



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

PUBLICADA: 04/08/2021

Puente de Ixtla, Morelos, a cuatro de agosto del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **356/2018-2**, del Juicio **ORDINARIO CIVIL**, la **RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** promovido ante este Juzgado por *********, contra *********, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día doce de noviembre de dos mil dieciocho, compareció *********, a demandar en la Vía **ORDINARIA CIVIL**, la rescisión del contrato de promesa de compraventa de fecha *********, contra *********, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

*“I. Que mediante resolución judicial declare **LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado en fecha *********, por incumplimiento a las obligaciones establecidas en el contrato base de la acción de parte de la hoy demandada, como lo describiré en los hechos de esta demanda.*

*II. Como consecuencia pido: que declare **TERMINADO** el citado contrato, al incurrir en la causal prevista por el artículo 1707 fracción I del Código Civil del Estado de Morelos, dando por terminadas las obligaciones pactadas en las cláusulas **Segunda** incisos a), b), c), d) y f); **Tercera, Cuarta, Quinta, Séptima y Novena** del contrato base de la presente acción. (**PRESTACIÓN DE LA CUÁL SE DESISTIÓ MEDIANTE ESCRITO REGISTRADO BAJO EL NÚMERO DE CUENTA *******, mediante el cuál subsana la prevención realizada*

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

mediante auto de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho).

III. En base a lo anterior, pido **LA RESTITUCIÓN DEL PAGO INICIAL Y PAGOS PARCIALES ENTREGADOS A CUENTA DEL PRECIO TOTAL PACTADO COMO VALOR DE OPERACIÓN**, ya que entregue a la firma del contrato base de la presente acción a la demandada, la cantidad de \$120,000.00 (Ciento veinte Mil Pesos 00/100 M.N.), como lo describiré en los hechos de esta demanda.

IV. Derivado del incumplimiento del contrato base de esta acción reclamo **EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL** pactada en la DECIMA CLAUSULA del citado contrato, en la que fijamos la cantidad de: \$1'380,000.00 (UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) que me debe cubrir juntamente con el pago inicial que le entregue al firmar contrato base de la presente acción.

V. Como consecuencia de todo lo anterior pido: **EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS** que se generen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación. Toda vez que la demandada dio origen a su pago ante el incumplimiento de las obligaciones a las que se obligó en el contrato base de la presente acción.”.

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2. Por auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, y una vez subsanada la prevención realizada en proveído de trece de noviembre de la anualidad en cita, se tuvo por presentada a *****, admitiéndose la demanda interpuesta contra *****, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada, para que dentro del plazo de diez días produjera contestación a la demanda entablada en su contra. Emplazamiento efectuado por la actuario de la adscripción el día treinta de noviembre de dos mil dieciocho.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: 356/2018-2
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

3. En auto de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentada en tiempo y forma a ***** , dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones; con el citado escrito, se ordenó dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera. Asimismo, se previno a la parte demandada para que en el plazo de tres días subsanara la prevención realizada a su escrito de reconvención.

4.- Por acuerdo de diecisiete de enero de dos mil diecinueve, se tuvo por subsanada la prevención realizada a la demandada ***** , y se admitió la reconvención planteada por la misma contra ***** , de quien reclama las siguientes pretensiones:

“A.- El pago de la pena convencional pactada en la décima cláusula del contrato base de esta acción, por la cantidad de \$1,380,000.00 (un millón trescientos ochenta mil pesos 00/100 m.n.) a favor de la suscrita, por el incumplimiento del contrato ya mencionado.

B.- El pago de gastos y costas que se generen en el presente procedimiento y hasta su terminación.”

Por lo que se ordenó emplazar a la demandada reconvencional para que en el plazo de seis días formulara su respectiva contestación.

5.- En auto de diecisiete de enero de dos mil diecinueve, se ordenó girar oficio dirigido al Director de Catastro del H. Ayuntamiento de Puente de Ixtla, Morelos, a efecto de que ordenara al Encargado de la Recaudación de Rentas o Catastro Municipal de dicho municipio, se abstuviera de realizar

cualquier movimiento catastral tendiente a trasladar el dominio del predio materia del presente juicio.

6.- Mediante acuerdo de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, previa certificación de la Secretaria de Acuerdos, se tuvo por precluido el derecho que tuvo la parte actora en lo principal, para dar contestación a la vista ordenada por auto de diez de diciembre de dos mil dieciocho. Asimismo, en auto de catorce de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora en lo principal, demandada reconvencional, *********, contestando en tiempo y forma la demanda reconvencional interpuesta en su contra, con la cual se ordenó dar vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera; y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración.

7.- Por auto de cinco de septiembre de dos mil diecinueve, y previa certificación secretarial, se tuvo por precluido el derecho que tuvo la parte actora reconvencional, demandada en lo principal, para dar contestación a la vista ordenada respecto de la contestación de demanda reconvencional.

8.- El día nueve de septiembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual no se logró la conciliación entre las partes, por consiguiente, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días.

9.- Mediante proveído de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por el Abogado Patrono de la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista, *********, y se admitieron los siguientes medios de convicción: la **CONFESIONAL** y



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la demandada en lo principal, actora reconvencionista, *****; la **INSPECCIÓN JUDICIAL** a realizarse en los autos del expediente número ***** , relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de ***** , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado; los **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Titular o Encargado de la Notaría Pública número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos; **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Titular o Encargado del Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos; **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Director del Impuesto Predial del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos; la **DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en copia certificada del contrato de promesa de compraventa de fecha ***** , y copia certificada de resolución administrativa de fecha veintidós de enero de dos mil diecinueve, con la cual se dio vista a la parte contraria para que en el plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera; y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.**

10.- Mediante acuerdo de siete de octubre de dos mil diecinueve, se proveyó por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte demandada en lo principal, actora reconvenicional, ***** , se admitió: la **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora *****; y por cuanto a las probanzas **DECLARACIÓN DE PARTE**, la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, se **desecharon** debido a que la promovente se encontraba fuera del plazo concedido para ofrecer pruebas de su

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

parte; por último, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos.

11.- Por auto de fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio número *****, suscrito por la Ingeniero *****, Directora de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos, con el cual se dio vista a la parte actora en lo principal para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, con el apercibimiento que en caso de no dar contestación a la vista aludida, se declararía desierto dicho medio probatorio por falta de interés jurídico.

12.- En proveído de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que realizara la anotación marginal sobre los folios inmobiliarios *****, inmuebles que se encuentran sujetos a litigio, siempre y cuando, se encontraran a nombre de la demandada en lo principal, *****; es así que por auto del seis de noviembre de la anualidad en cita, se tuvo a la Certificadora adscrita a la Dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, dando cumplimiento a lo ordenado en líneas que anteceden.

13.- Por acuerdo de dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, se admitió la prueba **TESTIMONIAL** ofertada por la parte actora *****, y a cargo de los atestes *****, y *****.

14.- En auto de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la Certificadora adscrita a la Dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, informando que se realizó la anotación de



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

litigio en los inmuebles con folios electrónicos ***** del Sistema Integral de Gestión Registral, respecto de los bienes inmuebles materia del presente juicio.

15.- El ocho de noviembre de dos mil diecinueve, se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos.

16.- Mediante auto de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo al Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, rindiendo el informe de autoridad solicitado en auto del veinticuatro de septiembre de la anualidad en cita, mismo que se ordenó agregar en autos para los efectos legales conducentes a los que hubiera lugar.

17.- Por auto de veintinueve de enero de dos mil veinte, se tuvo por precluido el derecho a la parte demandada para exhibir cuestionamientos respecto a los atestes ofertados por la parte actora.

18.- En acuerdo de cinco de febrero de dos mil veinte, se tuvo a la Directora del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos, rindiendo informe ordenado en auto de fecha seis de enero de dos mil veinte.

19.- El seis de marzo de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, se desahogaron diversas probanzas admitidas, y toda vez que se encontraban pruebas pendientes por desahogar, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de continuación de pruebas y alegatos.

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

20.- Mediante auto de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el oficio número *****, suscrito por el Licenciado ALEJANDRO YÉPEZ OLEA, Encargado de Despacho del Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, dando contestación de manera parcial al informe encomendado mediante oficio *****, por lo cual, se le concedió una prórroga de cinco días hábiles, a fin de que rindiera por completo dicho informe; es así que en auto del dos de marzo de la anualidad en curso, se tuvo dando cumplimiento a lo citado en líneas que anteceden.

21.- El veintidós de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la inspección de autos respecto del expediente número *****, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a Bienes de *****, denunciado por *****.

22.- Mediante proveído de fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora desistiéndose a su más entero perjuicio de las probanzas informe de autoridad a cargo del Titular o Encargado de la Notaría Pública Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, así como de la prueba Testimonial a cargo de *****, y *****, por último, se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

23.- El treinta de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos en la cual una vez desahogadas las pruebas admitidas, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con el de alegatos, los cuales fueron formulados por las partes mediante escritos de cuenta; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva en el presente asunto, la cual se pronuncia al siguiente tenor;



PODER JUDICIAL

PUBLICADA EL 09/08/2021

9

“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

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

I.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto, sometido a su consideración. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”*.¹

Por su parte, el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *“...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley”*.

Asimismo, el artículo **25** del mismo Ordenamiento Legal, señala: *“... Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.”*, en consecuencia, desprendiéndose de la **DÉCIMA SEGUNDA** del contrato de promesa de compraventa de data *****, que las partes se sometieron a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Jurisdiccionales de este Municipio de Puente de Ixtla, Estado de Morelos, en razón del domicilio donde se ubican los inmuebles materia de este juicio, es inconcuso que esta autoridad judicial resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez que la acción que pretende la parte actora tiene por objeto la rescisión de un contrato de promesa de compraventa, respecto a la cual la Legislación Civil vigente en el Estado de Morelos, no establece un trámite especial; por consiguiente, de conformidad con el artículo **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el presente asunto debe de seguirse conforme a las reglas del Juicio Ordinario Civil.

II.- A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso) y *ad causam* (o legitimación en la causa), de las partes contendientes en el presente asunto, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece 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...*”.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que 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.



"2021, Año de la Independencia"

Expediente Número: 356/2018-2
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva**PODER JUDICIAL**

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.

Por cuestión de metodología jurídica, el que resuelve analizará en primer término la legitimación activa y pasiva de las partes contendientes en el presente juicio.

Así, debe decirse que la legitimación *ad procesum* y *ad causam* de la actora *****, se encuentra debidamente acreditada mediante la documental privada consistente en el contrato privado de promesa de compraventa de fecha *****, celebrado por *****, en su carácter de promitente vendedora y *****, en su calidad de promitente compradora, respecto de cuatro predios (o fracciones) con diferentes superficies, pero en su conjunto hacen una sola unidad topográfica, identificados como la primera fracción registrado con folio real inmobiliario número *****, inscrito ante el Ayuntamiento Municipal de Puente de Ixtla, Morelos, con la clave catastral administrativa número *****; la segunda fracción tiene como folio real inmobiliario número *****, registrado ante el Ayuntamiento Municipal de Puente de Ixtla, Morelos, con la clave catastral administrativa número *****; la tercera y cuarta fracción, se encontraban pendiente el trámite de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Documental privada la de comento, que se estima verosímil para acreditar la legitimación activa de *****, dado que de ella se desprende que en nombre propio comparece en su carácter de promitente compradora respecto del acto jurídico de promesa de compraventa que celebró con la hoy demandada, exigiendo de *****, las prestaciones que se desprenden del escrito inicial de demanda; a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la parte actora *****, para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, por ser ésta la facultada por la ley, en virtud de la relación contractual que la une con la hoy demandada *****, quien fungió en su carácter de promitente vendedora, por ende, es ésta precisamente la obligación frente a la cual la parte actora reclama sus pretensiones, tal y como lo establece el arábigo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

De igual modo, la legitimación pasiva *ad procesum* y *ad causam* de la demandada *****, se encuentra acreditada en autos del presente juicio con la documental privada analizada y valorada en líneas que preceden, de la cual se desprende el carácter de promitente vendedora que asumió en la celebración del contrato de promesa de compraventa pactado el *****, con la hoy actora *****, por lo cual compareció a juicio *per se*, a defenderse jurídicamente en juicio, dado que se entabló en su contra la demanda instruida por la parte actora.

En ese tenor, se considera que se encuentra acreditada la legitimación activa y pasiva de *****, y *****. Sin que esto signifique la procedencia de las acciones impetradas.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

III.- Acorde a la sistemática filológica contenida en los preceptos legales de los artículos **105²** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a resolver respecto de la **RECONVENCIÓN** que interpuso la parte demandada *********, contra la parte actora *********, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

“A.- El pago de la pena convencional pactada en la décima cláusula del contrato base de esta acción, por la cantidad de \$1,380,000.00 (un millón trescientos ochenta mil pesos 00/100 m.n.) a favor de la suscrita, por el incumplimiento del contrato a mencionado.

B.- El pago de gastos y costas que se generen en el presente procedimiento y hasta su terminación.”.

La actora reconvencionista *********, arguyó como hechos los que se desprenden del escrito de reconvención mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que en reconvención expuso la demandada, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es

² **ARTICULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

Ahora bien, a manera de preámbulo el Juzgador considera importante señalar lo que la doctrina refiere respecto de la reconvencción; refiriendo que ésta, es la contrademanda que formula el demandado al dar contestación a la demanda, la cual está sujeta a las reglas señaladas por la ley, relativas a la forma de toda demanda. A través de la reconvencción se hace valer una acción autónoma e independiente de aquella que dio origen al juicio, toda vez que el demandado, aparte de las defensas que le competen contra la acción que se deduce en su contra, ejercita a su vez una acción que trae como consecuencia que la relación procesal adquiera un contenido nuevo que habría podido formar parte de una relación procesal separada, además de que en virtud de la reconvencción el demandado tiende ya no únicamente a neutralizar la acción y lograr la desestimación de la demanda, como sucede en tratándose de las excepciones, sino que persigue en favor propio una determinada prestación, declaración o condena, con independencia de la desestimación de la demanda del actor; de ahí que la reconvencción esté sujeta a los términos y condiciones que para el ejercicio de cualquier acción fija la ley, sin que pueda considerarse como un acto meramente accesorio de la demanda principal.

En ese sentido previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la reconvencción planteada, es menester hacer las siguientes precisiones jurídicas.

El artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

“...sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba.”



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

Por su parte, el artículo **386** del mismo ordenamiento legal señala, que:

“...las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.”

El artículo **1669** del Código Civil vigente en el Estado, establece lo siguiente:

“NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”.

Por su parte, el artículo **1670** del mismo ordenamiento legal dispone que:

“APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos”.

El artículo **1671** establece:

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

El artículo **1707** reza:

“PRESUPUESTOS, PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS. Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato; II.- Porque se realice una condición resolutoria; III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa; IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado; V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley”.

El numeral **1721** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

“NATURALEZA DEL PRECONTRATO. El contrato preparatorio o promesa de contrato, es aquel por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado...”.

El numeral **1722** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

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

El numeral **1723** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, indica que:

“ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL PRECONTRATO. Son elementos de validez del contrato preliminar, además de los generales establecidos por este Código para todos los contratos, los siguientes: I.- Que se determine el plazo durante el cual se otorgará el contrato definitivo; y II.- Que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado...”.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

El artículo **1724** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, refiere:

“CLASES DE PRECONTRATO *La promesa de contratar, o sea el contrato preliminar de otro, puede ser unilateral o bilateral...”.*

El arábigo **1725** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala:

“EFECTOS DEL PRECONTRATO *La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.”.*

Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el opúsculo génesis de demanda por la actora reconvencionista *****, los cuales se fundan básicamente en lo siguiente: “ *el día *****, la actora reconvencionista antes citada, celebró un contrato de promesa de compraventa con la actora en lo principal *****, en la Ciudad de *****, y en el cual se acordó que como la compradora era la más interesada en que todo trámite se realizara de manera correcta, su abogado de confianza se encargaría de realizar todos los trámites del citado inmueble, que incluso se acordó que quien pagaría todos los gastos sería la actora reconvencionista, motivo por el cual el día *****, ésta última no recibió cantidad alguna de dinero puesto que el abogado de la promitente compradora recibió la cantidad de cien mil pesos para realizar los pagos de predial y demás gastos que generarían los gastos necesarios, tal y como lo menciona la cláusula cuarta del contrato base de acción, además refiere que el mismo abogado pidió que se entregara la cantidad de veinte mil pesos por concepto de honorarios, menciona también que en la cláusula cuarta del referido contrato se pactó la cantidad de quince mil pesos, sin*

*embargo pidió que se le aumentara la cantidad a cinco mil pesos más, pues según el abogado de la promitente compradora es lo que cobra por la realización de ese contrato, es decir que el abogado *****, recibió la cantidad de veinte mil pesos y que mañosamente y en complicidad con la actora en lo principal, engañaron a la actora reconvencionista toda vez que refirieron tener muchos conocidos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y que los trámites en dicha institución serían de lo más rápido y fácil, derivado de lo anterior, prometieron a la actora reconvencionista que el día nueve de noviembre de dos mil dieciocho, ya estaría listo el siguiente pago por la cantidad de un millón trescientos ochenta mil pesos.”*

Bajo esas perspectivas de facto, se considera improcedente la acción reconvencional ejercitada por la actora reconvencionista *****, toda vez que la demanda reconvencional interpuesta no cumple con la totalidad de los requisitos que establece el artículo **350** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, el cual establece lo siguiente:

“Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:

I.- El Tribunal ante el que se promueve;

II.- La clase de juicio que se incoa;

III.- El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oírlas;

IV.- El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio;

V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;

VI.- Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables;



PODER JUDICIAL

VII.- *El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado;*

VIII.- *El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,*

IX.- *La fecha del escrito y la firma del actor.”*

Ello es así toda vez que la actora reconventionista, omite indicar **el tipo de juicio y la vía** que pretende incoar en contra de la actora en lo principal *********, toda vez que la reconvencción requiere que se observe la formalidad esencial de que el demandado al proponer la contrademanda en los casos en que esta proceda, acompañe al escrito relativo (demanda reconvenccional), el documento o documentos en que funde su derecho, toda vez que la reconvencción, constituye en sí una nueva demanda, y por ende, debe cumplir los mismos requisitos que el legislador exige para la formulación de la demanda inicial, lo que trae como consecuencia, la improcedencia de la presente demanda reconvenccional interpuesta por *********.

Siendo menester precisar, que en la especie nos encontramos ante un contrato de promesa de compraventa legalmente válido y que surte efecto legal pleno para los contratantes, en virtud de que fue firmado por la libre voluntad, de manera expresa y por escrito, y en el cual se establecieron los derechos y obligaciones de las partes, contrato que se encuentra permitido por la Ley al encontrarse debidamente reglamentado en los artículos **1721, 1722, 1723 y 1724** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Encontrándonos, por lo tanto, ante un contrato preparatorio válido, cuyo contenido consiste en obligaciones de hacer, resultando innegable que en caso que una de las contrayentes viole sus obligaciones o incumpla el mismo, quien

cumplió tiene el derecho a solicitar su cumplimiento o demandar su rescisión; debiendo señalar que solo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos, la rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: “... I.- *Por incumplimiento del contrato...*”, tal como lo dispone el artículo **1707** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Además de que el propio artículo **1715** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

“...si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido, o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.”

En este orden de ideas, el Juez considera que la actora reconvencionista ***** , no acreditó sus respectivas pretensiones pues como se dijo con anterioridad, omitió indicar **la vía y el tipo de juicio** que pretendió incoar en contra de la actora en lo principal ***** , por lo tanto, se reitera, se declara improcedente la acción reconvenicional hecha valer por la demandada en lo principal, y actora reconvencionista ***** .

En consecuencia, este Juzgador considera innecesario entrar al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por la actora en lo principal ***** , con relación a la demanda reconvenicional, ya que independientemente de la consecuencia jurídica que arrojen sus defensas, excepciones o pruebas, no va a generar ningún efecto o cambio en el sentido de la presente resolución, toda vez que las pretensiones hechas valer por la parte actora reconvencionista ***** , han sido improcedentes por los razonamientos lógico jurídicos vertidos en líneas que anteceden.



PODER JUDICIAL

PUBLICADA EL 09/08/2021

21

“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

IV.- Atendiendo a las reglas del método inductivo, y tomando en consideración que la parte demandada omitió interponer defensas y excepciones, se procede al estudio del fondo del presente asunto, para ver si a la luz de las probanzas ofrecidas por la accionante *********, se acredita la acción intentada, teniendo que la parte actora, demandó las siguientes prestaciones:

*“I. Que mediante resolución judicial declare **LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado en fecha *********, por incumplimiento a las obligaciones establecidas en el contrato base de la acción de parte de la hoy demandada, como lo describiré en los hechos de esta demanda.*

*II. Como consecuencia pido: que declare **TERMINADO** el citado contrato, al incurrir en la causal prevista por el artículo 1707 fracción I del Código Civil del Estado de Morelos, dando por terminadas las obligaciones pactadas en las cláusulas **Segunda** incisos a), b), c), d) y f); **Tercera, Cuarta, Quinta, Séptima y Novena** del contrato base de la presente acción. (**PRESTACIÓN DE LA CUÁL SE DESISTIÓ MEDIANTE ESCRITO REGISTRADO BAJO EL NÚMERO DE CUENTA *******, mediante el cuál subsana la prevención realizada mediante auto de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho).*

*III. En base a lo anterior, pido **LA RESTITUCIÓN DEL PAGO INICIAL Y PAGOS PARCIALES ENTREGADOS A CUENTA DEL PRECIO TOTAL PACTADO COMO VALOR DE OPERACIÓN**, ya que entregue a la firma del contrato base de la presente acción a la demandada, la cantidad de \$120,000.00 (Ciento Cuarenta (sic) Mil Pesos 00/100 M.N.), como lo describiré en los hechos de esta demanda.*

*IV. Derivado del incumplimiento del contrato base de esta acción reclamo **EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL** pactada en la DECIMA CLAUSULA del citado contrato, en la que fijamos la cantidad de: \$1'380,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) que me debe cubrir juntamente con el pago inicial que le entregue al firmar contrato base de la presente acción.*

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

V. Como consecuencia de todo lo anterior pido: *EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS* que se generen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación. Toda vez que la demandada dio origen a su pago ante el incumplimiento de las obligaciones a las que se obligó en el contrato base de la presente acción.”.

La actora *********, manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito de inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que en reconvencción expuso la demandada en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

Ahora bien, previo a decidir el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones jurídicas.

El artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

“... sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...”.



PODER JUDICIAL

PUBLICADA EL 09/08/2021

23

“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

Por su parte, el artículo **386** del mismo ordenamiento legal señala, que:

“...las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...”.

El artículo **1669** del Código Civil vigente en el Estado, establece lo siguiente:

“NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”.

Por su parte, el artículo **1670** del mismo ordenamiento legal dispone que:

“APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.”.

El artículo **1671** establece:

“PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias

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

que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”.

El artículo **1707** reza:

“PRESUPUESTOS, PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS. Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato; II.- Porque se realice una condición resolutoria; III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa; IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado; V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que transmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley”.

El numeral **1721** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

“NATURALEZA DEL PRECONTRATO. El contrato preparatorio o promesa de contrato, es aquel por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado...”.

El numeral **1722** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

“ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL PRECONTRATO. Son elementos esenciales del contrato preparatorio, además del consentimiento y del objeto, los siguientes:

I.- Que se contengan los elementos y características del contrato definitivo; y II.- Que el contrato definitivo sea posible. La falta de alguno de los elementos anteriores origina la inexistencia del contrato preliminar...”.

El numeral **1723** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, indica que:

“ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL PRECONTRATO. Son elementos de validez del contrato preliminar, además de los generales establecidos por este Código para todos los



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

contratos, los siguientes: I.- Que se determine el plazo durante el cual se otorgará el contrato definitivo; y II.- Que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado...”.

El artículo **1724** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, refiere:

“CLASES DE PRECONTRATO *La promesa de contratar, o sea el contrato preliminar de otro, puede ser unilateral o bilateral...”.*

El arábigo **1725** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, señala:

“EFECTOS DEL PRECONTRATO. *La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido...”.*

Ahora bien, previo estudio exhaustivo de todas y cada una de las constancias que obran en el sumario, se desprende que la parte actora *********, acreditó las pretensiones solicitadas en su escrito inicial de demanda. Lo anterior se considera así, en atención a los razonamientos lógicos jurídicos que a continuación se anotan.

Siendo de explorado derecho que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, tal como lo prevé el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Teniendo de igual manera, que el artículo **386** del cuerpo de leyes en cita dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los cuales el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Bajo esa premisa jurídica, se arguye que la parte actora ***** , tenía la carga procesal de acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones, es decir, la impetrante se encontraba supeditada a probar el incumplimiento de la parte demandada para exigir la rescisión del contrato privado de promesa de compraventa de fecha ***** , celebrado por ***** , en su carácter de promitente vendedora y ***** , en su calidad de promitente compradora, respecto a ***** .

Para acreditar la procedencia de su acción ofreció entre otras la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada ***** , misma que fue desahogada en diligencia celebrada el seis de marzo de dos mil veinte, a la cual en términos de lo dispuesto por el artículo **414** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio, únicamente a efecto de acreditar la celebración del contrato de promesa de compraventa, el cual de hecho la demandada en lo principal y actora en la reconvención admite, y **que el objeto de la celebración del contrato citado, fue respecto a ***** .**

Por cuanto a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada ***** , misma que fue desahogada en la misma diligencia celebrada el seis de marzo de dos mil veinte, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio, únicamente a efecto de acreditar que las personas que firmaron el contrato de promesa de compraventa, de fecha ***** , fueron la parte demandada ***** , el Licenciado ***** (sic), y ***** , acto que de hecho la demandada en lo principal y actora en la reconvención en su escrito de contestación y reconvención admite.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

De lo anterior se estima que **se encuentra acreditada la acción principal** ejercitada por la parte actora *********, pues en primer lugar quedó acreditado el cumplimiento a la obligación que las partes tenían de acuerdo al contrato basal, es decir, la demandada a cubrir los pagos de impuestos prediales y las inmatriculaciones inscritas ante el llamado Registro Público de la Propiedad, respecto de los predios que faltaban de ello, y a su vez, la parte actora al pago del precio establecido en la operación de promesa de compraventa, de acuerdo a lo pactado en la cláusula SEGUNDA inciso b), en donde **la parte demandada tenía hasta el día nueve de noviembre de dos mil dieciocho**, para dar cumplimiento a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa de fecha *********; situación que no fue desvirtuada por la parte contraria.

Lo anterior es así, pues de la probanza desahogada por la demandada en lo principal, actora en la reconvención, y ofrecidas a fin de fundar que la actora *********, incumplió con el contrato base de la presente acción, pues precisó que fue el abogado de la parte actora quien se haría cargo de todos los trámites referentes a poner en regla los predios motivo de la promesa de compraventa, en nada le favorecen, pues de la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la actora, misma que fue desahogada en diligencia de seis de marzo de dos mil veinte, en términos de lo dispuesto por los artículos **414, 432, y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le niega valor probatorio, pues la absolvente no reconoció hechos que le perjudiquen y beneficien a los intereses de su oferente, y específicamente respecto del incumplimiento de su parte, de que su abogado o personal a su cargo, se harían cargo de los trámites para poner en regla los predios motivo de la promesa de compraventa.

Por otra parte, respecto de la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora, a cargo de *****, y *****, en acuerdo de fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se le tuvo por desistida a su más entero perjuicio del desahogo de la misma, así como de la prueba de **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Titular o Encargado de la Notaría Pública Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario de Morelos; razones por las cuales no resulta procedente concederles valor probatorio alguno.

De igual manera, obra en autos del sumario, las documentales públicas consistentes en solicitud de trámite de certificaciones, de fecha veintiocho de junio de dos mil diecinueve, y recibido el dos de julio de la anualidad antes citada, presentada ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto de la clave catastral *****, del folio real electrónico *****, solicitado por ***** (*visible a foja 131 del tomo I*); copia certificada de la resolución administrativa *****, relativo a la INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA, promovida ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por *****, también conocida como *****, de fecha veintidós de enero de dos mil diecinueve; el oficio número *****, número de control *****, folio *****, con fecha de ingreso el once de enero de dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, del área de Inmatriculaciones, en donde se hace constar que no se encontró registrado el inmueble identificado como *****, con clave catastral *****, solicitado por *****; oficio *****, de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, suscrito por el Subdelegado Técnico del Registro Agrario Nacional, en donde informan a la solicitante *****, que respecto del predio denominado *****, que del acervo documental de dicha institución, y de la localización del citado

*“2021, Año de la Independencia”*Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva**PODER JUDICIAL****UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

predio, no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario, de conformidad con el artículo 90 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional (RAN) visible a foja 143; asimismo, obra en autos oficio número *****, signado por el Delegado del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), informando a *****, que respecto del predio ubicado en *****, realizada la revisión y análisis de los documentos proporcionados, a la fecha de suscripción de dicho oficio, el predio antes citado, no se encuentra comprendido dentro de ninguna expropiación a favor de esa comisión, ni proyecto alguno; **escrito de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa**, signado por el Presidente Municipal de Puente de Ixtla, Morelos, en el que informa que la C. *****, es propietaria de un inmueble en *****; constancia expedida por el Director del Impuesto Predial del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos, informando que respecto de la clave catastral *****, la propietaria de dicho predio es *****, de igual forma se obtiene la misma información con las documentales consistentes en **notificación del valor catastral** expedida por la Dirección de Catastro Municipal de puente de Ixtla 2016-2018, visible a foja ***** y a foja 169; el **acta número *******, de fecha veintidós de enero del año dos mil diecinueve, donde obran los testimonios de la señora *****, y *****, presentados por la señora *****, para que declaren sobre la identidad de su presentante, ante el Licenciado *****, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Titular de la Notaría número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos; documentales de las cuales se desprende que el predio materia del presente juicio, es propiedad de la parte demandada *****, así como que dicho predio no es parte de los registros agrarios

nacionales, de igual forma, se advierte que ante la Dirección del Impuesto Predial del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos, se encontraba el citado predio libre de todo gravamen.

Documentales públicas, a las cuales se les otorga valor probatorio, en términos de los numerales **437** fracción **II**, **490** y **499** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que con ellas se acredita la existencia real y material del bien inmueble que se señaló como objeto del contrato basal de la acción, así como el hecho de que el bien mencionado se encontraba libre de todo gravamen.

Asimismo, obra en autos la **Inspección de Autos del expediente número *******, relativo al juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de ***** , denunciado por ***** , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en donde se informa que la parte demandada en lo principal es la actual albacea de la referida sucesión intestamentaria, y tal y como se describe en el inciso c) respecto de la masa hereditaria señalada por ***** , los cuales se describen de la siguiente manera: *“Por cuanto a *****: a) El bien inmueble y Construcciones ubicado en el *****... b) El bien inmueble y construcciones ubicado en *****... Por cuanto a ***** , los bienes que forman su acervo hereditario son los siguientes: a) El bien inmueble con construcciones ubicado en el *****... b) El bien inmueble con construcciones ubicado en ***** ...”*

También obra en autos el **Informe de Autoridad** rendido por el Secretario de Acuerdos Encargado de Despacho del Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, **respecto del expediente número ******* relativo al



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

Juicio Ejecutivo Mercantil promovido por *****, en contra de *****, y *****, en donde en sus incisos B) y C), informa lo siguiente:

“B).- En el expediente principal mediante promoción con número de cuenta *****, la parte actora *****, se daba por pagado de todas y cada una de las prestaciones que les reclamó en el proceso a ***** y *****, recayéndole acuerdo de fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, en el cual se le dijo que ratificado que fuera ante la presencia judicial se acordaría lo conducente. En el cuadernillo correspondiente al Incidente de Intereses, la parte actora *****, mediante promoción con número de cuenta 09, manifestó que se desistía de la acción y demanda en el expediente que nos ocupa, por haber alcanzado toda y cada una de las pretensiones solicitadas y por así convenir a esa parte actora; en consecuencia solicito la entrega del pagare base de la acción a la parte demandada; recayéndole acuerdo de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, en el cual se le tuvieron por hechas sus manifestaciones correspondientes y con las mismas se le dijo que estuviera a lo acordado por auto de fecha once de diciembre de dos mil dieciocho, con el escrito de cuenta *****.

C).- En actuaciones del expediente número ***** y sus cuadernillos, no se advierte comparecencia en la cual ratificara su desistimiento de la acción de la demanda.”.

Obra en autos de igual forma el **Informe de Autoridad a cargo de la Directora del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos**, por medio del oficio número *****, de fecha treinta de enero de dos mil veinte, en donde informa lo siguiente:

“...a) ... ***** a nombre de la C. *****, con domicilio en *****

***** a nombre de la C. *****, con domicilio en *****

***** a nombre de la C. *****, con domicilio en Calle *****

***** a nombre de la C. *****, con domicilio en *****.”

Informe de Autoridad al que se le concede valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil, y del que se advierte que los predios descritos en líneas que anteceden, muestran un adeudo ante tal institución, así como que los de clave catastral ***** y ***** se encuentran a nombre de persona diversa a la parte demandada en lo principal, esto es a nombre de *****.

Sustenta todo lo anterior, el **Informe de Autoridad emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, mediante oficio número *****, de data seis de noviembre de dos mil diecinueve, signado por el Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, (*visible a fojas 230-232*), **informe de Autoridad** al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, y del que se advierte que en relación a los puntos que sirvieron de base toral para la rendición del mencionado informe, **que durante el periodo del veinticinco de octubre al nueve de noviembre ambos del año dos mil dieciocho, el área de inmatriculaciones de esa Institución, no atendió a persona alguna que dijera ser gestora de la señora *****.** Que en el libro de registro del área de inmatriculaciones de ese Instituto, se encuentran registradas cinco ocasiones en que acudió a dicha área administrativa la persona que gestionó el trámite correspondiente a la expedición de la Constancias de Inexistencia de Registro y su posterior inmatriculación administrativa, en favor de la señora *****; informando

*“2021, Año de la Independencia”*Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva**PODER JUDICIAL**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

también que el tiempo de respuesta del trámite correspondiente a la inmatriculación administrativa, una vez que ha ingresado la solicitud de demanda y se han subsanado las omisiones en el caso que le hiciera falta algún requisito, es de **CINCO DÍAS HÁBILES** para resolver y entregar la resolución administrativa al usuario de acuerdo a los tiempos de respuesta de ese Instituto; teniendo fijado un plazo posterior de **TRES DÍAS HÁBILES**, en caso de ser favorable la resolución administrativa, para su inscripción en el Sistema Electrónico operado por dicho organismo y realizar la entrega del folio electrónico correspondiente al interesado, igualmente precisó que previo al trámite de inmatriculación administrativa, es necesario tramitar la expedición de la Constancia de inexistencia de registro, cuyo tiempo de respuesta es de **TRES DÍAS HÁBILES**. También informó que **las fechas en que ingresaron las solicitudes de inmatriculación administrativa respecto de los predios en favor de ***** fueron los días 11 y 16 del mes de enero del año 2019, respectivamente, y el nombre de la persona quien presentó los documentos en calidad de su gestora fue *******. A su vez, informó que **el trámite del proceso de inmatriculación administrativa de los bienes inmuebles en favor de *****, ante el área de inmatriculaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se llevó a cabo del 11 al 23 de enero del 2019, incluyendo el trámite de expedición de la Constancia de Inexistencia de Registro, por lo que comprendió un total de ocho días hábiles conforme a los tiempos de respuesta de dicho organismo.**

Informe que es verosímil para acreditar el incumplimiento generado por la parte demandada en lo principal al contrato de promesa de compraventa de fecha ***** , celebrado por las

partes contrincantes en el presente juicio, toda vez que ha quedado debidamente comprobado que la demandada *****), incumplió con la cláusula **SEGUNDA inciso b)**, pues de los informes rendidos por las instituciones en comento, se advierte que con respecto a las inmatriculaciones de los predios materia del presente juicio, el trámite se realizó **del once al veintitrés de enero del año dos mil diecinueve, y no dentro del periodo comprendido del veinticinco de octubre (firma del contrato de promesa de compraventa) al nueve de noviembre (fecha del segundo pago establecido en el contrato de promesa de compraventa), ambos del año dos mil dieciocho**, asimismo, del informe rendido por la Directora del Impuesto Predial y Catastro, específicamente en el inciso b), indica literalmente que: *“b) En este punto se informa lo siguiente de acuerdo en el sistema del impuesto predial ***** adeuda desde el 2016 al 2020 con un monto de \$1,444.00, ***** se encuentra al corriente al 2018, adeudando 2019 y 2020, ***** adeuda 2019 y 2020 con un monto de \$1844.00, 3108-00-900-929 adeuda 2019 y 2020 con un monto de \$1,104.00”*; lo que significa que la promitente compradora aun cuando se encontraba obligada a liquidar el total de la operación tal y como acordaron las partes en la cláusula Segunda del contrato de promesa de compraventa, la parte demandada incumplió con el contenido de dicha cláusula, pues se entiende que al no presentar recibos de pago de los impuestos prediales de los predios materia del presente juicio, así como las inmatriculaciones inscritas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, antes de la fecha que acordaron ambas partes en el contrato de promesa de compraventa, esto es el nueve de noviembre de dos mil dieciocho, circunstancia que evidentemente es atribuible a la demandada en lo principal, y si bien, ésta argumentó era imposible realizar dicho trámite en tan corto plazo de tiempo, sin embargo, del informe que se analiza rendido por el Instituto



PODER JUDICIAL

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

de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la elaboración de dicho trámite desde el inicio a conclusión del mismo, es de **once días hábiles**, lo que se traduce que, del día siguiente a la fecha de la firma del contrato de promesa de compraventa (*****), a la fecha pactada en la cláusula Segunda inciso b) (nueve de noviembre de dos mil dieciocho), son exactamente los días hábiles requeridos para la tramitación de las inmatriculaciones, por lo que, no se advierte dato alguno como ya se adujo en supra líneas, que hubiera existido alguna causa que la imposibilitara para dar cumplimiento con el trámite pactado en el contrato de promesa de compraventa en tiempo y forma, aunado a que, hasta la fecha del informe que obra en autos rendido por la Dirección del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos, aún subsiste adeudo en los predios materia del presente juicio, es decir, que la parte demandada en lo principal *****, incumplió completamente con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa de fecha *****.

Con lo anterior, se pone de manifiesto el incumplimiento de la promitente vendedora, al demostrarse que no cumplió en ninguna forma a lo que se obligó en la cláusula Segunda inciso b) del contrato de promesa de compraventa de fecha *****, aunado a que se advierte que la tramitación de las inmatriculaciones se inició mucho tiempo después del acordado por ambas partes.

Informes los que se analizan, a los cuales se les otorga valor probatorio, en términos de los ordinales **428**, **490** y **499** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por contener datos que hacen dilucidar al Juzgador el incumplimiento por parte de la demandada en lo principal y a lo

cual quedó obligada al momento de la celebración del multicitado contrato preparatorio exhibido como documento base de la acción.

Por lo anterior, se estima que la parte actora *****, acreditó la acción que ejercitó contra la demandada *****; en tal virtud, se condena a la parte demandada al cumplimiento de las prestaciones que le reclamó la parte actora.

V.- Asimismo, y toda vez que mediante el escrito de cuenta número *****, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, la parte actora *****, se desistió de la pretensión marcada con el numeral II, la cual literalmente dice: “**II. Como consecuencia pido: que declare TERMINADO el citado contrato, al incurrir en la causal prevista por el artículo 1707 fracción I del Código Civil del Estado de Morelos, dando por terminadas las obligaciones pactadas en las cláusulas **Segunda** incisos a), b), c), d) y f); **Tercera, Cuarta, Quinta, Séptima y Novena** del contrato base de la presente acción. (**PRESTACIÓN DE LA CUÁL SE DESISTIÓ MEDIANTE ESCRITO REGISTRADO BAJO EL NÚMERO DE CUENTA *****, mediante el cual subsana la prevención realizada mediante auto de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho**).”;**

también cierto es que dicha pretensión se encuentra relacionada con la marcada con el numeral I; por lo tanto, con lo anteriormente expuesto, **se declara la terminación del contrato de promesa de compraventa de data *****,** tal y como se estableció en el estudio de la acción principal, en términos de la cláusula Décima del contrato basal de la acción, se determina que la demandada *****, deberá pagar como pena convencional a favor de *****, la cantidad de **\$1'380,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, tal y como quedó establecido en la cláusula de referencia, otorgándole un plazo de **CINCO DÍAS**, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para dar



PODER JUDICIAL

cumplimiento a lo ordenado, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

VI.- Ahora bien, **respecto a la prestación marcada con el numeral III**, en la cual la parte actora pide la restitución del pago inicial y pagos parciales entregados a cuenta del precio total pactado como valor de operación, **se declara procedente**, esto en razón a la cláusula **Segunda** inciso a), del contrato de promesa de compraventa base de la presente acción, que a la literalidad dice: “...a) Como primer pago LA PROMITENTE COMPRADORA entrega en efectivo la cantidad de: \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 EN MONEDA NACIONAL) a la firma de la presente Promesa de Compra y Venta. Sirviéndole como recibo este mismo documento.”, de la cual se advierte que la parte demandada *********, recibió dicho pago parcial; por lo que, se determina que la demandada *********, deberá devolver a favor de *********, la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, otorgándole un plazo de **CINCO DÍAS**, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para dar cumplimiento a lo ordenado, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, en razón a lo establecido en el considerando **VI** de la presente resolución.

VII.- Por otra parte, de conformidad con los artículos **156** y **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada *********, al pago de gastos y costas del presente juicio por haberle sido adversa la presente sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos **101, 104, 105, 106, 384, 386, 490**, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente juicio.

SEGUNDO.- Se estima que la parte actora *********, acreditó la acción de rescisión de contrato de promesa de compraventa, que ejercitó contra la demandada *********; quien no acreditó sus defensas y excepciones opuestas en la contestación de la demanda.

TERCERO.- Se declara la terminación del contrato privado de promesa de compraventa de data *********, celebrado por *********, en su carácter de promitente vendedora y *********, en su calidad de promitente compradora, respecto de cuatro predios (o fracciones) con diferentes superficies, pero en su conjunto hacen una sola unidad topográfica, identificados como la primera fracción registrado con folio real inmobiliario número *********, inscrito ante el Ayuntamiento Municipal de Puente de Ixtla, Morelos, con la clave catastral administrativa número *********; la segunda fracción tiene como folio real inmobiliario número *********, registrado ante el Ayuntamiento Municipal de Puente de Ixtla, Morelos, con la clave catastral administrativa número *********; la tercera y cuarta fracción, se encontraban en trámite de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en consecuencia;



“2021, Año de la Independencia”

Expediente Número: **356/2018-2**
Juicio Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

CUARTO.- Se determina que la demandada *****
deberá pagar como pena convencional a favor de *****
la cantidad de **\$1'380,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, tal y como quedó establecido en la cláusula **Décima**, del contrato basal de la acción, otorgándole un plazo de **CINCO DÍAS**, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para dar cumplimiento a lo ordenado, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- se determina que la demandada *****
deberá devolver a favor de *****
la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, otorgándole un plazo de **CINCO DÍAS**, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución para dar cumplimiento a lo ordenado, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, en razón a lo establecido en el considerando **VI** de la presente resolución.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada *****
al pago de gastos y costas del presente juicio, por resultarle adversa la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió y firma el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **DANIEL ADÁN RODRÍGUEZ APAC**, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **SURISHADAY CASTILLO SOLÍS**, con quien actúa y da fe.

DARA/cbo/fmc.

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