

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

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente **372/2019**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaria; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el **\*\*\*\*\***, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el Ciudadano **\*\*\*\*\***, demandó en la vía Ordinaria Civil de **\*\*\*\*\***, el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

- A) .- Que se declare en sentencia definitiva **LA RESCISIÓN POR CAUSAS IMPUTABLES AL DEMANDADO del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado entre el señor **\*\*\*\*\***, en su calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y el suscrito como **PROMITENTE COMPRADOR**, elaborado ante la presencia del señor **Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, NOTARIO PUBLICO NÚMERO UNO**, de la Novena Demarcación Notarial con sede en el Municipio de Jiutepec, Morelos, de fecha **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble que en el capítulo correspondiente se detallará, el cual fue objeto principal de dicho contrato, tal y como se aclarará en el capítulo respectivo.
- B) Como consecuencia de lo anterior, la condena judicial en contra del hoy demandado, del pago en **DEVOLUCIÓN** a su cargo, de la cantidad de **\*\*\*\*\***, que le fueron entregados como pago anticipado en favor del mismo al momento de la celebración del contrato basal de fecha **\*\*\*\*\***, como se explicara en su oportunidad a Su Señoría.
- C) El pago en condena judicial en contra del hoy demandado de la cantidad de **\*\*\*\*\***, conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del contrato basal, y que corresponde a la **PENA CONVENCIONAL PACTADA** entre las partes en caso de incumplimiento, como se aclarará en el capítulo correspondiente.
- D) La declaración judicial que se emita en contra del hoy demandado, como condena judicial en contra del hoy

demandado el pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES LEGALES del 9% (NUEVE POR CIENTO)** anual, los que se deberán de computar sobre la cantidad de **\*\*\*\*\***, que es el dinero que **SIEMPRE ESTUVO A DISPOSICIÓN** del demandado, como se mencionará en el capítulo respectivo.

E) El pago de daños y perjuicios que se resintió en mi patrimonio por el hecho de que el demandado empleó **MALA FE y DOLO** en la elaboración del contrato basal, al mencionar hechos falsos que a la larga me orillaron a llevar a cabo procedimientos judiciales, los que deberán ser computados a juicio de su Señoría o peritos, como se habrá de acreditar a Usía en el proceso Judicial.

C) (sic) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio, toda vez de que el demandado realizó actos temerarios, de mala fe y con dolo, como se acreditará en la secuela procesal...”

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y exhibió los documentos base de su acción.

**2.-** Previo a subsanar la prevención ordenada en autos, por auto de **\*\*\*\*\***, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de diez días diera contestación a la demanda incoada en su contra; asimismo, se ordenó como medida de conservación se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que se procediera a hacer la anotación de que el bien inmueble materia de la Litis se encontraba sujeto a litigio.

**3.-** Por auto de fecha **\*\*\*\*\***, se tuvo a la parte demandada **\*\*\*\*\***, dando contestación a la demanda entablada en su contra y por hechas su manifestaciones con las que se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su

derecho correspondiera, y se señaló fecha para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración.

4.- El día \*\*\*\*\*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, a la que no compareció ninguna de las partes, únicamente el abogado patrono de la parte actora, a pesar de encontrarse debidamente notificadas, por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, procediéndose en consecuencia a depurar el procedimiento, y al advertirse que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que requirieran previo análisis, se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días para ambas partes.

5.- Mediante acuerdo de \*\*\*\*\*, se admitieron a la parte actora las siguientes pruebas: la Presuncional e Instrumental en su doble aspecto Legal y Humana; y previo a admitir la documental pública enunciada con el número 1 de su escrito de cuenta, se le requirió para que dentro del término de cinco días exhibiera el juego de copias simples para dar vista a la parte contraria, con el apercibimiento que en caso de no dar cumplimiento se expedirían las mismas a costa del promovente; en el mismo auto, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos.

6.- El \*\*\*\*\*, se admitieron a la parte demandada las siguientes pruebas: La Confesional a cargo del actor \*\*\*\*\*; la presuncional e Instrumental en su doble aspecto legal y humana y previo a admitir la documental pública enunciada con el número uno del escrito \*\*\*\*\*, así como las enunciadas con el inciso A) y B) del escrito

1169 bis, se le requirió para que dentro del término de cinco días exhibiera las documentales señaladas y los juegos de copias simples para vista, apercibida que en caso de no hacerlo no serían admitidas dichas documentales.

**7.-** En fecha \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte actora por conducto de su abogado patrono, dando cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha \*\*\*\*\*, teniéndosele por exhibido un juego de copias simples y se admite la prueba documental enunciada con el número uno del escrito de cuenta \*\*\*\*\*, consistente en copias certificadas del expediente número \*\*\*\*\*, y se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**8.-** Con fecha \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte demandada por conducto de su abogado patrono, dando cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha \*\*\*\*\*, toda vez que hizo suya la documental exhibida por la parte actora consistente en copias certificadas del expediente número \*\*\*\*\*; por lo que, se admitió como instrumental de actuaciones. En auto diverso de la misma fecha, se tuvo al demandado, exhibiendo juego de copias simples y se admitió la Documental marcada con el número dos del escrito 879, consistente en copia certificada de plano catastral, y con la misma se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**9.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\*, se tuvo a la parte demandada por conducto de su abogado patrono, dando cumplimiento al auto de fecha \*\*\*\*\* y se admitió la prueba documental ofrecida por la parte demandada en el inciso b) del escrito de cuenta 1169 bis, consistente en copias certificadas de \*\*\*\*\*; con lo que se ordenó dar vista a la parte contraria, para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**10.-** En auto de fecha \*\*\*\*\* a petición del abogado patrono de la parte demandada Licenciado Carlos Gutiérrez Sotomayor, atendiendo a la certificación realizada por la secretaria de acuerdos, se le tuvo por perdido el derecho a la parte actora para desahogar las vistas ordenadas por autos de fechas \*\*\*\*\* y se le tuvo por perdido el derecho para hacerlo.

**11.-** En diligencia de fecha \*\*\*\*\*, se señaló nueva fecha para la audiencia de pruebas y alegatos, la que se llevó a cabo el día \*\*\*\*\*, en la que únicamente comparece la parte actora y su abogado patrono, no así el demandado, sin embargo compareció su abogado patrono y en la cual se desahogó la confesional a cargo del actor ofrecida por el demandado; acto seguido se pasó a la etapa de alegatos y se ordenó turnar los autos a la Titular del Juzgado para resolver lo que en derecho procediera.

**12.-** En fecha \*\*\*\*\*, atenta la carga de trabajo existente en el área de proyector, se dictó auto haciendo el uso del plazo de tolerancia para dictar la sentencia definitiva.

Ahora bien, atendiendo al acuerdo 023/2020, de veintitrés de diciembre de dos mil veinte, emitido por el pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, así como el de las circulares RJD/JUNTAADMON/061/2020,yRJD/JUNTAADMON/004/2021, que contienen el acuerdo general de la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos, en las cuales se decretó la suspensión de labores del veinticuatro de diciembre de dos mil veinte al día catorce de febrero de dos mil veintiuno, dentro de los cuales no corrieron plazos ni términos, reanudándose las actividades de manera ordinaria de acuerdo al comunicado de prensa de trece de febrero de dos mil veintiuno, a partir del quince del mismo mes y año, esto dado el cambio de semáforo de riesgo sanitario en el Estado de Morelos a color naranja; es por lo que, hasta ahora se pronuncia la presente resolución al tenor siguiente, y :

## **CONSIDERANDO :**

### **I.- Competencia y procedencia de la Vía.**

Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los numerales **18, 23, 25, 29 y 34** fracciones I y IV del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, lo anterior, al tratarse de una acción personal de carácter civil y dado que las partes pactaron en la cláusula OCTAVA del contrato de compraventa base de la presente acción, someterse a las leyes y tribunales competentes del distrito judicial del Estado de Morelos, con renuncia

expresa de cualquier otra jurisdicción que por razón de sus domicilios presentes o futuros llegasen a tener; aunado a que el domicilio de la parte demandada se encuentra ubicado dentro de esta jurisdicción.

De igual forma la **VÍA** es la procedente acorde a lo previsto en el artículo **349** del ordenamiento legal mencionado en primer término; es decir, toda vez que el presente asunto tiene como documento base de la acción un contrato de compra venta que de acuerdo a la Ley no tiene señalada una vía especial, en consecuencia la vía elegida por el actor resulta procedente.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala del más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro ordenan:

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los

particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente”.

## II.- Legitimación.

Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación de quienes intervienen en el presente asunto, puesto que el suscrito Juzgador se encuentra obligado a estudiarla aún de oficio; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho

sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

## SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Al respecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente establece:

### **“Legitimación y substitución procesal.-**

Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”.

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente

le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes; al efecto, aun cuando no es de aplicación obligatoria, sí respalda al criterio anterior, por lo que es aplicable la siguiente tesis de la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XI, Mayo de 1993, Página: 350, que es del tenor literal siguiente:

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En el caso concreto, para acreditar su legitimación procesal la parte actora \*\*\*\*\*, exhibió con su escrito inicial el denominado contrato de promesa de compraventa de fecha \*\*\*\*\* celebrado entre el Ciudadano \*\*\*\*\* en su carácter de “promitente vendedor” y el Ciudadano \*\*\*\*\* en su carácter de “promitente comprador”, respecto del inmueble \*\*\*\*\*, de la manzana correspondiente a la división que se hizo

de la fracción \*\*\*\*\*, que cuenta con una superficie aproximada de \*\*\*\*\*; documental privada a la que se le otorga valor probatorio para efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; con los que se acredita la legitimación en el proceso tanto de la actora como de la demandada.

Corroborando lo anterior, la **documental pública** exhibida por la parte actora consistente en certificado de libertad o de gravamen de \*\*\*\*\*, expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del predio identificado como lote \*\*\*\*\* manzana correspondiente a la división que se hizo de la fracción sur denominada los lechones, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, a nombre de \*\*\*\*\*; así como la **documental privada** consistente en copias simples de escritura pública número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* y uno, que contiene protocolización de actuaciones judiciales derivadas del juicio ordinario civil \*\*\*\*\*, en favor de \*\*\*\*\*, respecto del predio objeto de la operación de compraventa de la cual se solicita su rescisión. Documentales a las que se les otorga valor probatorio para efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **437**, **442** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; con los que se acredita también la legitimación en el proceso tanto de la demandada.

### **III.- Estudio de las Excepciones.**

Atendiendo a la sistemática establecida en los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en

el Estado de Morelos, se procede previamente al estudio de las defensas y excepciones opuestas por el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en su contestación de demanda, las cuales se hacen consistir en:

**“LA DE PRESCRIPCIÓN** de la acción de rescisión del contrato, que pretender (sic) . hacer exigible la parte actora, toda vez que ha transcurrido el lapso de 2 años para poder exigirla.

**LA DE FALSEDAD Y OBSCURIDAD** de la narrativa de la demanda.

**LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, toda vez que el derecho de la parte actora para hacer exigible la rescisión del contrato ya prescribió.

**TODAS Y CADA UNA DE LAS QUE SE DERIVEN DE ESTE ESCRITO O DE LA LEY AUN CUANDO NO HAYAN SIDO NOMBRADAS.”**

Al respecto el artículo **252** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**ARTICULO 252.-** Excepción. El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y por el artículo 2o. de este ordenamiento.

Por su parte el artículo 253 del propio ordenamiento legal en cita:

**ARTÍCULO 253.-** Defensas o contra pretensiones. Por medio de las diferentes defensas o contra pretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.

En análisis de la excepción de **prescripción** y de la **de falta de acción y derecho** de la acción de rescisión, pues refiere el excepcionista que ha transcurrido el lapso de dos años para poder exigirla; al efecto, es preciso establecer lo dispuesto en la

legislación sustantiva civil en vigor para el Estado de Morelos, la cual establece:

**ARTICULO 1708.- PRESCRIPCION DE LAS PRETENSIONES DE RESCISION 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.

**ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

**ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION.** Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.

**ARTICULO 1244.- SUPUESTO DE LA PRESCRIPCION NEGATIVA.** La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo extinguirse, o un derecho ejercitarse, para que se extinga la obligación o el derecho, cuando uno u otro no se hagan valer. La Ley señalará los casos de excepción a esta regla.

**ARTICULO 1251.- CASOS DE LA INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION.** La prescripción se interrumpe:

I.- Si el poseedor es privado de la posesión del bien o del goce del derecho por más de un año, en los casos de prescripción positiva;

II.- Por demanda o cualquier otro género de interpelación notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor se desistiese de su demanda o esta fuese desestimada. Cuando se haya tramitado la demanda ante Juzgado incompetente, se tendrá por interrumpida la prescripción por todo el tiempo del juicio, hasta que la resolución o sentencia que los concluye cause ejecutoria;

III.- Por el nuevo ejercicio del derecho real, cuando por su no uso hubiere comenzado a correr la prescripción negativa; y,

IV.- Porque la persona a cuyo favor corra la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de obligaciones, desde el día en que se haga éste por el deudor, y, en el caso de nuevo ejercicio de los derechos reales, a partir de la fecha en que nuevamente dejaren de ejercitarse.

Si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

Por su parte el artículo 223 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, dispone:

**“ARTICULO 223.-** Prescripción de las pretensiones. Las pretensiones duran lo que el derecho subjetivo material que aleguen tutelar. Una vez interrumpida la prescripción por la interposición de la demanda, no continuará operando, mientras el juicio esté en trámite.”

Ahora bien, de las anteriores disposiciones legales se colige que la prescripción negativa es la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso; que la prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo extinguirse, o un derecho ejercitarse; y específicamente que las pretensiones de rescisión prescriben en el término de dos años, salvo que lo contrario resulte por disposición expresa de la ley o de la naturaleza del contrato o causa de la rescisión; además de que, entre otros supuestos, la prescripción se interrumpe por demanda o cualquier otro género de interpelación notificada al deudor, considerándose como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor se desistiese de su demanda o esta fuese desestimada; empero, cuando se haya tramitado la demanda ante Juzgado incompetente, se tendrá por interrumpida la prescripción por todo el tiempo del juicio, hasta que la resolución o sentencia que los concluye cause

ejecutoria; y que una vez interrumpida la prescripción por la interposición de la demanda, no continuará operando, mientras el juicio esté en trámite.

En ese tenor, en el presente asunto tenemos que si bien, el demandado al producir contestación a su demanda hace valer la excepción de prescripción en relación a que ha transcurrido el plazo para exigir la rescisión del contrato base de la presente acción, sin embargo, a juicio de esta juzgadora, dicha excepción se considera improcedente; lo anterior es así, con base en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

De autos se desprende que la parte actora promueve demanda en la vía ordinaria civil sobre rescisión de contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, adjuntando a su escrito inicial la referida **documental privada**, así como la **documental pública** consistente en copias certificadas del expediente número \*\*\*\*\*, radicado en \*\*\*\*\*, relativo al juicio Ordinario Civil sobre cumplimiento de contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, promovido también por el aquí actor \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, de las cuales se deduce que la parte actora hizo valer el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de fecha \*\*\*\*\* (mismo que resulta ser el mismo base de la acción en el presente procedimiento), juicio que al seguirse en todas sus etapas procesales y como resultado del trámite del amparo número \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\* se resolvió entre otras cosas amparar y proteger a Felipe Blanco Gil, ordenando que la sala responsable dejara insubsistente la resolución reclamada y dictara otra en su lugar, y se declarara improcedente la acción intentada dejando a

salvo los derechos que le incumba a cada parte respecto de la celebración del contrato; por lo que, en cumplimiento a lo anterior, la \*\*\*\*\*Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos con fecha \*\*\*\*\*, resolvió:

**“PRIMERO.-** Por auto de fecha \*\*\*\*\*, esta Sala dejó **insubsistente** la resolución de fecha \*\*\*\*\*, emitiendo esta nueva resolución de conformidad con los lineamientos expuestos en la sentencia dictada en el juicio de amparo directo en revisión número \*\*\*\*\*, pronunciada el \*\*\*\*\*, por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito, con residencia en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

**SEGUNDO.-** Se **MODIFICA** la sentencia definitiva de fecha \*\*\*\*\*, dictada por la Juez \*\*\*\*\* Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente \*\*\*\*\*, **debiendo quedar en su parte resolutive de la siguiente forma:1**

*“... PRIMERO.- Este Juzgado \*\*\*\*\* Civil de Primera Instancia del Primer 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.*

*SEGUNDO.- El Ciudadano \*\*\*\*\* , **no acreditó** la acción reconvenzional que ejerció en contra del Ciudadano \*\*\*\*\* por las razones expuestas en el considerando VII de la presente resolución; en consecuencia,*

*TERCERO.- Se **absuelve** al Ciudadano \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que le fueron demandadas por el Ciudadano \*\*\*\*\* en el escrito de fecha \*\*\*\*\* , para los efectos legales a que haya lugar.*

*CUARTO.- Es improcedente la acción ejercitada por \*\*\*\*\* , al no acreditarse uno de los elementos de dicha acción, como es el pago del precio pactado respecto del inmueble motivo de la contienda y conforme a lo analizado en el considerando respectivo, absolviendo al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas en ese sentido.*

*QUINTO.- Se dejan a salvo los derechos que incumben a cada parte respecto de la celebración del contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* celebrado entre el Ciudadano \*\*\*\*\* en su carácter de “promitente vendedor” y el Ciudadano \*\*\*\*\* en su carácter de “promitente comprador”.*

*SEXTO.- No ha lugar a efectuar condena en gastos y costas a alguno de las partes por lo que se compensaran mutuamente..”*

**TERCERO.** No se efectúa especial condena en costas en esta instancia conforme a lo determinado en la parte considerativa de esta ejecutoria.

**CUARTO.** Remítase copia autorizada de esta resolución al Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Octavo Circuito, con residencia en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, señalando que se ha dado cabal cumplimiento a la ejecutoria de mérito.

**QUINTO.** Remítanse los autos originales con testimonio de este fallo al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**SEXTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE....**

“

A las anteriores documentales, en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se les concede pleno valor probatorio, al tratarse de documentales públicas, y al no haber sido desvirtuadas por la contraria, sino al contrario, fueron igualmente ofrecidas por el demandado.

Ahora bien, de la resolución dictada por la superioridad, se desprende que la superioridad, ante la falta de un elemento de la acción principal de cumplimiento de contrato, y de la no acreditación de la acción reconvencional interpuesta por el demandado en lo principal, y a efecto de que los celebrantes pudieran hacer valer su derecho, **decidió dejar a salvo los derechos que incumben a cada parte**, (actor o comprador, y demandado o vendedor), respecto de la celebración del contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre el Ciudadano \*\*\*\*\* en su carácter de “promitente vendedor” y el Ciudadano \*\*\*\*\* en su carácter de “promitente comprador.

Es decir, de lo resuelto por la Tercera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia, se colige que se tuvo por establecida y determinada la relación jurídica procesal, con la demanda, contestación, escrito de reconvención y contestación a ella, pues fueron atendidas las pretensiones ahí reclamadas, resultando que ninguna de ellas fueron acreditadas; empero, de la referida resolución, no se desprende que se haya realizado pronunciamiento alguno del acto jurídico celebrado por las partes y motivo de las pretensiones reclamadas; es

decir, el acto jurídico consistente en el contrato privado de compraventa base de la acción de fecha \*\*\*\*\*, se dejó intacto y completamente válido para ambos contratantes; por lo que, a efecto de no hacer nugatorio el derecho de los celebrantes en el contrato, la superioridad dejó a salvo sus derechos que les incumben a cada una de ellas, respecto de la celebración del referido contrato.

Es por lo anterior, que contrario a lo aducido por la parte demandada, al dejar a salvo los derechos que les incumben a las partes respecto de la celebración del referido contrato, -entendiéndose por ello, tanto el cumplimiento, como la rescisión-, el plazo de dos años a que hace referencia el artículo 1708 del Código Civil en vigor, para que prescribiera la acción de rescisión, se tuvo por interrumpido por la parte actora, al ejercitar su derecho demandando el cumplimiento del contrato de fecha \*\*\*\*\*, mismo que fue radicado bajo el número de \*\*\*\*\* de nueva cuenta, a partir del día \*\*\*\*\*, fecha en que la \*\*\*\*\* Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, dictó resolución en la que precisamente dejó a salvos los derechos de los contratantes en relación a la celebración del contrato, e interrumpiéndose de nueva cuenta con la presentación de la demanda que inicio el presente procedimiento, sin que entre aquella fecha (\*\*\*\*\*), y la de la presentación del presente juicio (\*\*\*\*\*) haya fenecido el plazo que la ley concede a los celebrantes de un contrato para solicitar la rescisión; de lo que se desprende que el actor o comprador no dejó de desinteresarse en hacer valer su derecho, ni ha tenido una actitud pasiva, pues ejercitó su derecho en el diverso juicio, en donde, incluso a ambas partes se les dejó a

salvo sus derechos. Asimismo, contrario a lo aducido por el demandado, y derivado de la resolución dictada por la superioridad en aquel procedimiento, se tiene que el actor, tiene la posibilidad de incoar el presente juicio de rescisión, esto no obstante al haber ya interpuesto diverso juicio de cumplimiento de contrato; lo anterior es así, pues como ya se precisó, al haberse dejado a salvo los derechos de los contratantes, y al estar intacto y totalmente válido el contrato de compraventa, al dejar a las partes sin la posibilidad de solicitar su cumplimiento o rescisión, se harían nugatorios los derechos de los contratantes respecto de los derechos y obligaciones pactadas en el contrato basal.

En relación a la excepción de **oscuridad de la narrativa de la demanda**, se tiene que, para la procedencia de la misma es necesario que la demanda se encuentre redactada de tal forma, que el demandado se encuentre imposibilitado de entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, es decir, que no se indicaran ni precisaran, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos materia de la *litis*, lo que en la especie no aconteció, pues la parte demandada oportunamente dio contestación a todos y cada uno de los hechos de la demanda instaurada en su contra, oponiendo sus defensas y excepciones, por lo tanto se declara **improcedente esta excepción**.

Respecto de la excepción de **falsedad**, será al estudiar los elementos de la acción ejercitada cuando se determine si le asiste o no el derecho al actor y en su caso, si se actualiza la referida excepción opuesta por los demandados.

#### **IV.- Estudio de la acción.**

Enseguida y al no existir cuestión que resolver, se procede al estudio de la acción principal ejercitada por la actora \*\*\*\*\*, quien demandó en la vía Ordinaria Civil de \*\*\*\*\*, las prestaciones que se detallan a continuación:

- A) .- Que se declare en sentencia definitiva **LA RESCISIÓN POR CAUSAS IMPUTABLES AL DEMANDADO del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado entre el señor \*\*\*\*\*, en su calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y el suscrito como **PROMITENTE COMPRADOR**, elaborado ante la presencia del señor **Licenciado GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO, NOTARIO PUBLICO NÚMERO UNO**, de la Novena Demarcación Notarial con sede en el Municipio de Jiutepec, Morelos, de fecha \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble que en el capítulo correspondiente se detallará, el cual fue objeto principal de dicho contrato, tal y como se aclarará en el capítulo respectivo.
  - B) Como consecuencia de lo anterior, la condena judicial en contra del hoy demandado, del pago en **DEVOLUCIÓN** a su cargo, de la cantidad de \*\*\*\*\* que le fueron entregados como pago anticipado en favor del mismo al momento de la celebración del contrato basal de fecha \*\*\*\*\*, como se explicara en su oportunidad a Su Señoría.
  - C) El pago en condena judicial en contra del hoy demandado de la cantidad de \*\*\*\*\* conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del contrato basal, y que corresponde a la **PENA CONVENCIONAL PACTADA** entre las partes en caso de incumplimiento, como se aclarará en el capítulo correspondiente.
  - D) La declaración judicial que se emita en contra del hoy demandado, como condena judicial en contra del hoy demandado el pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES LEGALES del 9% (NUEVE POR CIENTO)** anual, los que se deberán de computar sobre la cantidad de \*\*\*\*\* que es el dinero que **SIEMPRE ESTUVO A DISPOSICIÓN** del demandado, como se mencionará en el capítulo respectivo.
  - E) El pago de daños y perjuicios que se resintió en mi patrimonio por el hecho de que el demandado empleó **MALA FE y DOLO** en la elaboración del contrato basal, al mencionar hechos falsos que a la larga me orillaron a llevar a cabo procedimientos judiciales, los que deberán ser computados a juicio de su Señoría o peritos, como se habrá de acreditar a Usía en el proceso Judicial.
- C) (sic) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la interposición de este juicio, toda vez de que el demandado realizó actos temerarios, de mala fe y con dolo, como se acreditará en la secuela procesal...”

Al respecto, cabe referir que el artículo **1707** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**“PRESUPUESTOS Y PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS.** Solo pueden rescindirse los contratos que en si 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 causas siguientes: I.- Por incumplimiento del contrato...”.

Por su parte, el numeral **1715** de la Ley en comento, dispone:

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

Ahora bien, en primer lugar es menester resaltar que si bien el contrato base de la acción fue denominado por los contratantes como **contrato de promesa de compraventa**, a criterio de la suscrita constituye un verdadero contrato de compraventa, pues en este se convino sobre la cosa y precio como lo requiere el artículo **1730** del Código Civil vigente en la entidad, para la existencia de la compraventa, por lo que ésta resulta perfecta y obligatoria para las partes conforme al mismo precepto legal; lo anterior, encuentra sustento en las siguientes tesis:

Época: Séptima Época  
Registro: 240341  
Instancia: TERCERA SALA  
Tipo Tesis: Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Localización: Volumen 175-180, Cuarta Parte  
Materia(s): Civil  
Tesis:  
Pag. 58

**COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA, CONTRATO DE.**

Las expresiones "prometo vender" y "prometo comprar" son sinónimos de vendo y compro, por lo que habiendo conformidad en objeto y precio se está en presencia de un contrato de compraventa, no de promesa de venta, porque cuando concurren las dos promesas de comprar y vender, determinándose el objeto y el precio, existe una concordancia de

voluntades que lleva a la formación de una compraventa, por reunirse los citados elementos.

#### TERCERA SALA

Amparo directo 4303/82. Inmobiliaria Puente de Vigas, S.A. 17 de octubre de 1983. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Víctor Hugo Díaz Arellano.

Véanse:

Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XLI, página 379, tesis de rubro "PROMESA DE VENTA."

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 115, página 332, bajo el rubro "COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA."

Atento a lo anterior, en el presente caso, la relación contractual entre la actora y el demandado, se encuentra debidamente acreditada, toda vez que se encuentra en autos el contrato de promesa de compraventa de fecha ocho de noviembre del dos mil catorce por una parte como promitente vendedor el señor FELIPE BLANCO GIL y de otra parte como promitente comprador el señor ENRIQUE ROMERO CABAÑAS, al que se le ha otorgado pleno valor probatorio en el Considerando Segundo de esta resolución, por ser un documento privado, que no fue desvirtuado por la contraparte.

Así, la parte actora **\*\*\*\*\***, ejerció la **acción de rescisión**, respecto del contrato de compraventa que celebró con **\*\*\*\*\*** el **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble identificado como: **\*\*\*\*\***; que cuenta con una superficie aproximada de **\*\*\*\*\***; argumentando en esencia, que el precio pactado de la compraventa lo fue la cantidad de **\*\*\*\*\***), de los cuales pagó al ahora demandado la cantidad de **\*\*\*\*\*** al momento de la firma del contrato base de la presente acción, y la cantidad restante, es decir la cantidad de **\*\*\*\*\*** la pagaría el día **\*\*\*\*\*** ante la presencia del Notario Público número Uno de Jiutepec, Morelos, esto de conformidad con lo establecido en la cláusula SEGUNDA; asimismo, que el demandado, de conformidad con la cláusula CUARTA, entre otras cosas, se obligó a comparecer el día y hora señalado para la firma definitiva de la compraventa, así como a solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, la

autorización definitiva para llevar a cabo la división del inmueble; y de conformidad con el antecedente Quinto, el ahora demandado se obligó a llevar a cabo una servidumbre de paso, de por lo menos \*\*\*\*\* de ancho por \*\*\*\*\*; y que sin embargo, el demandado fue omiso en cumplir con dichas obligaciones; pues refiere, que aún y cuando el día pactado para la firma definitiva de la compraventa, es decir, el día \*\*\*\*\*, el demandado compareció ante el Notario Público que se pactó, y no obstante que el aquí actor, tenía en sus manos el cheque certificado número \*\*\*\*\*, por la cantidad de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), aquel se negó a firmar la escritura, pues refirió que no había tenido los permisos correspondientes a que se obligó, lo que refiere, acredita con el testimonio del acta notarial número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*. De igual forma precisa que, derivado del incumplimiento del demandado, instauró un juicio ordinario civil el cual se radicó en el juzgado \*\*\*\*\* Civil de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número \*\*\*\*\* en donde previo el procedimiento respectivo, en fecha \*\*\*\*\*, se dejaron a salvo los derechos de los contratantes. Asimismo, refiere que el contrato no podría cumplirse, pues el demandado pretendía que la superficie de su terreno fuera de \*\*\*\*\* metros cuadrados y no como se precisó en el contrato basal, es decir la de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

Por su parte, al contestar la demanda entablada en su contra \*\*\*\*\*, niega la procedencia de las pretensiones reclamadas, argumentando en esencia que la autorización de la división del inmueble no es a su cargo, sino a cargo de la autoridad municipal

correspondiente, y que la servidumbre se establecería si la autoridad municipal lo consideraba pertinente, puesto que la fracción comprometida tiene acceso propio e independiente; de igual forma precisa, que contrario a lo argumentado por el actor, el si cumplió con sus obligaciones, y se presentó a la firma de la escritura el día \*\*\*\*\*, la cual no se celebró, dado a que el actor se negó a cubrir el saldo del precio de la compraventa, situación que continua a la fecha, pues no se le ha liquidado el saldo de la compraventa. De igual forma precisa que en el diverso expediente \*\*\*\*\*, se expuso que la parte actora no acreditó uno de los elementos de la acción intentada como lo es el precio pactado, y que al haber elegido el cumplimiento del contrato, no puede ahora exigir la rescisión del mismo, máxime que no acreditó el pago de la compraventa; asimismo, opuso la excepción de prescripción de la acción de rescisión, misma que ya ha sido analizada.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en la entidad lo siguiente:

**ARTÍCULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO.** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

**ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO.** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

**ARTÍCULO 1670.- APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS.** Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.

A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.

**ARTÍCULO 1672.- VALIDEZ CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS.** La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

**ARTÍCULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES.** Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

**ARTÍCULO 1707.- PRESUPUESTOS, PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS.** Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas:

I.- Por incumplimiento del contrato;

II.- Porque se realice una condición resolutoria;

III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa;

IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado;

V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y

VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley

**ARTÍCULO 1715.- INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.** Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

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

**ARTÍCULO 1730.-PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.** Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

**ARTÍCULO 1736.-** MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

**ARTÍCULO 1764.-** OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. El vendedor está obligado:

I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;

II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave;

III.- A entregar al comprador la cosa vendida;

IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación;

V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien;

VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; y

VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

**ARTÍCULO 1775.-** OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. El comprador está obligado:

I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y

II.- A recibir la cosa.

De los preceptos legales que preceden, se colige que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos y Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones, que son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas del Título general de los contratos; que la validez

y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; que sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos por incumplimiento del contrato entre otras hipótesis; que si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

Por cuanto a la compraventa se establece que es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

Ahora bien, en términos de lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, salvo que, acorde con el diverso numeral **387**, la negación envuelva una afirmación expresa de un hecho; en ese sentido, **correspondería a la parte demandada acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo** como lo es la obtención de la autorización definitiva para llevar a cabo la división del inmueble, así como llevar a cabo una servidumbre de paso, que tendría una superficie de por lo menos \*\*\*\*\*.

Lo anterior se considera así, pues no obstante que del contrato base de la acción, se desprende que se pactaron obligaciones recíprocas para ambas partes, y que en el presente caso, el comprador -ahora parte actora \*\*\*\*\*-, tenía a su cargo el pago del precio restante de la operación de compraventa, esto es, el pago de la cantidad de \*\*\*\*\* mismos que entregaría al momento de la firma de la escritura respectiva ante el Notario Público; sin embargo, se considera que las obligaciones pactadas, se trata de obligaciones recíprocas sucesivas, ya que el cumplimiento de la parte demandada –vendedor-, no depende de que el actor cumpla previamente con la obligación a su cargo, como es la de liquidar el saldo restante a su cargo, pues era obligación del vendedor, ahora demandado, el obtener de parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, la autorización definitiva para llevar a cabo la división del inmueble, así como la realización de una servidumbre de paso; obligaciones que por su naturaleza, debieron haber sido cumplidas con anterioridad a la firma de la escritura definitiva.

Así, se tiene que las partes convinieron en la cláusula **segunda** del basal, que el precio del inmueble objeto de la compraventa sería de \*\*\*\*\* , de los cuales \*\*\*\*\* fueron sido cubiertos a la firma del contrato, sirviendo el contrato como recibo respectivo, quedando un **saldo pendiente** de \*\*\*\*\* , los cuales serían pagados por el comprador **el día de la firma de la escritura** respectiva, para lo cual el vendedor debía de conformidad con la cláusula **cuarta** inciso e), en relación

con el antecedente III, obtener de parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de la Dirección Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, la autorización definitiva para llevar a cabo la división del inmueble, así como la realización de una servidumbre de paso, esto último de conformidad con el **antecedente V** del contrato base de la acción. Además los contratantes establecieron en la cláusula **segunda inciso B)**, que la diferencia, o sea la cantidad de \*\*\*\*\*, se cubrirían al momento de la firma de la escritura pública de compraventa, otorgándose un plazo máximo del día \*\*\*\*\*, ante la fe del Notario Público Número Uno de la Ciudad de Jiutepec, Morelos.

En éstas consideraciones, es evidente que en el presente caso, la obligación del vendedor, ahora demandado, lo era el de realizar las gestiones necesarias, incluso a partir de la celebración del contrato, a efecto de que obtuviera la división del inmueble, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de la Dirección Municipal de Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Urbanos, pues como el motivo de la compraventa lo era una fracción (\*\*\*\*\*) con superficie de \*\*\*\*\*, de un total del predio de \*\*\*\*\*; lo anterior, a fin de que el día fijado como plazo máximo para la firma de la escritura (\*\*\*\*\*), y como consecuencia del pago del precio restante de la operación, dicha división se encontrara autorizada, y pudiera llevarse a cabo la elevación a escritura pública del acto jurídico de compraventa.

Así, el demandado \*\*\*\*\*, respecto al cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato

base de la presente acción, se limitó a referir que él sí cumplió con sus obligaciones, y se presentó a la firma de la escritura el día \*\*\*\*\*, la cual no se celebró, dado a que el actor se negó a cubrir el saldo del precio de la compraventa, situación que continua a la fecha; además de que refiere que la autorización de la división del inmueble no es a su cargo, sino a cargo de la autoridad municipal correspondiente, y que la servidumbre se establecería si la autoridad municipal lo consideraba pertinente.

Para lo cual, ofreció como probanzas las **documentales públicas** consistentes copia certificada de diversas constancias del expediente número \*\*\*\*\* y del amparo directo número \*\*\*\*\*, éstas deducidas del juicio ordinario civil de cumplimiento de contrato, promovido por \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*, mismas que al tratarse de documentales públicas tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; sin embargo, las mismas **no benefician** a los intereses de su oferente, pues si bien es cierto, del procedimiento antes citado, se desprende que la \*\*\*\*\* Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en cumplimiento al amparo directo \*\*\*\*\*, declaró improcedente la acción intentada por \*\*\*\*\* al no haberse acreditarse uno de los elementos de la acción, como lo fue el pago del precio pactado del inmueble motivo de la contienda; también lo es que, eso fue así, ya que de acuerdo a la acción que fue ejercitada (otorgamiento y firma de escritura), es inconcuso que al pretender el cumplimiento del contrato y la elevación del

mismo a escritura pública, el cumplimiento de su obligación de pago debió haberlo acreditado y/o exhibirlo desde la presentación de su demanda, al ser un elemento de dicha acción, tal y como fue establecido en dicha resolución; empero, en tratándose de rescisión de contrato, y específicamente en el presente asunto, al haberse pactado en el contrato basal, obligaciones recíprocas sucesivas, como se refirió anteriormente, el actor no precisamente debe acreditar previamente haber cumplido con la obligación a su cargo, pues la obligación del demandado es previa a la del actor, como se precisó anteriormente, y de las citadas documentales no se acredita el cumplimiento de la obligación que corría a cargo del demandado \*\*\*\*\*, es decir, la obtención de la dependencia administrativa correspondiente, de la autorización división del inmueble y realización de servidumbre, para así obtener la elevación a escritura pública del contrato de compraventa de \*\*\*\*\*.

De igual forma, a la **documental consistente** en plano catastral de \*\*\*\*\*, expedida por el Director General de Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\*, a nombre de \*\*\*\*\*, **se le niega eficacia probatoria**, pues de la misma no se colige el cumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor, esto es la división del inmueble, pues incluso de los datos de ubicación del predio no se desprende que se trate del mismo bien inmueble objeto del presente juicio.

Asimismo, la parte demandada ofreció la prueba **confesional** a cargo de la parte actora \*\*\*\*\*, misma que fue desahogada en diligencia celebrada el \*\*\*\*\*, a la cual en términos de lo dispuesto por el artículo **414 y**

**490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede valor probatorio, únicamente a efecto de acreditar que el predio objeto de la compraventa tiene acceso propio e independiente por la \*\*\*\*\*.

Atento a lo anterior, de las probanzas ofertadas por la parte demandada \*\*\*\*\*, si bien con la confesión del actor, pudiera inferirse que quedó satisfecha la obligación del vendedor aquí demandado, respecto de la servidumbre de paso del predio objeto de compraventa, pues el actor admitió que el inmueble objeto de la compraventa cuenta con acceso propio e independiente por una calle; también lo es que no se acredita el cumplimiento a la diversa obligación a su cargo, y derivada del contrato de compraventa de \*\*\*\*\*; esto es, que haya realizado los trámites y la obtención de la autorización para la división del inmueble.

Ahora bien, contrario a lo anterior, con la **documental pública** exhibida por la parte actora \*\*\*\*\*, consistente en el **acta notarial** número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos; documental a la cual en términos de lo dispuesto por el artículo 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, en relación con los artículos 3, 5, 26, 133 y 135 de la Ley del Notariado del Estado de Morelos, se le **concede valor probatorio**, no obstante las manifestaciones vertidas por el demandado, pues se trata de una documental pública que no se encuentra desvirtuada, y de la misma se colige que el actor \*\*\*\*\*, el día de fijado como plazo máximo para el otorgamiento de la

escritura pública de compraventa, y a su vez del pago del remanente de dicha operación, compareció ante el Notario Público Número Uno de Jiutepec, Morelos, a efecto de otorgar el contrato de compraventa derivado del contrato de promesa de compraventa de \*\*\*\*\*; de igual forma se hizo constar que \*\*\*\*\* , exhibió en el acto, un cheque certificado número \*\*\*\*\* de la cuenta número \*\*\*\*\* , librado a cargo de \*\*\*\*\* , por el valor de \*\*\*\*\* esto es, por el valor restante de la operación de compraventa, del cual agregó copia cotejada al apéndice; documental con la cual se acredita que el actor, el día señalado para el cumplimiento de su obligación, compareció ante el fedatario público que establecieron las partes, a dar cumplimiento a la obligación a su cargo, es decir a pagar el remanente del precio de la compraventa de \*\*\*\*\* , pues exhibió un cheque certificado por la cantidad restante, a nombre del ahora demandado \*\*\*\*\*; sin que se desprenda de autos, que éste haya acreditado que cumplió con la obligación a su cargo para que pudiera llevarse a cabo la escrituración respectiva, esto es, el trámite administrativo de división de la fracción objeto de compraventa (\*\*\*\*\* ) de la superficie total de predio (\*\*\*\*\*); pues si bien, dicha autorización corre a cargo de una autoridad administrativa -como lo refiere el demandado-, el trámite relativo debe ser a petición de parte, sin que se haya acreditado siquiera, que se hayan iniciado con los trámites correspondientes a fin de lograr la división del predio objeto de la compraventa.

Atento a lo anterior, es claro que si bien la fecha límite para la firma de la escritura pública y como consecuencia para el pago del remanente del precio de

la operación, lo era el \*\*\*\*\*, esto no fue posible cumplir en razón del incumplimiento del demandado \*\*\*\*\*, esto ante la falta de la división del predio objeto de la compraventa; pues si bien, el demandado al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra, refirió que si compareció ante el Notario el día antes referido, pero que la escrituración no pudo llevarse a cabo debido a la falta de pago del saldo del precio de la compraventa por parte del comprador; sin embargo, dicha manifestación se encuentra contradicha con lo asentado en el acta número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, antes valorada, pues no obstante de las manifestaciones vertidas por el demandado, de ella se desprende que el notario público asentó que el comprador si compareció el día en que se obligaron las partes, llevando consigo un cheque certificado por la cantidad restante del precio, y que efectivamente el vendedor, aquí demandado, compareció ante su presencia, pero que le refirió que no pudo cumplir con los términos y cláusulas del contrato; situación que en el presente asunto, como ya se refirió anteriormente, el demandado no acreditó haber cumplido con las obligaciones a su cargo.

En esta tesitura, de un estudio y valoración de las probanzas ofrecidas en autos, ha quedado en evidencia que el Ciudadano \*\*\*\*\* incumplió con la obligación a que se obligó en el contrato base de la presente acción, específicamente en la cláusula **cuarta inciso e)**, del contrato de compraventa de \*\*\*\*\*, pues acreditó la obtención por parte de las autoridades administrativas respectivas, la autorización definitiva para llevar a cabo la división del inmueble, es decir la división de la fracción objeto de compraventa (\*\*\*\*\*) de la superficie total de

predio (\*\*\*\*\*), y por lo tanto el otorgamiento de la escritura pública respectiva; y contrario a lo anterior, con las documentales ofrecidas por la parte actora, ha quedado acreditado que el actor compareció ante la Notaría Pública Número Uno de Jiutepec, Morelos, con el cheque certificado a favor del aquí demandado, por el precio restante de la operación de compraventa, situación que no se encuentra desvirtuada por el demandado; pues la prueba confesional y documentales ofrecidas, en nada le favorecen; y sin que con dichas probanzas se haya acreditado el cumplimiento de la demandada, o desvirtuado el de la parte actora; por lo que se actualiza la hipótesis prevista por el artículo **1707** fracción I del Código Civil vigente en el Estado, respecto de la causal de rescisión por incumplimiento del contrato por parte del Ciudadano \*\*\*\*\*.

Lo anterior es así, pues como se dijo anteriormente, las obligaciones pactadas en el contrato base de la presente acción, se tratan de obligaciones recíprocas sucesivas, que tienen plazos distintos, por lo que no es elemento de la acción, que el actor acreditara que ha cumplido con su obligación, sino únicamente que demostrara que la obligación de la demandada era exigible, esto de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato basal, lo que así sucedió; pues en el presente asunto, el comprador pagó parte del precio al momento de la celebración del contrato, asumiendo la obligación de pagar el saldo al término en que se formalizara el contrato en escritura pública, y a su vez, el vendedor se obligó a obtener la autorización de la división del inmueble objeto de compraventa, esto se entiende para que el día señalado comparecieran ante el notario

público a elevar a escritura pública el contrato de compraventa, situación que incumplió el demandado; en consecuencia, para la procedencia de la acción de rescisión, el aquí actor no requiere acreditar que cumplió con el pago del remanente del precio pactado, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer a cargo del vendedor era reclamable incluso desde la celebración del contrato y, por ende, su exigibilidad fue anterior a la de la obligación de dar a cargo del comprador, consistente en pagar el saldo del precio; por tanto, contrario a lo aducido por el demandado, al tratarse de obligaciones sucesivas, el actor no debió demostrar que liquidó el precio para la procedencia de su acción.

Tienen aplicación a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra dicen:

**Registro digital: 2009492**  
**Jurisprudencia**  
**Materias(s): Civil**  
**Décima Época**  
**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**  
**Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación**  
**Tomo: Libro 19, Junio de 2015 Tomo II**  
**Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.)**  
**Página: 1586**

**COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)].**

Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es,

cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, 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. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706, de rubro: "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."

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 490/2009. Alejandro Muñoz Morales. 8 de octubre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Karla Karyna Martínez Martínez.

Amparo directo 677/2010. Crisóforo de la Cruz Cerrito y otra. 19 de noviembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Lina Sharai González Juárez.

Amparo directo 384/2011. Joel Allen Lebewitz y otro. 7 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro.

Amparo directo 21/2012. Marco Antonio Navarrete Ruiz. 16 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro.

Amparo directo 555/2014. 22 de enero de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro.

Nota: De la sentencia que recayó al amparo directo 490/2009 y que sirvió como precedente para integrar esta jurisprudencia, derivó la tesis aislada I.3o.C.785 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, febrero de 2010, página 2812, en la que el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, se apartó del criterio sostenido en la diversa I.3o.C. J/59, de rubro: "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.", visible en el mismo medio de difusión y Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706.

Esta tesis se publicó el viernes 26 de junio de 2015 a las 09:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 29 de junio de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

**Registro digital: 2018054**

**Aislada**

**Materias(s): Civil**

**Décima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: Libro 59, Octubre de 2018 Tomo III**

**Tesis: I.12o.C.61 C (10a.)**

**Página: 2293**

**CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE. PARA QUE PROCEDA SU RESCISIÓN EL COMPRADOR NO REQUIERE ACREDITAR QUE CUMPLIÓ CON EL PAGO DEL REMANENTE DEL PRECIO PACTADO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).**

La acción de cumplimiento o rescisión del contrato prevista en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) procede en los contratos bilaterales, que son los que producen obligaciones recíprocas para ambas partes, de manera que son acreedoras y deudoras. Estas obligaciones recíprocas pueden ser de naturaleza simultánea o sucesiva, entendiéndose que en las simultáneas, la exigibilidad de las obligaciones de ambas partes se da al mismo tiempo; de modo que para que proceda dicha acción, el actor debe demostrar que ha cumplido con las obligaciones a su cargo. En cambio, las obligaciones recíprocas sucesivas son aquellas que tienen plazos distintos, por lo que no es elemento de la acción, que el actor acredite que ha cumplido con su obligación, sino que basta que demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible. A partir de esta base, si en un contrato privado de compraventa de un inmueble, que es un contrato bilateral, el comprador paga parte del precio y asume la obligación de pagar el saldo al término en que se formalice el contrato en escritura pública y, a su vez, el vendedor se obliga a realizar las gestiones necesarias ante el notario público para que ésta se lleve a cabo en esa fecha e incumple con dicha obligación; entonces para que proceda la acción de rescisión, el comprador no requiere acreditar que cumplió con el pago del remanente del precio pactado, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer a cargo del vendedor era reclamable desde la celebración del contrato y, por ende, su exigibilidad fue anterior a la de la obligación de dar a cargo del comprador, consistente en pagar el saldo del precio; de tal suerte que al tratarse de obligaciones sucesivas, el comprador no debe demostrar que liquidó el precio para que proceda dicha acción. Además, la obligación de pago del saldo del precio estaba sujeta a una condición positiva, consistente en que se formalizara el contrato en el término acordado, de manera que el incumplimiento de la obligación previa y accesorio a cargo del vendedor trae como consecuencia que no se cumpla esa condición y, por consiguiente, caduca la obligación del comprador, de conformidad con el artículo 1946 del código citado.

**DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 412/2017. Carla Castro Reguera Mancera y otro. 12 de marzo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Hugo Alfonso Carreón Muñoz.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de octubre de 2018 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En tal virtud, se concluye que el Ciudadano \*\*\*\*\* ,  
sí justificó los hechos constitutivos de su pretensión,  
mientras que el demandado\*\*\*\*\* no acreditó sus

defensas y excepciones, por lo que **resulta procedente declarar rescindido** el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre el Ciudadano \*\*\*\*\*, denominado “promitente comprador” y el Ciudadano \*\*\*\*\* denominado “promitente vendedor”, respecto del inmueble identificado como la fracción “\*\*\*\*\*” resultante de la división de \*\*\*\*\* en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; fracción “\*\*\*\*\*”, que cuenta con una superficie aproximada de \*\*\*\*\*.

En consecuencia, atendiendo a lo pactado por las partes en la cláusula SEGUNDA inciso A), y a lo establecido por el artículo **1796** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra cita: “**ARTICULO 1796.- RESTITUCION DE LAS PRESTACIONES EN LA VENTA EN ABONOS.** Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa...”; el Ciudadano \*\*\*\*\* deberá **restituir** al Ciudadano \*\*\*\*\*, la cantidad de \*\*\*\*\* que le fue entregada como pago parcial o adelanto del precio pactado en la compraventa celebrada el \*\*\*\*\*.

**V.-** Asimismo, atendiendo a lo pactado por las partes en la cláusula SEXTA del contrato de ocho de noviembre de dos mil catorce, se **condena** al demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de **pena convencional**.

**VI.-** Ahora bien, en relación a la pretensión marcada con el inciso **d)**, **se absuelve** al demandado del

cumplimiento de la misma; lo anterior, en virtud de que solicita el pago de intereses legales generados respecto de la cantidad \*\*\*\*\*; sin embargo, de acuerdo a lo que obra de autos, la única cantidad que fue entregada al vendedor lo fue la de \*\*\*\*\*; aunado a lo anterior, en el contrato base de la presente acción, se estipuló una pena convencional para el caso de que la obligación no se cumpliera.

Asimismo, respecto de la pretensión marcada con el inciso **E)**, **se absuelve** al demandado del cumplimiento de la misma; lo anterior, en virtud de que en el contrato base de la presente acción, se estipuló una pena convencional para el caso de que la obligación no se cumpliera, lo que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1693** del Código Civil, impide el reclamo de daños y perjuicios.

**VIII.-** En virtud de que la presente sentencia le es adversa a \*\*\*\*\* con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se le condena** al pago de los gastos y costas causados en la presente instancia.

**IX.-** Se concede a la parte demandada un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo aquí ordenado, **apercibido** que de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en los artículos **96, 105, 106, 349, 505, 505, 506** y demás

relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** El Ciudadano \*\*\*\*\* sí justificó los hechos constitutivos de la acción planteada en el presente expediente, mientras que \*\*\*\*\* no acreditó sus defensas y excepciones, consecuentemente;

**TERCERO.-** Se **declara rescindido** el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre el Ciudadano \*\*\*\*\*, denominado “promitente comprador” y el Ciudadano \*\*\*\*\* denominado “promitente vendedor”, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, que cuenta con una superficie aproximada de \*\*\*\*\* ( \*\*\*\*\*).

**CUARTO.-** El Ciudadano \*\*\*\*\* deberá **restituir** al Ciudadano \*\*\*\*\* (la cantidad de \*\*\*\*\*) que le fue entregada como pago parcial o adelanto del precio pactado en la compraventa celebrada el \*\*\*\*\*.

**QUINTO.-** Se **condena** al demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, por concepto de **pena convencional**.

**SEXTO.- Se absuelve** al demandado del cumplimiento de las pretensiones reclamada en los incisos **D) y E)**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**SÉPTIMO.- Se condena** al demandado al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, por serle adversa la misma.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma la Ciudadana Licenciada ERIKA MENA FLORES, Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada VERONICA NAJERA VASA, quien certifica y da fe.

