a nombre de *****.

Respecto de la pretensión marcada con el inciso **e)** del escrito inicial de demanda, consistente en la restitución del bien inmueble ubicado en *****, dígase al actor que tal pretensión deberá hacerla valer en el diverso juicio que tramitó ante el Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos; pues fue en aquél juicio en el que se convirtió en propietario por adjudicación del inmueble en comento; aunado a que de las constancias que obran en autos, a fojas 32 se advierte auto dictado por la Juez Cuarto Civil en el que adjudicó a favor del aquí actor el inmueble antes mencionado, además de requerir a la demandada ***** exhibiera la documentación relativa a la propiedad del bien inmueble en comento, bajo el apercibimiento que de no hacerlo, la Juez expedirá la documentación respectiva correspondiente en su rebeldía; motivos suficientes y eficaces para determinar que tal pretensión es improcedente en el presente juicio, debiendo hacerla valer el actor en el diverso juicio Ejecutivo Mercantil tramitado ante el Juez Cuarto Civil.

En términos de los 156, 158, 159, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos y dado que la presente



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

sentencia es adversa a los demandados ***** y ***** , **se condena a los mismos**, al pago de los gastos y costas originados con motivo del presente juicio; más no así a los daños y perjuicios que solicita el actor, por no estar acreditado en autos que se le hayan causado los mismos.

Respecto de la pretensión marcada con el inciso **D)** del escrito inicial de demanda, no se hace especial condena en virtud de que resulta imprecisa.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Octavo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO. La parte actora ***** acredito su acción, y los demandados ***** , **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, **no acreditaron sus defensas y excepciones**, respecto de los codemandados ***** , **DIRECTOR GENERAL DEL PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**, **el juicio se siguió en su rebeldía.**

TERCERO.- Se absuelve al Notario Público número 1 de Tetecala, Morelos, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia.

CUARTO.- Se declara procedente la nulidad absoluta del acto jurídico consistente en CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrada entre *** en su carácter de vendedora y ***** en su carácter de comprador, inserto en la escritura pública número *****, volumen *****, foja *****, otorgada con fecha *****, ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos.; respecto del inmueble ubicado en *****, con folio electrónico inmobiliario *******

Luego entonces;

*** Se decreta la nulidad y por consecuencia la cancelación de la escritura pública *****, volumen *****, foja ***** otorgada con fecha *****, ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos.**

*** Queda sin efecto legal alguno la escritura pública número *****, volumen *****, foja *****, otorgada con fecha *****, ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos; por lo tanto gírese el oficio respectivo al Notario Público número Uno de Tetecala Morelos, para que en el plazo legal de CINCO DÍAS procediendo a cancelar la escritura pública antes mencionada dé cumplimiento a lo aquí ordenado, **apercibido que en caso omiso se hará acreedor a una multa consistente en veinte unidades de medida y****



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

actualización, por desacato al mandato judicial, ello atendiendo a las facultades con las que cuenta el Juzgado para hacer cumplir sus determinaciones y con fundamento en lo dispuesto por el artículo **75** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos. Debiendo informar a éste Juzgado el cumplimiento dado.

*** Se ordena la cancelación de la Inscripción de la escritura pública ***** , volumen ***** foja ***** , otorgada con fecha ***** , ante el fedatario No. 116121001, quien es Notario público 1 de Tetecala, Morelos, [contrato de compraventa] que se realizó ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el folio real ***** por lo tanto gírese el oficio al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS para que en el plazo Legal de CINCO DÍAS dé cumplimiento al mandato judicial, acreditando el cumplimiento dado en mismo plazo; apercibido que en caso omiso, se hará acreedor a una multa consistente en veinte unidades de medida y actualización, por desacato al mandato judicial**, ello atendiendo a las facultades con las que cuenta el Juzgado para hacer cumplir sus determinaciones y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 75 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

*** Se ordena restituir al patrimonio del actor ***** el inmueble ubicado en ***** , con**

folio electrónico inmobiliario *****. Por lo tanto, **gírese atento oficio al DIRECTOR GENERAL DEL PREDIAL Y CATASTRO DE JIUTEPEC, MORELOS**, para que indique a quien corresponda, se procede a realizar todos y cada uno de los trámites para que el inmueble ubicado en ***** , con folio electrónico inmobiliario ***** , queden inscritos a nombre de ***** .
Debiendo además cancelar la cuenta *** a nombre de ***** y ***** , e inscribirla a nombre de ***** .**

QUINTO: Se condena únicamente a la parte demandada ***** Y ***** al pago de los gastos y costas originados con motivo del presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 156, 158, 159, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

SEXTO. Respecto de las pretensiones marcadas con los inciso **e) y d)** del escrito inicial de demanda, no se hace especial condena por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia..

SÉPTIMO.-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la **Tercera Secretaria** de Acuerdos **Licenciada MARÍA DEL CARMEN AQUINO SUÁREZ**, quien autoriza y da fe. **EGA/ncb**

La presente foja y firmas en ésta contenida, forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada el **ocho de febrero de dos mil veintidós**, en los autos del expediente



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

228/2019 relativo al juicio Ordinario Civil de nulidad absoluta de contrato, promovido por ***** , contra ***** **Y/OTROS**, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.