



PODER JUDICIAL

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

"2021. Año de la Independencia y de la Grandeza de México."

Cuernavaca, Morelos; quince de febrero de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **123/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL (acción rescisoria)** promovido por ***** **contra** ***** radicado en la **Primera Secretaría** y;

RESULTANDO:

1.- Presentación de la demanda. Por escrito presentado el diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de este Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, ***** compareció demandando en la vía ordinaria civil de ***** , las siguientes pretensiones:

"a).- LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE fecha 31 de julio de 2018, respecto del inmueble que más adelante menciono, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1707 fracción I del Código Civil vigente en la entidad.

b).- Como consecuencia de lo anterior LA DESOCUPACIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE inherente a dicho contrato, dado que la posesión la ostenta actualmente el demandado.

c).- EL PAGO DE DAÑOS materiales que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en el caso de que el mismo se encuentre deteriorado materialmente a simple vista.

d).- EL PAGO DE PERJUICIOS POR LA CANTIDAD DE ***** dado que el suscrito he perdido cantidades monetarias que dejé de percibir por la venta del inmueble dado que anteriormente a su traslado de dominio el suscrito lo arrendaba a terceros por la cantidad de ***** , mensuales, por lo que dejé de

percibir dicha ganancia mensual, desde hace 6 meses como lo aclaro más adelante, más las que se sigan causando hasta que se obtenga la desocupación y devolución del mismo, cantidad total que deberá ser compensada por el precio pagado por el demandado por el primer anticipo y el resto deberá pagarse al suscrito, como se detalla más adelante...”

“e),- El PAGO DE GASTOS Y COSTAS, dado que el incumplimiento contractual del demandado ha generado la interposición del presente juicio.”

Expresó como hechos los narrados en la demanda e invocó el derecho que consideró aplicable al caso, mismos que se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, acompañó los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía.

2. Admisión de la demanda. Por auto de ocho de marzo de dos mil diecinueve, una vez subsanada la prevención hecha a la demanda, se admitió la misma en la vía y forma propuesta, procediéndose a su registro, se ordenó emplazar a la parte demandada para que en el plazo de DIEZ DÍAS, diera contestación a la demanda, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia territorial de éste Juzgado con el apercibimiento que de no hacerlo así, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial, Órgano Informativo editado por este Tribunal, como medida provisional, se previno a la parte demandada *****, para que se abstuviera de transmitir, enajenar la propiedad o transmitir la posesión del inmueble en litigio a terceros.

3. Emplazamiento. Con fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, fue emplazado a juicio el demandado *****,



PODER JUDICIAL

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

4. Contestación de demanda. Mediante escrito presentado el catorce de mayo de dos mil diecinueve, registrado con el número de cuenta 1585, el demandado ***** , contestó la demanda instaurada en su contra, oponiendo como defensas y excepciones: 1.- BENE AGERE INCONTINENTIA 2.- SINE ACTIO LEGIS 3.- LA OBSCURIDAD DE LA DEMANDA 4.- LA EXCEPCIÓN DE INCOMPATIBILIDAD DE PRESTACIONES 5.- LA EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, POR LA FALTA DE COMPROBACIÓN QUE REQUIRIÓ EL PAGO ANTES DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA 6.- LA EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN POR HABER INTERPUESTO LA DEMANDA ANTES DEL REQUERIMIENTO DE PAGO 7.-EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN 8.- LA EXCEPCIÓN DE PAGO PARCIAL 9.- LA EXCEPCIÓN DE ESPERA; Asimismo interpuso ***** interpuso RECONVENCIÓN contra ***** de quien reclamó las siguientes pretensiones:

“A).- EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE DE (SIC) PROMESA DE VENTA DE FECHA 31 DE JULIO DEL AÑO 2018, CELEBRADO ENTRE EL SUSCRITO Y EL SEÑOR ***** , RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN ***** , BAJO LAS CONDICIONES DE ESPERA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1372, 1487 Y 1488 DEL CÓDIGO CIVIL.

B).- EL PAGO DE LA CANTIDAD DE ***** POR CONCEPTO DE PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO QUINTO DEL ARTÍCULO 158 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL VIGENTE EN ESTADO DE MORELOS.

C).- LA CONDENA DEL PAGO DE GASTOS Y COSTAS DE ACUERDO AL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES QUE CELEBRÉ CON LOS PROFESIONISTAS DESIGNADOS, EN VIRTUD DE LA DEFENSA DE LA DEMANDA INTERPUESTA POR EL ACTOR EN LO PRINCIPAL.”

Misma que se tuvo por contestada por auto de cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, teniendo por

presentado al demandado en lo principal oponiendo las defensas y excepciones que alude y por ofertadas las pruebas a que hace alusión para ser tomadas en consideración en el momento procesal oportuno, ordenando dar vista a la contraria por el plazo de TRES DÍAS para que manifestara lo que a su derecho conviniera; asimismo se admitió la RECONVENCIÓN interpuesta y se ordenó correr traslado y emplazar a ***** , para que en el plazo de SEIS DÍAS la contestara.

5. Emplazamiento.- Mediante comparecencia voluntaria del demandado en reconvención, el diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, el mismo fue emplazado.

6.- Preclusión del demandado reconvencional.- Por auto de doce de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por precluido el derecho del demandado en reconvención para contestar la demanda reconvencional, en virtud de no haberlo hecho en el plazo concedido, señalándose fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis.

7.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El doce de diciembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio a la cual no comparecieron las partes, no siendo posible llegar éstas a arreglo conciliatorio alguno, por lo que se procedió al análisis de la legitimación procesal de las partes, encontrándose acreditada la misma se procedió a la depuración del procedimiento; finalmente, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de OCHO DÍAS para las partes.



PODER JUDICIAL

8. Dilación probatoria. Por auto de treinta de enero de dos mil veinte, **como pruebas de la parte actora en lo principal se admiten:**

CONFESIONAL a cargo de *****
(desahogada en diligencia de veinticinco de noviembre de dos mil veinte, declarando confeso al absolvente, como obra a fojas 154 vuelta del cuaderno que nos ocupa).

DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de *****
(desahogada en diligencia de veinticinco de noviembre de dos mil veinte, desistiéndose el oferente de la prueba de la misma, a su entero perjuicio, como obra a fojas 154 vuelta del cuaderno que nos ocupa).

DOCUMENTAL consistente en contrato privado de promesa de compraventa de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, que constituye el documento base de la acción.

DOCUMENTAL consistente en:

Copia certificada del certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes respecto del inmueble materia de la litis, inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio real *****.

Recibo con folio ***** de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Cuernavaca, Morelos, por concepto de pago del impuesto predial correspondiente al año 2018.

Recibo con folio ***** de fecha veintisiete de febrero de dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería

Municipal del Municipio de Cuernavaca, Morelos, por concepto de pago de servicios municipales correspondiente al año 2018.

Recibo con folio ***** de fecha ocho de febrero de dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Cuernavaca, Morelos, por concepto de pago del impuesto predial correspondiente al año 2019.

Recibo con folio 02007321 de fecha ocho de febrero de dos mil diecinueve, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Cuernavaca, Morelos, por concepto de pago de servicios municipales correspondiente al año 2018.

Con las cuales se ordenó dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

INFORME DE AUTORIDAD a cargo del DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, respecto de los puntos ofertados (misma que obra a fojas 141 del cuaderno que nos ocupa)

INSTRUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, mismas que se desahogaron por su propia y especial naturaleza.

9. Audiencia de pruebas y alegatos. Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, al no existir prueba pendiente por desahogar, se procedió a la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por el actor por conducto de su abogado patrono, teniéndose



PODER JUDICIAL

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

por precluido el derecho para alegar del demandado en lo principal y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Competencia. Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver los asuntos en atención a lo dispuesto por el artículo 18¹ del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal, cuya omisión constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada la incompetencia, trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de

¹ ARTÍCULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.²

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el asunto sometido a su consideración conforme a lo dispuesto por los artículos 29, 30, 34 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercitan acciones relativas a la rescisión de un contrato privado de promesa de compra, es decir, acción con interés evidentemente civil cuyo conocimiento compete a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues del documento base de la acción, consistente en el contrato privado de promesa de compra celebrado por las partes de data treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, se advierte, en la cláusula SÉPTIMA que las partes contratantes se sometieron a la competencia de los tribunales del Estado de Morelos, sometiéndose tácitamente a ésta autoridad el actor al entablar su demanda y, el demandado al contestarla y reconvenir al

² [Tesis aislada II.T.38 K. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 168719, Octubre de 2008, página 2320].



PODER JUDICIAL

actor en términos de lo previsto por el artículo del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

II.-Estudio de la vía. Este apartado corresponde al estudio de la vía por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del juicio de mérito; en este aspecto debe decirse que 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, siendo las leyes procesales las que 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 es procedente, pues de no serlo, se 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:

“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 previamente³.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que la vía ordinaria civil elegida es la correcta, pues el artículo 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

“Artículo 349. Del juicio civil ordinario. 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

³ [Tesis de Jurisprudencia 1a./J. 25/2005. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 178665, Abril de 2005, página 576].



PODER JUDICIAL

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

demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento”

Y como se desprende del escrito de demanda, las pretensiones intentadas no tienen señalada vía distinta o tramitación especial.

III.- Legitimación.- Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación en la causa con relación a la legitimación en el proceso. Así, la legitimación procesal es entendida como 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, situación diferente a la legitimación en la causa, que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

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.⁴

Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza la

⁴ [Tesis 2a./J. 75/97. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Novena Época, Enero de 1998, página 351].

legitimación en la causa, que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y 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 y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, 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...”

Además en base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

“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



PODER JUDICIAL

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

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”.⁵

En ese sentido, analizadas las constancias que obran en autos, se determina que la legitimación procesal de las partes, se encuentra plenamente acreditada, ello en virtud que las partes en el presente juicio fueron los celebrantes del contrato privado de promesa de compra materia de la pretensión de rescisión reclamada por la parte actora en este asunto.

Luego entonces, esta autoridad determina que la legitimación procesal de las partes está acreditada al ser precisamente los intervinientes en el acto jurídico materia de las pretensiones reclamadas, ya que el actor ***** aparece como VENDEDOR y el demandado ***** como COMPRADOR, advirtiéndose tal carácter de la documental privada consistente en contrato privado de promesa de compra de data treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, documental a la cual se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos 444, 445 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.

IV. Marco jurídico aplicable:

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...”.

⁵ [Tesis VI.3o.C. J/67. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Registro: 169271, Novena Época, Página: 1600].

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...”.

Asimismo se atiende a lo dispuesto por el artículo **1669** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

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

Además, a lo preceptuado por el numeral **1671** del mismo ordenamiento legal, el cual dispone:

“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 su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley”.

Así, el ordinal **1672** del cuerpo de leyes invocado, señala:

“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

Lo anterior, permite establecer válidamente que en la celebración de un contrato se transfieren derechos y obligaciones recíprocas; lo que nos permite concluir en el caso a estudio, que ha quedado plenamente acreditado que las partes celebraron de común acuerdo un contrato privado de promesa de compra y que mediante dicho acto



PODER JUDICIAL

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

jurídico, se transfirieron derechos y obligaciones recíprocas.

Con base a lo anterior y considerando que la acción intentada por el actor emana del incumplimiento por parte del demandado del contrato base de la acción, es de considerarse lo dispuesto por el siguiente dispositivo legal **1707** del Código Civil vigente en la Entidad, que establece:

“PRESUPUESTOS, Y 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”.

El precepto legal 1715 del mismo ordenamiento legal establece:

“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 otro caso el pago de los daños y perjuicios”.

Por su parte, el numeral 1721 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, 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 artículo 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...”.

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...”.

Preceptos legales de los que se infiere, que únicamente pueden rescindirse los contratos que en sí mismo son válidos, validez de la cual reviste el contrato base de la acción, resultando en consecuencia que las partes se encuentran obligadas a cumplir con las obligaciones contraídas en él, pues aceptaron el contenido del clausulado del contrato base de la presente acción, ya



PODER JUDICIAL

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

que en dicho contrato no se advierte coerción alguna en ambas partes contratantes en la celebración del mismo, atendiendo además que la voluntad de las partes se exteriorizó de manera libre, exenta de error, violencia, dolo o mala fe, puesto que ambas partes reconocen y hacen suyo el contrato básico de la presente acción, lo anterior aunado a que dicho contrato no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni a derecho.

V.- Acción principal.- Análisis de la acción principal ejercitada, el actor *****, demandó de *****, las pretensiones precisadas en el resultando primero de éste fallo, exponiendo los hechos que la sustentan, mismos que se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen, la pretensión principal de rescisión del contrato básico de la acción, la ejercita aduciendo que como precio total de la venta fue pactada la cantidad de *****, los que deberían pagarse en dos parcialidades, en términos de la cláusula SEGUNDA, a) la cantidad de *****, que el comprador entregó al vendedor al momento de la celebración del contrato y, el resto según inciso b) en un lapso de 60 días para cubrir la cantidad restante de *****siendo que la cantidad restante no fue liquidada por el comprador en el plazo de 60 días acordado, es por ello que demanda la rescisión del contrato aludido.

Al respecto debe decirse que la juzgadora advierte que respecto del gravamen que pesa en el inmueble materia de la promesa de compra, era del conocimiento de ambas partes como se advierte de la declaración 1, inciso f), del contrato base de la acción y **no obstante lo anterior, en la cláusula primera del citado contrato,** se pactó expresamente lo siguiente:

“PRIMERA.- EL C. *****, promete vender en las condiciones que se encuentra, **libre de todo gravamen** y/o limitación de dominio al C. ****...”

Obligación que no cumplió cabalmente el vendedor *****, porque aún y cuando le fue entregado por el comprador *****, con fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, el anticipo del precio total acordado, esto es, la cantidad de *****, el cual serviría para que dicho vendedor liberara el adeudo que tuviera con el infonavit, adeudos del predial y servicios municipales, esto no aconteció pues, como se advierte de la prueba ofertada por el propio actor en lo principal, consistente en el INFORME DE AUTORIDAD a cargo del DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, respecto de los puntos ofertados, el cual se encuentra rendido por el Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, a fojas 141 del cuaderno que nos ocupa y que en lo que interesa señaló lo siguiente:

“Se realizó la búsqueda correspondiente en el Sistema Integral de Gestión Registral “SIGER” y en los libros índice que obran en este Instituto hasta la fecha encontrando que el inmueble registrado bajo el folio real electrónico ***** se encuentra GRAVAMEN VIGENTE consistente en una hipoteca de fecha 30/01/2003 a favor de INFONAVIT.

B).- Dentro del folio real electrónico número *****; no se encuentra cancelado el gravamen de hipoteca a favor de INFONAVIT.

No omito mencionar que existen dos avisos preventivos en los que se pretendió cancelar el



PODER JUDICIAL

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

gravamen sin embargo dichos avisos ya perdieron su vigencia de publicidad...”

Prueba que se valora en términos de lo previsto por los artículos 428, 429 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, lo que evidencia el incumplimiento de ***** a la cláusula primera del contrato fundatorio de la acción pues no obstante que le fue entregado por el comprador *****, el anticipo del precio total pactado, esto es la cantidad de ***** por la compra del inmueble ubicado en la *****, esto con la finalidad de que dicho vendedor liberara el adeudo con el INFONAVIT, así como adeudos de predial y servicios municipales, en lo que respecta a la liquidación del adeudo con el infonavit, esto aún no acontece, es decir, de acuerdo al informe antes valorado, se encuentra vigente el gravamen de hipoteca en favor del infonavit en el inmueble materia de la litis, de lo anterior se traduce la falta de legitimación activa de ***** para ejercitar la presente acción rescisoria, toda vez que, para que proceda la acción de rescisión por incumplimiento, el actor debe probar que cumplió con las obligaciones a su cargo, lo que no aconteció a cabalidad.

Así, es sustento de la acción rescisoria de los contratos de compraventa, la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página 1706, XXX, Julio de 2009, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

“COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO. El cumplimiento de una obligación no es simultánea sino sucesiva, cuando la vendedora no tiene la obligación de otorgar la escritura correlativa de la del pago del precio por la compradora; al pactarse expresamente la forma y tiempo de pago

por lo que cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. De ahí que para que proceda la acción de rescisión por incumplimiento, el actor debe probar que cumplió con las obligaciones a su cargo”.

VI.- Acción Reconvencional.- Por otra parte, el actor en reconvención, ***** al ejercitar la acción reconvencional contra *****, como pretensión principal reclamó:

“A).- EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE DE (SIC) PROMESA DE VENTA DE FECHA 31 DE JULIO DEL AÑO 2018, CELEBRADO ENTRE EL SUSCRITO Y EL SEÑOR *****, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN *****, **BAJO LAS CONDICIONES DE ESPERA** EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1372, 1487 Y 1488 DEL CÓDIGO CIVIL.”

Expresando los hechos que la sustentan, los cuales se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, señalando fundamentalmente que en el mes de octubre fue despedido, sin embargo está dispuesto a seguir en el contrato pero con una condición de espera, derivado de que a la fecha necesita once meses para acceder al crédito, reconociendo incluso a foja siete de la demanda: “QUE SE HAN COMBINADO CAUSAS MUTUAS POR LAS CUALES HA HABIDO INCUMPLIMIENTO MUTUO”

Sin embargo, con las pruebas aportadas por el actor reconvencional, acompañadas a la reconvención (en virtud que durante la dilación probatoria no ofertó medio probatorio alguno) no quedó demostrada su afirmación en el sentido de que fue dado de baja de su trabajo; que no se perdió la frecuencia de las cotizaciones al INFONAVIT y que hoy en día tiene autorizado parcialmente un crédito, pero que por requisitos burocráticos no puede acceder al mismo hasta que pase un año; desprendiéndose de la



PODER JUDICIAL

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

CLÁUSULA SEGUNDA, inciso b) del contrato fundatorio de la acción que:

“b) La diferencia de ***** se pagarán en un lapso de 60 días a partir de esta fecha en donde el comprador hará uso de su crédito con el Infonavit y el resto será pagado en efectivo y/o cheque. Ante notario.”

Cláusula que se estima, fue incumplida por el comprador ahora actor en reconvención *****, siendo menester decir que, en las obligaciones recíprocas sólo el que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le corresponde, cuando ambas obligaciones deban cumplirse simultáneamente, pues pensar lo contrario implicaría sostener el absurdo de que cada una de las partes encontrará la justificación de su incumplimiento, en la falta de la otra y mientras una de las dos no cumpla la que asumió, jamás podrá obtener que la otra lo haga, precisamente por haberse pactado el cumplimiento simultáneo; empero, cuando éste no se dio voluntariamente pues el actor reconvencional ha tenido que acudir al órgano jurisdiccional para obtener el cumplimiento de la obligación, la simultaneidad no opera de la manera esperada, dado que mientras que uno de los obligados no cumpla, la Juzgadora está imposibilitada para exigirle al otro lo que le corresponde, en virtud de las características de reciprocidad y simultaneidad de las obligaciones de que se trata.

En virtud de lo antes expuesto es improcedente la acción RECONVENCIONAL ejercitada por *****.

VII.- No pasa inadvertido los demás elementos probatorios aportados por las partes, ya que se considera que con los medios probatorios antes analizados y valorados son suficientes para declarar la improcedencia

de la acción principal y reconvencional ejercitadas, absolviendo a los demandados en lo principal y en reconvención de todas y cada una de las pretensiones reclamadas.

VIII.- Finalmente, debe señalarse que el artículo 158 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, prevé lo siguiente:

“Artículo 158. Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa...”.

Del artículo transcrito se advierte que el supuesto necesario para que una de las partes dentro de un juicio sea condenada en costas, son: **a)** La existencia de un juicio en el que el condenado sea parte, **b)** Que en dicho juicio se dicte una sentencia condenatoria en su contra.

De lo anterior se advierte que el criterio a que recurre éste dispositivo legal atiende al previsto en la teoría del vencimiento, la cual establece que debe ser condenado en costas aquel que fuere vencido en juicio y la prueba para demostrar lo anterior, lo constituye la sentencia desfavorable a alguna de las partes.

Ahora bien, como se advierte de líneas que anteceden, la acción tanto principal como reconvencional intentadas fue improcedente por tanto en la presente resolución no existen vencidos, bajo ese contexto, es improcedente condenar a las partes al pago de gastos y costas originados en el juicio, debiendo cada una sufragar las que hubiere erogado.



PODER JUDICIAL

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

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo establecido por los artículos 18, 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

SEGUNDO.- Ha sido improcedente la acción principal y reconvencional ejercitadas en virtud de no asistir legitimación activa en la causa al actor principal ***** ni legitimación activa en la causa al actor reconvencional *****, por las razones precisadas en la parte considerativa de éste fallo, razón por la cual, se absuelve a los demandadas tanto principal como reconvencional de todas y cada una de las prestaciones que se reclamaron mutuamente.

TERCERO.- En virtud de lo antes expuesto, es improcedente condenar a las partes al pago de gastos y costas originados en el juicio, debiendo cada una sufragar las que hubiere erogado.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- ASÍ, lo resolvió y firma la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA,** por ante la Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciada Norma Delia Román Solís,** con quien actúa y da fe.

