

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**H.H. Cautla, Morelos a dieciséis de febrero de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil **130/2020-9-8**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN** interpuesto por **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de parte actora y demandada, respectivamente, en contra de la sentencia definitiva de fecha **trece de febrero de dos mil veinte** pronunciada por la Juez Segundo Civil de Primera instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, deducido del Juicio **Ordinario Civil** sobre cumplimiento de contrato, promovido por **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de albacea de la Sucesión a bienes de **XXXXXXXXXXXX**, en contra de **XXXXXXXXXXXX**, radicado en la Primera Secretaría dentro de los autos que integran el expediente identificado con el número **31/2018-1**; y

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

**1.-** El día **trece de febrero de dos mil veinte**, la Juez de conocimiento dictó sentencia definitiva dentro de los autos que integran el

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

expediente identificado con el número 31/2018-1, misma que en sus puntos resolutivos indicó:

**"PRIMERO.-** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

**DE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL:**

**SEGUNDO.-** Resultan **procedentes las excepciones** consistente en **inexistencia de la gestión de negocios, inexistencia de mandato, inexistencia de poderes y así como la inexistencia del acto jurídico,** <sup>planteadas por</sup> **XXXXXXXXXXXX ALBACEA DE LA SUCESIÓN A BIENES DE XXXXXXXXXXXX,** por lo que;

**TERCERO.-** No es de reconocerle efectos jurídicos al contrato de adendum celebrado el diez de septiembre del dos mil doce en relación al contrato privado de compraventa de fecha diez de febrero del dos mil nueve, celebrado entre **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de vendedor y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de comprador representado por **XXXXXXXXXXXX,** careciendo de eficacia legal para tener por acreditada la rescisión del **contrato de compraventa y cesión de derechos con reserva de dominio** celebrado entre **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de vendedor y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de comprador, por lo que éste debe seguir surtiendo efectos.

**CUARTO.-** Resulta **procedente la excepción de prescripción** planteada

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

por **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de Albacea de **XXXXXXXXXXXX**, en consecuencia,

**QUINTO.-** Se declara prescrita la acción de rescisión de contrato interpuesta de manera reconvencional por **XXXXXXXXXXXX**, respecto del contrato de compraventa y cesión de derechos con reserva de dominio celebrado entre **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de vendedor y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de comprador, respecto del lote de **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, Municipio de **XXXXXXXXXXXX**,

**SEXTO.-** Se absuelve a **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de Albacea de **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de demandada reconvencional de todas y cada una de las pretensiones planteadas por su contrario.  
**DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.**

**SÉPTIMO.-** Resulta procedente la excepción de contrato no cumplido interpuesta por el demandado principal **XXXXXXXXXXXX**, por lo que,

**OCTAVO.-** Se declara improcedente la acción de cumplimiento de contrato intentada por **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de Albacea de la Sucesión a Bienes de **XXXXXXXXXXXX** en contra de **XXXXXXXXXXXX**, absolviendo al demandado en lo principal de las prestaciones reclamadas por su contrario.

**NOVENO.-** No ha lugar a condenar a parte alguna al pago de los gastos y costas causados en la presente instancia.

**DÉCIMO.-** **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE."**

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**2.-** Inconformes con la resolución anterior, tanto la parte actora **XXXXXXXXXXXX**, así como el demandado **XXXXXXXXXXXX**, interpusieron recursos de apelación en su contra, mismos que fueron admitidos a trámite, por lo que se ordenó remitir las constancias originales a la Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado para su debida sustanciación, lo cual ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

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

**I.-COMPETENCIA.-** Esta Sala del Tercer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos es competente para conocer el presente medio de impugnación, en términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91, 99 fracción VII, de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 15 fracción III, 37 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**II.-IDONEIDAD Y OPORTUNIDAD.** En este apartado se analiza la **idoneidad y oportunidad** del recurso planteado:

En primer lugar, el recurso interpuesto es el **idóneo**, ya que así lo dispone el numeral **532 fracción I** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, el cual establece lo siguiente:

*"Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia: I.- **Las sentencias definitivas** e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables..."*

Respecto a la **oportunidad** del recurso planteado, se considera que éste fue interpuesto dentro del plazo de **CINCO** días otorgado por el numeral **534 fracción I** de la Ley en cita<sup>1</sup>, ya que la sentencia definitiva en comento fue notificada el día veinticuatro y diecinueve de febrero de dos mil veinte, a la parte actora y demandado, respectivamente, en tanto que el recurso de apelación fue

---

<sup>1</sup>ARTICULO 534. Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:  
I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva;

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

interpuesto el día veintisiete y veinticinco del mismo mes y año, correspondientemente. En mérito de lo anterior, se determina que los recursos de estudio fueron opuestos de manera **oportuna**, tal y como consta en la certificación por la Secretaria de acuerdos adscrita al Juzgado de origen el día veintiocho de febrero de dos mil veinte.

Los recurrentes realizaron al respecto la manifestación de sus agravios exhibidos ante la Oficialía de este H. Tribunal, mismos que serán analizados de la manera sustancial en párrafos siguientes.

**III.- ANTECEDENTES MÁS RELEVANTES.-** Para una mejor comprensión del presente fallo a continuación se hace una relatoría de los antecedentes del presente conflicto judicial.

**1.** Mediante escrito presentado el veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial, **XXXXXXXXXXXX en su carácter de Albacea de la Sucesión de XXXXXXXXXXXX,**

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

demandó en la vía Ordinaria Civil el cumplimiento de contrato de compraventa con reserva de dominio a ~~XXXXXXXXXXXX~~.

**2.** Una vez desahogadas las prevenciones realizadas en autos y las prórrogas concedidas, mediante acuerdo de **siete de febrero del dos mil dieciocho**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada mismo que fue realizado el catorce de febrero del dos mil dieciocho.

**3.** Mediante acuerdo de fecha **cinco de marzo del dos mil dieciocho**, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose vista a la parte contraria, para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; de igual forma se ordenó el llamamiento del tercero a juicio ~~XXXXXXXXXXXX~~, así como la reconvención planteada en contra de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de ~~XXXXXXXXXXXX~~, ordenando su emplazamiento para que dentro del plazo de seis días diera contestación a la demanda reconvencional.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

4. Una vez emplazada la actora de la reconvención, por acuerdo de fecha cuatro de abril del dos mil dieciocho, se tuvo a **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de **Albacea de XXXXXXXXXXXX**, contestando la demanda reconvencional entablada, teniendo por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones, así como por objetadas las documentales exhibidas por su contrario.

5. Mediante acuerdo de **veintidós de octubre del dos mil dieciocho**, se tuvo al tercero llamado a juicio **XXXXXXXXXXXX** contestando la demanda entablada en autos, teniendo por hechas su manifestaciones con las cuales se ordenó dar vista a las partes. La parte demandada en lo principal cuestionó la firma del escrito de contestación del tercero llamado a juicio, por lo que se ordenó su ratificación, previo incidente de falsedad de firma, mismo que quedó insubsistente.

6. Con fecha veintiuno de junio del dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la comparecencia de las partes, con excepción del tercero llamado a juicio, después al



*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

no ser posible la conciliación se depuró el procedimiento y se abrió el periodo probatorio por un plazo común de ocho días.

**7.** Por autos de cinco de julio de dos mil diecinueve, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos y se proveyó sobre los medios de prueba ofrecidos por las partes, teniéndose por admitidas por parte de la **demandada** las pruebas consistentes en la **confesional y declaración de parte** a cargo de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de **XXXXXXXXXXXX**, la **confesional a cargo del tercero llamado a juicio XXXXXXXXXXXX**, la **testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, las documentales marcadas con los número IV, V y VI; el **informe de autoridad** a cargo de la **Comisión Nacional Bancaria y de Valores**, la **inspección judicial**, la **pericial en materia de valuación**, la **documental científica** marcada con el número XI, consistente en veinte impresiones fotográficas; la **Instrumental y Presuncional en su doble aspecto legal y humano**.

Respecto de las probanzas ofrecidas por la **parte actora**, se admitió la **Confesional y**

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**Declaración de Parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXXXX**, la **confesional** y **declaración de parte** a cargo del tercero llamado a juicio **XXXXXXXXXXXX**, la **testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**; las **documentales privadas marcadas con los número 6, 7,8, y 9** agregadas en autos y que son del conocimiento de la parte contraria, la **inspección judicial**; así como **la Instrumental y Presuncional en su doble aspecto legal y humano.**

**8.** Mediante escrito presentado el veintiséis de agosto del dos mil diecinueve, el Arquitecto **XXXXXXXXXXXX** en su calidad de perito designado por la parte demandada, emitió su dictamen en materia de valuación, el cual fue ratificado el veintiséis de agosto del dos mil diecinueve.

**9.** El veintinueve de agosto del dos mil diecinueve, tuvo verificativo la inspección judicial ofrecida por las partes misma que se desahogó en el inmueble materia del contrato de compra venta que nos ocupa.

**10.** El veinte de septiembre del dos mil diecinueve, tuvo verificativo la Audiencia de

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Pruebas y Alegatos, en la que se desahogaron por parte de la actora las pruebas consistentes en confesional y declaración de parte a cargo de la parte demandada, así como la confesional respecto del tercero llamado a juicio, la testimonial a cargo de los testigos propuestos. Por cuanto a las pruebas de la parte demandada se desahogaron los testimonios a cargo de los propuestos dentro de su escrito de ofrecimiento probatorio; después solicitaron las partes se señalara nueva fecha para su continuación.

**11.** Por auto de ocho de octubre del dos mil diecinueve, se tuvo por rendido el dictamen presentado por el Ingeniero ~~XXXXXXXXXXXX~~ en su carácter de perito en materia de valuación designado por la parte actora.

**12.** Mediante acuerdo de fecha cuatro de noviembre del dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio enviado por el Director General Adjunto de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**13.** El día quince de noviembre del dos mil diecinueve tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas pendientes por parte

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

del demandado, consistentes en la **confesional y declaración de parte** a cargo de la actora en lo principal y demandada reconvencionista, así como **la confesional** a cargo del tercero llamado a juicio y toda vez que se encontraban pruebas pendientes de desahogo se señaló nueva para la continuación de la audiencia probatoria.

**14.** Por acuerdo de veintinueve de noviembre del dos mil diecinueve, se tuvo por rendido el informe de autoridad a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el cual se puso a la vista de las partes.

**15.** En acuerdo de seis de diciembre del dos mil diecinueve, se tuvo al Arquitecto **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de perito designado por el Juzgado inferior, rindiendo el dictamen en valuación encomendado, mismo que fue puesto a la vista de las partes.

**16.** Con fecha **seis de diciembre del dos mil diecinueve**, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, dentro de la cual se hizo constar que no había pruebas pendientes por desahogar declarando cerrada la etapa probatoria, aperturando la etapa de alegatos, posteriormente

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva.

**17.-** La resolución que hoy ambas partes, actora y demandada reclaman, decide que ni la actora acreditó su acción de cumplimiento, ni la demandada justificó su acción reconvencional de rescisión.

18.- Una vez llegado los autos a esta alzada esta ponencia advirtió de ofició que las constancias del expediente principal no venían completas, por lo que se dejó sin efectos la citación para sentencia y ordenó la reposición de autos al juez de origen.

**IV.- AGRAVIOS.-** De esta forma a manera de síntesis, **la parte actora** manifestó en esencia como agravios, lo siguiente:

**1.-** Aduce que quedó acreditado con las pruebas ofrecidas, de manera incuestionable **el cumplimiento del contrato** de compraventa y cesión de derechos con reserva de dominio por parte del comprador, debido a que el comprador **pagó la cantidad total de \$XXXXXXXXXX.00 (XXXXXXXXXX 00/100 M.N.).**

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Además, se duele de que el A quo **resta eficacia probatoria a las testimoniales** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, **siendo que** los mismos **manifestaron saber que XXXXXXXXXXXX cubrió en su totalidad el pago del contrato.**

**2.-** Que le causa agravio lo determinado por el Juez de origen en cuanto a que por una parte determina que el contrato basal deberá seguir surtiendo sus efectos y por la otra que ha operado la excepción de contrato no cumplido, sin que determine cómo deberán ser restituidas recíprocamente las cosas materia del contrato. En su caso **debió restituir las cosas al estado en que se encontraban antes de la firma del contrato.**

Respecto de los agravios manifestados por **el demandado, XXXXXXXXXXXX**, sostuvo lo siguiente:

**1.-** Que le causa agravio que la Juez Natural haya **negado la legitimación al tercero** que mandó llamar a juicio, por la elemental razón de que el comprador **XXXXXXXXXXXX** siempre le presentó a dicho tercero como su familiar, como su representante y como persona de su absoluta confianza, lo cual refiere que quedó demostrado con las testimoniales a cargo de **XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX** y la confesión

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

expresa de la parte actora, por lo anterior que **es válido que el suscrito haya devuelto a XXXXXXXXXXXX, las cantidades de la compraventa.**

**2.-** Se duele porque refiere que procedía que la Juez de conocimiento **declarara rescindido el contrato** de compraventa base de la acción, en razón de que la acción reconvenzional que pretendió se ubica en el supuesto de los casos de excepción del artículo 1708 del Código Civil, pues el comprador incumplió con su obligación de pago y el recurrente se reservó el dominio, e inclusive la Juez declaró procedente su excepción de contrato no cumplido.

**3.-** Que la Juez inferior **pasó por alto la prestación** que reclamó, **identificada como inciso d)** del capítulo prestaciones referente a que **en caso de resultar improcedente la acción de rescisión intentada reclamo el pago de las construcciones** que hizo con su dinero en el lote objeto indirecto del contrato base.

**4.-** Que a su criterio, **carece de razón la Juez Primaria al no condenar a la parte actora en lo principal al pago de gastos y costas**, pues si entró al análisis de las acciones deducidas por las partes como pretensiones principales, tan es así que en el punto resolutivo OCTAVO de la sentencia recurrida declaró improcedente la acción de

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

cumplimiento de contrato intentada por la parte actora, absolviendo al suscrito en lo principal de las prestaciones reclamadas.

**IV.- ESTUDIO.-** Previo a entrar en materia es de mencionarse que el estudio de los agravios se hará en el orden que se considere óptimo a efecto de realizar una sana, correcta y entendible metodología en el desarrollo de esta sentencia, indicándose cuando el estudio conjunto de algunos de ellos resulte necesario, lo que ningún perjuicio le ocasiona a los recurrentes ya que de acuerdo a las reglas de la congruencia, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente todos los agravios pero puede hacerlo conjunta o separadamente; pues lo que interesa no es la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y si en el mismo orden de su exposición o en diverso orden, etcétera; lo que verdaderamente resulta relevante es el dato sustancial de que se estudien todos, y que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija.



*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Las consideraciones antes expuestas encuentran sustento en lo conducente en la tesis emitida por la Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época. Volumen CI, Cuarta Parte. Pág. 17. Tesis Aislada.

**“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN, ESTUDIO CONJUNTO DE LOS.-** *No existe disposición legal que imponga al tribunal de apelación hacer por separado el estudio de cada uno de los agravios expresados y, así, basta con que resuelva sobre las cuestiones en ellos. En todo caso, si deja de cumplir con esto último, la omisión causa perjuicio al apelante, único facultado para hacer valer ese motivo de inconformidad, en el juicio de amparo.”*

Dicho lo anterior, partimos a la observación y estudio del agravio identificado como **PRIMERO**, vertido por la **parte actora**, mismo que a juicio de este Tribunal de Alzada deviene **INFUNDADO**, en razón de las consideraciones siguientes:

Por lo que respecta al tópico que se atiende señala la parte actora en la exposición de sus hechos, que con fecha seis de febrero de dos mil nueve se celebró contrato de compra venta con reserva de dominio, por una parte como vendedor **XXXXXXXXXXXX** y como

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

comprador ~~XXXXXXXXXXXX~~, respecto del lote de ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~, en el Municipio de ~~XXXXXXXXXXXX~~; que la forma de pago del contrato antes aludido, se hizo en un primer momento a la fecha de la firma del contrato de compra venta y fue por la cantidad de \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.) mediante cheques números: ~~XXXXXXXXXXXX~~ por la cantidad de \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/1000 M.N.), ~~XXXXXXXXXXXX~~ por \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.), ~~XXXXXXXXXXXX~~ por \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.), ~~XXXXXXXXXXXX~~ por \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.), ~~XXXXXXXXXXXX~~ por \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.), ~~XXXXXXXXXXXX~~ por la cantidad de \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.) todos de la institución bancaria ~~XXXXXXXXXXXX~~, más \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.) en efectivo; que posteriormente se pagó la cantidad de \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100)

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

mediante los cheques de número:  
**XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**,  
**XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**,  
**XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX** y  
**XXXXXXXXXXXX**, cubriendo con ellos el monto total pactado por las partes, y que con ello se da por cumplido por el comprador con lo estipulado en el contrato.

Por su parte el demandado señaló en su contestación de demanda que es cierto el hecho de que el día seis de febrero de dos mil nueve celebró el contrato de compra venta con reserva de dominio en su carácter de vendedor y como comprador **XXXXXXXXXXXX**, respecto del lote de terreno **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, en el Municipio de **XXXXXXXXXXXX**, que efectivamente al día de la celebración de dicho contrato, quien fuera comprador le amortizó la cantidad de \$ **XXXXXXXXXXXX**.00 (**XXXXXXXXXXXX** 00/100 M.N.) a través de los cheques que menciona la parte actora y \$**XXXXXXXXXXXX**.00 (**XXXXXXXXXXXX** 00/100 M.N.) en efectivo; sin embargo, que posteriormente a ello el Señor **XXXXXXXXXXXX** no cumplió con la totalidad de

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

la cantidad pactada puesto que únicamente hizo entrega de la cantidad total de \$ ~~XXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXX~~ M.N. 00/100).

Ahora bien, de la observación del contrato base de la acción de fecha seis de febrero de dos mil nueve, se advierte en su cláusula SEGUNDA que el precio que pactaron las partes por la compraventa del inmueble en cuestión es por la suma total de \$ ~~XXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.); en dicha tesitura y en términos del artículo 1325 del Código Sustantivo Civil para el Estado de Morelos<sup>2</sup>, debe tomarse en cuenta que si dentro de una contienda judicial una de las partes reclama de la otra la falta de cumplimiento de su obligación de pago, al tratarse de un hecho negativo revierte la carga de la prueba para su contrario quien deberá de acreditar haber cumplido con su obligación de pago, consistente en el pago total del precio de la compra venta para tener por cumplida la obligación a su cargo.

---

<sup>2</sup> ARTICULO 1325.- CARGA DE LA PRUEBA DEL PAGO. La carga de la prueba del pago incumbe al que pretende haberlo hecho. También corre a su cargo la del error con que lo realizó, a menos que el demandado negare haber recibido la cosa que se le reclama.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

En las anotadas condiciones, de las constancias que obran en autos de estudio, se distingue que el caudal probatorio ofrecido por la parte actora resulta insuficiente para acreditar el pago total del importe de la compraventa puesto que del desahogo de la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE de ~~XXXXXXXXXXXX~~, parte demandada en el presente asunto, el mismo refirió en relación a los hechos controvertidos que el Señor León Águila Orozco en ningún momento cubrió en su totalidad la cantidad pactada; manifestaciones que contrario a pararle perjuicio al declarante solo corrobora y beneficia su dicho, situación por lo que no se le concede valor probatorio en términos de los artículos 402, 414, 432, 434, 471 y 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos. Esto es, dichas pruebas no le perjudican al demandado.

De igual manera las DOCUMENTALES exhibidas por la parte actora consistentes en: contrato privado base de la acción de compra venta y cesión de derechos con reserva de

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

dominio de fecha seis de febrero del dos mil diecinueve, copias certificadas del expediente ~~XXXXXXXXXXXX~~ radicado en el Juzgado Octavo de lo Familiar de la Ciudad de México, relativo al juicio sucesorio Intestamentario a bienes de ~~XXXXXXXXXXXX~~, copia certificada del acta de defunción número ~~XXXXXXXXXXXX~~, registrado en la entidad 9, delegación 1, Juzgado 18 de fecha nueve de septiembre del dos mil doce a nombre de ~~XXXXXXXXXXXX~~ y la copia certificada del acta de nacimiento número 2863 de fecha trece de noviembre de mil novecientos noventa a nombre de ~~XXXXXXXXXXXX~~, ninguna resulta tendiente a la acreditación del hecho que el señor de ~~XXXXXXXXXXXX~~ haya liquidado de forma total la cantidad de \$~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.).

Finalmente, no pasa desapercibido por este cuerpo colegiado las manifestaciones vertidas por la recurrente, en cuanto a que el Juez de origen restó equivocadamente eficacia probatoria a las TESTIMONIALES a cargo de ~~XXXXXXXXXXXX~~ y ~~XXXXXXXXXXXX~~, sin embargo, éstas efectivamente carecen de

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

eficacia probatoria puesto que, si bien es cierto de los depositados por los atestes se advierte que efectivamente ambos sostienen que si se cubrió la cantidad total de la compraventa, también lo es que la primera de ellos indica que le consta porque "vio los cheques" y el segundo refiere que lo sabe por el dicho del comprador; por lo que atendiendo a los principios de la lógica y las máximas de la experiencia, si bien es cierto dichas probanzas fueron desahogadas en términos de ley, también lo es que las mismas en términos de los artículos 402, 414, 471 y 490 del Código de Procedimientos Civiles aplicable, carecen de valor probatorio, puesto que los atestes no presenciaron el acto de primera persona sino que fue por medios ajenos a sus sentidos que se enteran del supuesto acontecimiento.

Indicado lo anterior y por así permitirlo el seguimiento lógico de la sentencia, se anda al análisis del agravio identificado como **SEGUNDO** aducido por la parte actora, mismo que a consideración de quienes resuelven deviene **INFUNDADO**, debido a las siguientes consideraciones:

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Asevera la recurrente que el A quo debió de determinar las restitución mutua al regreso de las cosas al estado en que se encontraban antes de que se firmara el contrato del cual se resuelve pues cuando se firma un contrato cualquiera, las partes asumen obligaciones de dar, recibir o no hacer, cuando las dos partes han dado y recibido algo mutuamente en ejecución del contrato y este termina por la razón que sea, se deben devolver mutuamente para que todo vuelva a hacer como era antes de la firma del contrato frustrado.

Visto lo anterior y si bien es cierto que la Juez de conocimiento asentó, que al no acreditar la parte actora el cumplimiento de pago total del precio pactado en el contrato base multireferido no le asiste el derecho a demandar el cumplimiento de éste; y al mismo tiempo, declaró prescrita la acción de rescisión de contrato interpuesta por el demandado, también lo es que dicho agravio resulta inatendible pues tal como lo manifestó la recurrente, el pronunciamiento de la Juez de



*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

origen respecto del estado de las cosas debe ser contemplado únicamente cuando una acción resulta procedente, dado que existen consecuencias en las esferas jurídicas tuteladas, pues incongruente resultaría que aun y cuando no resultó procedente la acción intentada, deparara en consecuencias jurídicas para alguno de los interesados.

**V.-** Una vez analizadas las manifestaciones de la parte actora, lo conducente es continuar al estudio de los **agravios** aducidos por la **parte demandada**, comenzando por el identificado como **PRIMERO**, el cual que a juicio de este Tribunal del Alzada deviene **INFUNDADO** a razón de lo siguiente: resultan inatendibles las manifestaciones del demandado respecto de la aparente representación y legitimación del tercero llamado a juicio, toda vez que si bien es cierto existen una serie de aseveraciones realizadas por el recurrente orientadas a asegurar que celebró un contrato de Adendum al contrato basal de la presente acción con el señor **XXXXXXXXXXXX**, quien se presentó como persona de absoluta confianza y representante

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

de ~~XXXXXXXXXXXX~~, en su carácter de comprador; no es menos cierto que la fecha en que se firma el contrato de Adendum que pretende hacer valer el demandado, es el día diez de septiembre de dos mil doce, sin embargo, con el acta de defunción número ~~XXXXXXXXXXXX~~ a nombre del comprador, ~~XXXXXXXXXXXX~~, se acreditó que su muerte fue el día siete de septiembre de dos mil doce, es decir, tres días antes de la celebración del contrato que pretende hacer valer el demandado. En esa tesitura, sin conceder, aun y cuando se acreditara la representación aparente, carecería de efectos jurídicos pues el supuesto mandante ya había fallecido antes de la firma del contrato modificatorio en comento.

En las anotadas condiciones y resultante de lo anterior concatenado a lo expuesto por el artículo 203 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos<sup>3</sup>, se

---

<sup>3</sup> **ARTICULO 203.-** Llamamiento a juicio a tercero. Las partes pueden denunciar y pedir que un tercero sea llamado al juicio para que le pare perjuicio la sentencia en los siguientes casos: I.- Cuando se trate de codeudores de obligación indivisible, siempre que el cumplimiento no sea de tal naturaleza que sólo pueda satisfacerse por el demandado; II.- Cuando se trate de terceros obligados a la evicción. En este caso, el tercero, una vez involucrado en el litigio, se convierte en principal; III.- Cuando se trate de coherederos, la denuncia puede hacerse por el heredero apremiado por la totalidad de la obligación; IV.- Cuando se trate de fiador o cofiadores; V.- Cuando se trate de deudor solidario; y, VI.- En los demás casos en que la Ley autorice la denuncia, o porque el litigio sea común a una de las partes, o cuando se pretenda una garantía del tercero llamado a juicio.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

advierte que el tercero llamado a juicio por la parte demanda no se subsume a la ley en ninguna de sus hipótesis, pues ~~XXXXXXXXXXXX~~ no interviene en el contrato de compraventa base de la acción, y al no tener interés en la contienda, lo dictado eventualmente en la sentencia de estudio no le depararía perjuicio, por lo que se confirma la falta de legitimación de dicho tercero llamado a juicio.

En continuidad, se procede al estudio del agravio vertido por la parte demandada referido como **SEGUNDO**, el cual a juicio de quienes resuelven deviene **INFUNDADO**, por las consideraciones siguientes:

La rescisión contractual consiste en la privación de efectos de un negocio jurídico válido para lo futuro, por medio de una declaración de voluntad y se produce como consecuencia del incumplimiento de la obligación de una de las partes en un contrato, o bien, por efecto de que se ha realizado una condición prevista por el contrato mismo para que éste deje de producir efectos. La rescisión

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

tiene lugar en los negocios bilaterales y onerosos, cuando una de las partes del negocio jurídico ha sufrido una lesión patrimonial derivado del incumplimiento de la otra.

Tocante al tema, el artículo 1708 del Código Civil para el Estado de Morelos, a la letra establece:

**ARTÍCULO 1708.- PRESCRIPCIÓN DE LAS PRETENSIONES DE RESCISIÓN CONTRACTUAL. Las pretensiones de rescisión prescriben en el término de dos años**, salvo que lo contrario resulte de disposición expresa de la Ley, o de la naturaleza del contrato o causa de rescisión.

Del contenido de la disposición anterior y contrario a la que asegura el recurrente, al caso de estudio le es aplicable el derecho de la disposición antes citada, pues del contenido del documento base de la acción, consistente en el contrato de compraventa y cesión de derechos con reserva de dominio celebrado por ~~XXXXXXXXXXXX~~, en su carácter de vendedor y ~~XXXXXXXXXXXX~~ en su carácter de comprador, se observa en su cláusula SEGUNDA, cuarto párrafo, que se acordó que los \$~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

00/100 M.N.) restantes para la liquidación total de la compraventa, serían efectuados de manera mensual en cuatro pagos de \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.) y el ultimo por la cantidad \$ ~~XXXXXXXXXXXX~~.00 (~~XXXXXXXXXXXX~~ 00/100 M.N.), fijando como fecha límite el día primero de julio de dos mil nueve, es decir, el plazo para hacer valer la rescisión devengada por el incumplimiento de pago por la parte actora, efectivamente feneció el día primero de julio de dos mil once.

En continuación a la contestación de los agravios que arguye el recurrente, corresponde el análisis y estudio del distinguido como **TERCERO**, mismo que a juicio de esta Alzada, deviene **FUNDADO** pero **INOPERANTE**, toda vez que en efecto la Juez inferior omitió pronunciarse en la resolución dictada respecto de la prestación marcada como inciso d) presentada en su escrito de reconvención, la cual es referente a que en caso de resultar improcedente la acción de rescisión intentada reclamó el pago de las construcciones que hizo con su dinero en el

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

lote objeto indirecto del contrato base, es fundado porque efecto no se analizó en primera instancia, por lo que aquí se procede a estudiar dicha pretensión.

En ese sentido, de autos se desprende que el demandado celebró contrato de compraventa **con reserva de dominio** con el finado **XXXXXXXXXXXX**, dicha modalidad de compraventa se encuentra regulada por el artículo 1799 del Código Civil del estado de Morelos, que menciona:

*"Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado."*

De ahí que, como ya ha quedado claro en la sentencia de primera instancia, no procedió la acción principal de cumplimiento de contrato de compraventa promovida por la parte actora, en virtud de que no demostró con pruebas fehacientes que haya cubierto el pago total del precio del inmueble consistente en Lote de terreno **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, Municipio de **XXXXXXXXXXXX**.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

En ese orden de ideas, el demandado **XXXXXXXXXXXX**, solicitó en el inciso d) de su escrito de reconvención, que se le indemnizara por las construcciones que edificó en dicho lote, toda vez que dio por hecho que había quedado rescindido el contrato de compraventa mediante el contrato de adendum firmado el día diez de septiembre de dos mil doce, mismo que también ha quedado sin validez jurídica en atención a las consideraciones vertidas por la iudex inferior y que se confirman por esta Alzada, sin embargo, es dable concluir que de toda la secuela procesal se desprende que el demandado al considerar que el terreno era propio y posteriormente al paso de los años, sin que nadie apareciera a promover alguna acción con base en el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebraron las multicitadas partes, decidió construir, por lo tanto se colige que actuó de buena fe, al considerar que era suyo dicho terreno.

Ahora bien, el Código Civil regula la edificación, siembra, plantación en propiedad

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

ajena, en los artículos 1049, 1050, 1051, 1052, mismos que establecen lo siguiente:

**ARTICULO 1049.-** EDIFICACION, PLANTACION SIEMBRA EN PROPIEDAD AJENA. *Todo lo que se une o se incorpora a una cosa, o edificado, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.*

**ARTICULO 1050.-** PRESUNCION EN LA EDIFICACION, PLANTACION SIEMBRA. *Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, **mientras no se pruebe lo contrario.***

**ARTICULO 1051.-** EDIFICACION, PLANTACION SIEMBRA EN TERRENO PROPIO CON MATERIALES AJENOS. *El que siembre, plante o edifique en finca propia, con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unas y otros, pero con la obligación de pagarlos en todo caso y de resarcir daños y perjuicios si ha procedido de mala fe.*

*El dueño de las semillas, plantas o materiales nunca tendrá derecho a pedir que se le devuelvan destruyéndose la obra o plantación; pero si las plantas no han echado raíces y pueden sacarse, el dueño de ellas tienen derecho de pedir que así se haga.*

*Cuando las semillas o los materiales no están aún aplicados en su objeto ni*



*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

*confundidos con otros, pueden reivindicarse por el dueño.*

**ARTICULO 1052.- EDIFICACION, PLANTACION SIEMBRA DE BUENA FE EN TERRENO AJENO.** *El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo anterior, primer párrafo, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró solamente su renta. Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos.*

En ese aspecto, tenemos que podemos definir a la "buena fe" como la convicción que tiene el sujeto de que el acto realizado es lícito.

Ante tal eventualidad, la norma plantea dos alternativas en favor del dueño del suelo:

1.- Puede hacer suyo lo edificado: adquiriendo la construcción, para lo cual deberá pagar el valor de la edificación, cuyo monto será cuantificado por una prueba pericial de lo edificado.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

2.- Puede obligar al invasor a que le pague el valor del terreno.

Consecuentemente, toda vez que quedó acreditado en juicio que el demandado realizó una construcción dentro del Lote de terreno **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX**, lo cual demostró con la documental científica consistente en veinte fotografías que acompañó a su escrito de pruebas<sup>4</sup> de las que se aprecia la construcción de una casa de dos plantas en obra gris, asimismo pericial en materia de valuación a cargo del Arquitecto **XXXXXXXXXXXX**, que tendría como finalidad determinar el valor comercial de la casa que se encuentra en obra gris edificada en el Lote mencionado, así como la inspección judicial que se realizó en el citado inmueble el día veintinueve de agosto de dos mil diecinueve por el Actuario adscrito a dicho Juzgado, todo ello concatenado con las testimoniales ofrecidas por el demandado a cargo de sus testigos **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, de las preguntas marcadas con los números 44 a la 47, se contestaron de forma siguiente:

---

<sup>4</sup> Foja 313 del expediente principal.

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

### **TESTIGO XXXXXXXXXXXX.**

44.- Quien tiene actualmente la posesión del lote de terreno **XXXXXXXXXXXX**, municipio de **XXXXXXXXXXXX**? **R= el arquitecto XXXXXXXXXXXX.**

45.- Por qué motivos el arquitecto **XXXXXXXXXXXX**, tiene actualmente la posesión del terreno **XXXXXXXXXXXX**, de la **XXXXXXXXXXXX**, municipio de **XXXXXXXXXXXX**? **R= porque se rescindió el contrato de compra venta y no se liquidó en su totalidad el predio.**

46.- Hay alguna construcción en el lote de terreno número **XXXXXXXXXXXX**, municipio de **XXXXXXXXXXXX**? **R= sé que el arquitecto hizo una casa**

47.- Quien construyó la casa que se encuentra actualmente en el lote de terreno **XXXXXXXXXXXX**, municipio de **XXXXXXXXXXXX**? **R= el arquitecto XXXXXXXXXXXX.**

48.- Por qué sabe y le consta todo lo que ha declarado.-**R= porque como promotor inmobiliario puse en contacto al Señor XXXXXXXXXXXX con el arquitecto XXXXXXXXXXXX para la venta del terreno XXXXXXXXXXXX, municipio de XXXXXXXXXXXX.**

### **TESTIGO XXXXXXXXXXXX.**

44.- Quien tiene actualmente la posesión del lote de terreno **XXXXXXXXXXXX**, de la **XXXXXXXXXXXX**, municipio de

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

**XXXXXXXXXXXXX? R= que yo sepa el arquitecto XXXXXXXXXXXXX.**

44.- Por qué motivos el arquitecto **XXXXXXXXXXXXX**, tiene actualmente la posesión del terreno número **XXXXXXXXXXXXX**, municipio de **XXXXXXXXXXXXX**? **R= porque mediante el adendum fue liberado el contrato original.**

45.- Hay alguna construcción en el lote de terreno **XXXXXXXXXXXXX** oc, municipio de **XXXXXXXXXXXXX**? **R= si**

46.- Quien construyó la casa que se encuentra actualmente en el lote de **XXXXXXXXXXXXX**, municipio de **XXXXXXXXXXXXX**? **R= el mismo arquitecto XXXXXXXXXXXXX.**

47.- Por qué sabe y le consta todo lo que ha declarado.-**R= PORQUE ME CONSTA, porque fui parte de la última negociación como testigo.**

Pruebas que adminiculadas todas es dable concederles pleno valor probatorio acorde con el 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, para el efecto de corroborar que sí existe una construcción hecha por el demandado en el Lote materia del contrato de compraventa con reserva de dominio, sin embargo, carecen de eficacia probatoria para modificar o revocar la sentencia combatida, en virtud de que, al no proceder la acción de cumplimiento de contrato de compraventa incoada por la actora porque no acreditó que

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

haya pagado el total del lote de terreno ~~XXXXXXXXXXXX~~, Municipio de ~~XXXXXXXXXXXX~~ y, tampoco la acción reconvenzional de rescisión del mismo contrato citado entablada por el demandado, en virtud de que prescribió su derecho en razón del tiempo para solicitar la rescisión, aunado a que no se le reconocen efectos jurídicos al contrato de adendum celebrado el diez de septiembre de dos mil doce, por tanto, se decretó que el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre ~~XXXXXXXXXXXX~~ en su carácter de vendedor y ~~XXXXXXXXXXXX~~ como comprador, sigue surtiendo efectos, consecuentemente, al no haber procedido ninguna acción, no se les impuso a las partes ninguna obligación de dar, hacer o no hacer, por tanto, no es dable concederle una indemnización si no procedió ninguna acción, por lo que las cosas vuelven al estado en que se encontraban antes de presentar la demanda principal, por ende, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**VI.-** En las anotadas condiciones, y al ser esencialmente **INFUNDADOS** los agravios esgrimidos por los recurrentes y, el tercer agravio del demandado **FUNDADO** pero **INOPERANTE**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 530 del Código Procesal Civil vigente, se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha trece de febrero de dos mil veinte pronunciada por la Juez Segundo Civil de Primera instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, deducido del Juicio **Ordinario Civil** sobre juicio de cumplimiento de contrato, promovido por **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de albacea de **XXXXXXXXXXXX**, en contra de **XXXXXXXXXXXX**, radicado en la Primera Secretaria dentro de los autos que integran el expediente identificado con el número **31/2018-1**.

**VII.-** Finalmente, respecto del agravio, manifestado por la parte demandada, marcado como **CUARTO**, a consideración de este Tribunal de Alzada deviene **FUNDADO**, a razón de las siguientes consideraciones:

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

En la materia, el Código Adjetivo Civil para el Estado de Morelos señala en sus numerales 156, 157 y 158, a la letra:

**ARTÍCULO 156.-** Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados ...

**ARTÍCULO 157.-** Responsabilidad de las costas. **Cada parte será inmediatamente responsable de los gastos que originen las diligencias que promueva; durante el juicio;** en caso de condenación en costas, la parte condenada indemnizará a la otra de todos los gastos y costas que hubiere anticipado o debiere pagar...

**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. **Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia...**

En dicha tesitura, en razón a que al fondo de la controversia analizada recae en una

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

acción principalmente de condena: el cumplimiento forzoso del contrato basal y toda vez que la sentencia de estudio les fue adversa a ambas partes, en tanto que se declaró prescrita la acción de rescisión de contrato interpuesta por el demandado, así como que resultó improcedente la acción de cumplimiento de contrato de la parte actora; en términos de lo dispuesto por el artículo 158 antes reproducido, lo resultante es que las costas deben ser proporcionales a los intervinientes; en consecuencia, cada una de las partes de manera propia correrá con los gastos erogados en durante el juicio.

Robustece lo anterior la siguiente jurisprudencia:

*"Época: Décima Época. Registro: 2018663. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo II. Materia(s): Civil. Tesis: VII.1o.C. J/16 (10a.). Página: 843*

**GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENACIÓN EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).**



"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.),<sup>(1)</sup> de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que **siempre será condenado al pago de gastos y costas**, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, **el litigante que no obtuviere resolución favorable**, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren; se considera que **dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual, el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo.** Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

*de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso –condena parcial– no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio."*

Por lo anteriormente expuesto y en términos de lo dispuesto por los artículos 43, 105, 106, 548, 550 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado, es de resolverse; y

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

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha trece de febrero de dos mil veinte pronunciada por la Juez Segundo Civil de Primera instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, deducido del Juicio **Ordinario Civil** sobre cumplimiento de contrato, promovido por **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de albacea de León Sergio Águila Orozco, en contra de **XXXXXXXXXXXX**, radicado en la Primera

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

Secretaria dentro de los autos que integran el expediente identificado con el número **31/2018-1.**

**SEGUNDO.-** Cada parte reportara los gastos y costas efectuadas, por los motivos esgrimidos en el Considerando VII de la presente resolución.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos originales al juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

**A S Í,** por unanimidad lo resolvieron y firman los ciudadanos Magistrados que integran la Sala del Tercer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE,** Presidenta, **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALA,** integrante y **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO,** Integrante y Ponente en el presente asunto; ante la Secretaria de Acuerdos Civiles, Licenciada

*"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"*

**FACUNDA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, quien autoriza y da fe.

Las firmas que calzan al final de la presente resolución corresponden al toca civil 130/2020-9-8, derivado del expediente 31/2018-1. AHP/dkgh