



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **469/2019** del Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por *********, contra *********, también conocido como ********* radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día siete de octubre de dos mil diecinueve, compareció *********, a demandar en la vía **ORDINARIA CIVIL**, la rescisión de contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, contra *********, reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

I.- LA DECLARACIÓN DE RESCISIÓN del Contrato de Promesa de Compraventa sujeto a condición suspensiva, que celebraron por una parte el señor *******, **TAMBIÉN CONOCIDO CON EL NOMBRE DE *******, a quien en lo sucesivo se le denominara parte "promitente vendedora" y por otra parte como "promitente comprador" el señor *********, de data ocho de abril del dos mil diecinueve.**

II.- Como consecuencia de la Pretensión "I", la devolución de la cantidad de *** estipulado en la cláusula Segunda, inciso a) del Contrato Base de la Acción;**

III.- El pago del interés legal de la cantidad entregada al vendedor esto en virtud de lo establecido en el artículo 1796, párrafo dos del Código Civil para el Estado de Morelos.

IV.- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio, mismos que sea acreditarán en el momento procesal oportuno;

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

2. Por auto de ocho de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado a *****, con la demanda inicial en contra de *****, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada, para que dentro del plazo de diez días produjera contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Por auto de veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado a *****, en su carácter de apoderado Legal de *****, también conocido como *****, parte demandada emitiendo contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo sus defensas y excepciones, dándole vista a la parte contraria por el plazo de tres días.

4. El dos de diciembre de dos mil diecinueve, previo desahogo de la prevención de veintidós de noviembre de dos mil diecinueve. Se tuvo a *****, en su carácter de apoderado Legal de *****, también conocido como *****, parte demandada, por presentado interponiendo reconvención, la cual fue admitida, demandando las prestaciones que se desprenden de su escrito respectivo; ordenando con las copias simples exhibidas se corriera traslado y emplazara a la parte demandada reconvencionista para que en el plazo de seis días, diera contestación a la demandada entablada en su contra.

5. mediante auto de once de marzo de dos mil veinte, se tuvo a la actora en lo principal y demandado reconvencionista dando contestación en tiempo y forma la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

reconvención planteada en su contra, señalándose día y hora para la audiencia de conciliación.

6. El once de septiembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual comparecieron la parte actora, ***** y *****, en su carácter de apoderado Legal de *****, también conocido como *****, parte demandada, por lo que, al no llegar a un arreglo conciliatorio entre las partes, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días.

7. Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el día dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al siguiente tenor:

CONSIDERANDO:

I. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto, sometido a su consideración. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

Por su parte, el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

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

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

Asimismo, el artículo 25 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

“... Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.”.

En consecuencia, desprendiéndose de la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa con sujeto a condición suspensiva, de ocho de abril de dos mil diecinueve, que las partes se sometieron a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Locales de esta Ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos, es inconcuso que esta autoridad judicial resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

II. En segundo término, y por cuestión de metodología jurídica es pertinente proceder al estudio de la vía por ser esta un presupuesto procesal que tiene el carácter de orden público, el cual se deberá analizar antes de resolver el fondo de la cuestión planteada.

En ese tenor, debe decirse, que el actor *********, en la vía ordinaria civil, reclamó las siguientes pretensiones:

I.- LA DECLARACIÓN DE RESCISIÓN del Contrato de Promesa de Compraventa sujeto a condición suspensiva, que celebraron por una parte el señor *********, **TAMBIÉN CONOCIDO CON EL NOMBRE DE *******, a quien en lo sucesivo se le denominara parte “promitente vendedora” y por otra parte como “promitente comprador” el señor *********, de data ocho de abril del dos mil diecinueve.

II.- Como consecuencia de la Pretensión “I”, **la devolución de la cantidad de ***** estipulado en la cláusula Segunda, inciso a) del Contrato Base de la Acción;**

III.- El pago del interés legal de la cantidad entregada al vendedor esto en virtud de lo establecido en el artículo 1796, párrafo dos del Código Civil para el Estado de Morelos.

IV.- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio, mismos que sea acreditarán en el momento procesal oportuno;



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Asimismo, el accionante ***** , arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio que nos ocupa, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

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

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

III. A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso) y

ad causam (o legitimación en la causa), de las partes contendientes en el presente asunto, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...".

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

Así, debe decirse que la legitimación *ad procesum* y *ad causam* de la actora *****, se encuentra debidamente acreditada mediante la documental privada consistente en el contrato privado de promesa de compraventa de ocho de abril de dos mil diecinueve, celebrado por *****, también conocido como



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

***** , en su carácter de promitente vendedor y ***** , en su calidad de promitente comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno número ***** , perteneciente al Municipio de ***** .

Documental privada la de comento, que se estima verosímil para acreditar la legitimación activa de ***** , dado que de ella se desprende que en nombre propio comparece en su carácter de promitente compradora respecto del acto jurídico de promesa de compraventa que celebró con el hoy demandado, exigiendo de ***** , también conocido como ***** , las prestaciones que se desprenden del opúsculo génesis de demanda.

Documental privada la de comento, a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la parte actora ***** , para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia de la controversia, por ser ésta la facultada por la ley, en virtud de la relación contractual que la une con el hoy demandado ***** , también conocido como ***** , quien fungió en su carácter de promitente vendedor, por ende, es éste precisamente el compelido frente a la parte actora para responder de las prestaciones que reclama, tal y como lo establece el arábigo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

De igual modo, la legitimación pasiva *ad procesum* y *ad causam* del demandado ***** , también conocido como ***** , se encuentra acreditada en autos del sumario con la documental privada analizada y valorada en líneas que preceden, de la cual se desprende el

carácter de promitente vendedor que asumió en la celebración del contrato de promesa de compraventa pactado el día ocho de abril de dos mil diecinueve, con la hoy actora *****, por lo cual compareció a juicio per se, a defenderse jurídicamente en juicio, dado que se entabló en su contra la demanda instruida por la parte actora.

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

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

*“...A).- La rescisión del contrato privado de promesa de compraventa de fecha 8 de abril del año 2019, respecto al bien inmueble identificado como *****, perteneciente al Municipio de *****.*

B).- La declaración Judicial de que ha operado a favor de mi mandante la cláusula séptima del contrato privado de promesa de compraventa señalado en el inciso que antecede.

*C).- Como consecuencia de lo anterior se demanda el pago de la cantidad de *****, por concepto de sanción penal, estipulada en el la cláusula séptima del contrato base de la presente reconvención.*

D).- El pago de los intereses legales sobre las cantidades señaladas en los incisos C) y D) que anteceden, que se cuantificarán a partir del día 28 de junio de 2019, fecha en que el demandado en al reconvención debió haber dado cumplimiento al contrato base de la acción en el principal,

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

hasta el día en que de cumplimiento a la sentencia definitiva que lo condene al pago reclamado.

F).- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente Juicio...".

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

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

la desestimación de la demanda del actor; de ahí que la reconvención esté sujeta a los términos y condiciones que para el ejercicio de cualquier acción fija la ley, sin que pueda considerarse como un acto meramente accesorio de la demanda principal.

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

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

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

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

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

El artículo 1669 del Código Civil vigente en el Estado, establece lo siguiente: **“NOCIÓN DE CONTRATO.**

Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”.

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

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

El artículo 1671 establece:

“PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

El artículo 1707 reza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el opúsculo génesis de demanda por el actor reconvencionista ***** , también conocido como ***** , los cuales se fundan básicamente en que el ocho de abril de dos mil diecinueve, celebró contrato de promesa de compraventa, en su carácter de promitente vendedor, con el ahora demandado reconvencionista ***** , en su calidad de promitente compradora, respecto del bien inmueble identificado como Lote de Terreno Número, perteneciente al Municipio de ***** ; pactando como monto total de la operación, la cantidad de ***** ; acto jurídico en el cual la promitente compradora se comprometió a pagar de la siguiente forma: la cantidad de ***** , comprometiéndose a liquidar el pago faltante por la cantidad de ***** con recursos propios del demandado reconvencionista ***** y recursos de un crédito bancario, el día veintiocho de junio de dos mil diecinueve, incurriendo en el incumplimiento del contrato ya que en forma dolosa y de mala fe en perjuicio de la actora reconvencionista dicho crédito lo aplicó para diversa operación de compraventa, pues obtuvo un crédito bancario por la cantidad de ***** , sin que lo utilizara para dar cumplimiento a la obligación de pago contraída, pues se obligó a cumplir con recursos propios y de un crédito bancario, sin señalar específicamente a cuánto ascendería el crédito bancario y en un término que correría del ocho de abril de dos mil diecinueve al veintiocho de junio de dos mil diecinueve. Así pues manifiesta que el demandado reconvencionista omitió dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa y en razón de lo anterior, solicita la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

rescisión del mencionado contrato y el cumplimiento de las sanciones pactadas en la cláusula séptima del contrato referido.

En ese orden de ideas, es importante señalar, que para el cumplimiento del contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, debió satisfacerse precisamente la condición de que la parte promitente compradora, demandada reconvencionista, obtuviera un crédito hipotecario, cláusula que se transcribe a continuación:

"...TERCERA.- Convienen las partes en sujetar los efectos jurídico del presente contrato a la condición suspensiva de que "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" obtenga y ejerza el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio..."

Atento a lo anterior y teniéndose a la literalidad de dicha cláusula, que la cantidad restante del precio lo es, *****pues de la cláusula SEGUNDA se observa que se realizó un pago ***** conforme a lo dispuesto por el inciso **a)** y se pagaría la cantidad de *****según lo estipulado en el inciso **b)** de dicha cláusula.

De lo anterior se colige, que si bien es cierto, como han mencionado las partes en el presente juicio, de las cláusulas que establece el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, y base de la presente acción, se condicionó la compra del inmueble identificado como lote de terreno número *****, perteneciente al Municipio de *****, con recursos propios y los que obtendrá del crédito obtenido por *****, o de cualquier otra institución de crédito, también es cierto que la cláusula condicionante, establece que se pagaría la parte restante con dicho crédito, habiendo establecido primeramente las cantidades en que se había dividido la cantidad total del precio del inmueble.

Documental base de la acción **con pleno valor y eficacia probatoria** en términos de lo establecido por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, siendo útil para acreditar la acción de la parte actora, al encontrarse en la hipótesis establecida en la cláusula TERCERA (de condición suspensiva), la cual tiene como efectos dar por concluida la contratación y tal como lo establece el párrafo segundo de la cláusula séptima de dicho contrato:

“En el supuesto de que la condición suspensiva a que se refiere la cláusula tercera de este contrato no se cumpla, se dará por concluida la contratación sin responsabilidad para ninguna de las partes, otorgándose recíprocamente las prestaciones debidas y como consecuencia, la promitente vendedora reintegrará a la promitente compradora las cantidades recibidas a cuenta de la operación y el presente contrato se tendrá por no celebrado, sin que aplique la pena convencional en perjuicio de ninguna de las partes a que se refiere el párrafo inmediato anterior...”

Por lo anterior es procedente la acción ejercitada por el actor en lo principal, demandado reconvencionista, *********, toda vez que en la secuela procedimental se acreditó que son ciertas las narradas manifestaciones de la impetrante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Siendo menester precisar, que en la especie nos encontramos ante un contrato bilateral, por contener obligaciones recíprocas para ambas partes, por lo tanto, legalmente válido y que surte efecto legal pleno para los contratantes, en virtud de que fue firmado por libre voluntad de manera expresa por escrito, puesto que no se acreditó lo contrario, y en el cual se establecieron los derechos y obligaciones de las partes, contrato que se encuentra



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

permitido por la Ley, en términos del artículo 1669 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Contrato aludido, cuyo contenido consiste en obligaciones de hacer, resultando innegable que en caso que uno de los contrayentes viole sus obligaciones o incumpla el mismo, quien cumplió tiene el derecho a solicitar su cumplimiento o demandar su rescisión; debiendo señalar que solo pueden cumplirse los contratos que en sí mismos son válidos, teniendo así, que el propio artículo 1715 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

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

Siendo aplicable al caso que nos ocupa, que no se incumplió con lo dispuesto en el contrato base de la acción, pues existen las documentales que acreditan la voluntad de dar cumplimiento al mismo y en su caso, de no poder dar cumplimiento al mismo, esto es, como lo establece el párrafo tercero de la cláusula séptima del multicitado contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva:

Para que esta cláusula de escape opere, **"LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" deberá acreditar fehacientemente, que el crédito no le fue otorgado por la institución bancaria de referencia.**

Bajo esas perspectivas de *facto*, se considera improcedente la acción ejercitada por el actor reconvencionista ***** también conocido como ***** , toda vez que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones del demandado reconvencionista, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así,

la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En este orden de ideas, esta Juzgadora considera que el actor reconvencionista ***** también conocido como *****, no acreditó sus respectivas pretensiones pues de los elementos probatorios aportados y desahogados en autos del sumario se desprende que la demandada reconvencionista *****, cumplió con lo pactado en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva de ocho de abril de dos mil diecinueve, celebrado por ***** también conocido como *****, en su carácter de promitente vendedor y *****, en su calidad de promitente comprador, respecto del bien inmueble identificado como Lote de terreno número *****, perteneciente al Municipio de *****.

Esto se considera así, porque obra en constancias de autos del sumario la documental privada consistente en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva de ocho de abril de dos mil diecinueve, celebrado por ***** también conocido como *****, en su carácter de promitente vendedor y *****, en su calidad de promitente comprador, respecto del bien inmueble identificado como Lote de terreno número *****, perteneciente al Municipio de *****; documental privada la de comento, de la cual se colige que efectivamente las partes contrincantes en la presente controversia, celebraron contrato de promesa de compraventa el ocho de abril de dos mil diecinueve, quedando la promitente compradora ahora demandada reconvencionista, constreñida a pagar la cantidad de *****, por concepto de saldo restante del total de la operación, pago que se pactó se liquidaría mediante la obtención de un crédito hipotecario, tramitado ante *****, antes del VEINTIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

DIECINUEVE, toda vez que en el acto volitivo de promesa de compraventa se estableció en el apartado de declaraciones que el precio de la operación de la compraventa lo cubriría la promitente compradora, a través de un crédito que ésta solicitó, advirtiéndose de dicho contrato, que de la cláusula TERCERA se estableció una condición suspensiva de que la promitente compradora obtenga y ejerza el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio, así como también se advierte que de la cláusula SÉPTIMA de dicho contrato se estableció que en el supuesto de que la condición suspensiva a que se refiere la cláusula tercera de este contrato no se cumpla, se dará por concluida la contratación sin responsabilidad para ninguna de las partes, otorgándose recíprocamente las prestaciones debidas y como consecuencia, la promitente vendedora reintegrará a la promitente compradora las cantidades recibidas a cuenta de la operación y el presente contrato se tendrá por no celebrado, sin que se aplique la pena convencional en perjuicio de ninguna de las partes.

Documental privada, la antes señalada que es apta y eficaz para sustentar la relación contractual que une a las partes, teniendo que el demandado reconvencionista no obtuvo el crédito solicitado y acreditó fehacientemente que dicho crédito no le fue otorgado, haciendo del conocimiento vía correo electrónico de tal situación, coligiéndose, que tal demandado reconvencionista cumplió con la obligación que contraída en las cláusulas tercera y séptima, respecto a la condición suspensiva, denominada "cláusula de escape", del contrato basal de la acción.

Documental privada la de comentario, a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de ella se desprende la relación

contractual que une a las partes, así como las obligaciones contraídas por éstas.

Lo anterior se concatena con la documental científica consistentes en siete correos electrónicos de fecha veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, enviado por *****; veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, enviado por J. ***** a *****; veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, enviado por ***** a *****; veinticinco de dos mil diecinueve, enviado por ***** a *****; veinticinco de junio de dos mil diecinueve, enviado por ***** a la Licenciada ***** , con copia para el notario público número *****; y, veintiocho e junio de dos mil diecinueve, enviado por Eduardo Escalante Curiel a ***** , en los cuales se acredita la comunicación que sostuvo el actor respecto al estatus y posterior resolución de rechazo del crédito que solicitó, y de los cuales resalta que mediante correo electrónico de veinticinco de junio de dos mil diecinueve, con copia para el notario número ***** , mediante el cual su solicitud de crédito fue negada.

Documental a la cual se le concede valor probatorio **con pleno valor y eficacia probatoria** en términos de lo establecido por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, siendo útil para acreditar de forma fehaciente que el actor en lo principal, demandado reconvencionista, informó en tiempo y forma a la Licenciada ***** , con copia para el Notario Público número ***** , la negación del crédito solicitado, mismo al que anexó el correo que contenía la resolución en sentido negativo para la expedición de dicho crédito, dando así debido cumplimiento a lo estipulado en el párrafo tercero antes señalado, y mediante el cual opera la denominada “cláusula de escape” misma que la parte promitente compradora cumplimentó en sus términos.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Ahora bien, del desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos que tuvo verificativo el dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se procede al estuvo de la confesional a cargo del demandado en lo principal y actor reconvencionista ***** , también conocido como ***** , donde sustancialmente expuso: conocer a ***** ; que el ocho de abril de dos mil diecinueve firmó contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva con ***** ; que el inmueble referente al contrato antes señalado, es el identificado como Lote de terreno número ***** , perteneciente al Municipio de ***** , y construcciones en el existentes, identificado catastralmente con la clave número ***** con superficie de ***** ; que el precio pactado el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva se fijó como precio total de la operación la cantidad de ***** ; que en el mencionado contrato en la cláusula segunda inciso a como pago parcial para la cantidad de ***** ; que con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, el Ciudadano ***** , realizó una transferencia electrónica a su nombre por la cantidad de ***** ; que la transferencia electrónica realizada por la cantidad de ***** fue depositada a la cuenta bancaria ***** y de la cual es titular; que el Ciudadano ***** , dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, especificó que solicitaría un crédito hipotecario por la cantidad de ***** , para la liquidación del inmueble de su propiedad que pretendía adquirir; que dentro del multicitado contrato, existía una penalización por incumplimiento, agregando que la penalización no está aclarado cual es, era de cuatrocientos treinta mil para cualquiera de las dos partes que no cumpliera con el contrato; que dentro del mismo contrato su cláusula séptima párrafo uno se estableció como penalización la cantidad de

***** en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes; que dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva en su cláusula séptima párrafo cuarto, se estableció que en caso de exceder el plazo para la firma de la escritura traslativa de dominio se tenía que cubrir una penalización por la cantidad de *****; que dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, el Ciudadano *****, no dio aviso en tiempo y forma para que operara la cláusula de escape tal como se establece en la cláusula séptima, párrafo tercero; así también manifestó que dentro del citado contrato, existía una penalización si no le era otorgado el crédito hipotecario a ***** por la institución bancaria agregando que siempre y cuando él demostrara que no le fue otorgado ese préstamo que es otra de las cláusulas del contrato; de igual forma negó que el Ciudadano *****, con fecha veintinueve de mayo del dos mil diecinueve hizo del conocimiento a través de correos electrónico a la Ciudadana *****, agente inmobiliario de *****, que le fue negada su solicitud de crédito hipotecario por la cantidad de *****; negó que el Ciudadano *****, con fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve hizo del conocimiento a través de correos electrónico a la Licenciada ***** y al Licenciado ***** que le fue negada la solicitud de crédito hipotecario por *****; que el Ciudadano *****, solicitaría un crédito hipotecario por la cantidad de ***** con la institución bancaria *****; negó que el Ciudadano *****, dio aviso en tiempo y forma de la negativa de ***** de otorgarle el crédito hipotecario por la cantidad de *****; negó que el crédito que le fue otorgado a ***** fue menor al solicitado y con el cual no cubriría lo pactado en la cláusula segunda inciso b del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva; negó que no existiera cláusula sobre algún impedimento para que *****, adquiriera algún bien inmueble después de la fecha de vencimiento del contrato



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva; negó que dentro del multicitado contrato no existe cláusula sobre algún impedimento para que el Ciudadano ***** adquiriera algún inmueble distinto al señalado en el contrato base de la acción; negó además conocer la fecha en que el Ciudadano ***** , adquirió el inmueble ubicado en ***** , MUNICIPIO DE *****; negó que en el certificado de libertad de gravamen exhibido a este Juzgado se observa que a la fecha de adquisición del inmueble distinto al del contrato base de la acción fue registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, agregando que aclaraba no lo sabe; negó que la Institución Financiera que otorgó el crédito para obtener el bien inmueble distinto al señalado en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva fue ***** , agregando que lo desconoce; que en la cláusula TERCERA del contrato base de la acción se estableció sujetar los efectos jurídicos de dicho contrato a la condición suspensiva de que el Ciudadano ***** obtuviera y ejerciera el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio del inmueble; dejó saber que la cantidad de ***** , eran recursos propios que proporcionaría ***** para la adquisición del inmueble especificado en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva; por último, negó que el Ciudadano ***** le ha requerido la devolución de la cantidad de ***** , debido a que quedó sin efectos el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva.

Medio de convicción al cual, de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil, se le otorga pleno valor probatorio y que resulta eficaz para demostrar que en dicha prueba reconoció de manera literal, al emitir contestación a

las posiciones marcadas con los números 8 y 24, respectivamente, lo siguiente: **que el Ciudadano *******, **dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, especificó que solicitaría un crédito hipotecario por la cantidad de *******, para la liquidación del inmueble de su propiedad que pretendía adquirir y que en la cláusula TERCERA del contrato base de la acción se estableció sujetar los efectos jurídicos de dicho contrato a la condición suspensiva de que el Ciudadano ***** obtuviera y ejerciera el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio del inmueble; lo cual acredita de forma fehaciente, que la parte demandada en lo principal, actora reconvencionista, admite que la cantidad restante y que es la cantidad estipulada en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, sería solicitada mediante crédito hipotecario y que en dicho contrato se sujetaron los efectos jurídicos del mismo, con la condición de que el actor en lo principal y demandado reconvencionista obtuviera y ejerciera el crédito hipotecario solicitado.

No pasa desapercibido además, que en dicha prueba, el demandado niega tener conocimiento sobre el aviso de negativa del crédito hipotecario por parte del demandado reconvencionista ***** , manifestaciones que se contraponen a los correos exhibidos por el demandado reconvencionista, en el sentido que sí dio aviso en tiempo y forma de la negativa a otorgarle el mencionado crédito. Prueba que como se ha mencionado tiene valor probatorio suficiente para desvirtuar el dicho del demandado.

Asimismo, obra en autos del sumario, el resultado de la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada, respecto de las preguntas calificadas de legales, resalta la aceptación referente a que en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva el demandado reconvencionista ***** , especificó que



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

solicitaría un crédito hipotecario para la liquidación del inmueble que pretendía adquirir, y que desconocía cuáles eran las condiciones establecidas para que operara la cláusula de escape dentro del citado contrato, ya que, por cuanto al resto de preguntas formuladas respondió de forma superficial unas y de manera negativa otras, por consiguiente, es dable otorgarle valor probatorio a la prueba que se analiza, por desprenderse de ella datos que hacen dilucidar a la resolutora que existieron los hechos que narró la demandante en su libelo génesis de demanda, haciéndose patente que es precisamente la demandada la compelida a cumplir las pretensiones del actor.

No obstante lo anterior, es de estudiarse el cumulo de pruebas ofrecidas por el actor reconvencionista ***** también conocido como *****, quien ofreció y le fueron admitidas las siguientes:

La confesional a cargo de *****; la declaración de parte a cargo de *****; las documentales públicas marcados con los numerales 3 y 4, consistentes en el certificado de libertad de gravamen de siete de noviembre de dos mil diecinueve, el correo electrónico de veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

Respecto a la prueba Confesional a cargo de ***** , es de estudiarse que mediante su desahogo, el dieciocho de noviembre de dos mil veinte, el absolvente expuso que con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve celebró contrato de promesa de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno número diecinueve "b" ubicado en el callejón de don Matías número 17, del Fraccionamiento Real de ***** , poblado de ***** , Municipio de *****; que sabe que el promitente

vendedor en el contrato base de la acción es ***** también conocido como *****; que sabe que en la cláusula segunda del contrato base de la acción se fijó como precio de la operación la cantidad de cuatro millones setecientos mil pesos; que sabe que dentro de la cláusula SEGUNDA, se estipuló que el precio de la operación se liquidaría en dos pagos, agregando que el primer pago es un apartado y el segundo era con los recursos del crédito; que depositó a la cuenta bancaria de ***** también conocido como *****, por medio de transferencia electrónica la cantidad de ***** en cumplimiento al inciso A) de la cláusula Segunda del contrato base de la acción; que se obligó a liquidar el saldo restante de la operación de compraventa de ***** el veintiocho de junio de dos mil diecinueve, en cumplimiento al inciso b) de la cláusula segunda del contrato base de la acción, agregando que siempre y cuando tenía una cláusula suspensiva, siempre y cuando le otorgara el crédito el banco para esa casa; que el absolvente obtuvo un crédito bancario por la cantidad de *****, agregando que le negaron el varios y es no le alcanzaba para pagar el remanente de cuatro millones doscientos setena; que obtuvo un crédito hipotecario de la institución ***** por la cantidad de *****, agregando que ha tenido varios créditos durante su vida; que sabe que dentro de la cláusula séptima del contrato privado de promesa de compraventa de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, se pactó entre las partes la cantidad de *****, como sanción penal en caso de incumplimiento al citado contrato; negó haber sido omiso en dar cumplimiento al inciso B de la cláusula segunda del contrato privado de promesa de compraventa de ocho de abril de dos mil diecinueve; que sabe que en el último párrafo de la cláusula séptima del contrato base de la acción se pactó entre las partes la cantidad de3 ***** como pago por concepto del incumplimiento al citado contrato base de la acción.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Asimismo, por cuanto a la declaración de parte de esa misma fecha, a cargo del demandado reconconvencionista ***** , se resume que el mismo contestó de manera afirmativa a la mayoría de las preguntas que se le hicieron, mismas que versan sobre las condiciones del contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva.

Medios de prueba a los que de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil, se les otorga pleno valor probatorio que no abonan a los intereses de la demandada toda vez que el absolvente negó todas las posiciones y preguntas que le pudieron causar perjuicio, siendo que este tipo de probanzas se valoran por cuanto a lo que perjudica al absolvente y no por cuanto a lo que le beneficia.

Siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio:

Novena Época, Registro: 188012, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Enero de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/216, Página: 1146:

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).-

Aun cuando existe el criterio de la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de que la confesión es indivisible y, por tanto, ha de tomarse tal como se produce, el sistema adoptado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en el de que la confesión es divisible, pues sólo surte efectos en lo que perjudica al que la hace y no en lo que le favorece, según lo dispone categóricamente el artículo 422 del ordenamiento legal mencionado, de manera que la modificación o circunstancia que se agrega no se tiene por cierta si el confesante no la prueba. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Sexto Circuito. Amparo directo 252/89. Carlos Castro de la Sierra. 17 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo directo 466/94. Ismael González Méndez. 21 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Víctor Ruiz Contreras. Amparo directo 313/95. Antonio Marcos Santos. 16 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz. Amparo directo 191/2000. Guillermo Álvarez Vera y otra, por sí y en representación de sus menores hijas. 6 de julio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

Amparo directo 459/2001. Jorge Ramírez Osorio. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

Ahora bien, por cuanto a la prueba documental consistente en el certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual la parte demandada pretende demostrar que el demandadoreconvencionista *****, sí obtuvo un crédito para la compra de diverso inmueble, y no al establecido en el contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva.

Al respecto, dicha documental expedida por el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos el siete de octubre de dos mil veinte, no es una documental a la cual deba otorgarse valor probatorio en el presente asunto, toda vez que si bien es cierto acredita con la misma que el actor obtuvo el inmueble identificado como condominio número *****de *****, ubicado en el poblado de *****, Municipio de *****, también es cierto que en el contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, no se establece alguna cláusula que estipule la restricción a la actora de adquirir otros bienes inmuebles, esto aunado al hecho de que el registro del inmueble antes referido, es posterior al veintiocho de junio de dos mil diecinueve, fecha señalada como límite para la obligación de pago establecida en el ya mencionado contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva de ocho de abril de dos mil diecinueve.

Razón por la cual, no es de estimarse la documental referida, como prueba en el presente juicio, al no formar parte de la litis de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por cuanto a la prueba consistente en el correo electrónico de veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, dicha documental debe desestimarse como ya se ha expuesto en líneas que anteceden, respecto a que la condición establecida para el cumplimiento del contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, debió satisfacerse precisamente la condición de que la parte promitente compradora, demandada reconvencionista, obtuviera un crédito hipotecario, cláusula que se transcribe a continuación:

"...TERCERA.- Convienen las partes en sujetar los efectos jurídico del presente contrato a la condición suspensiva de que "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" obtenga y ejerza el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio..."

Situación que, atendiendo a la literalidad de dicha cláusula, atiende a que el promitente comprador debía conseguir el crédito bastante para realizar el pago restante, no así solo una parte y de esta forma no cumplir con lo pactado en el contrato base de la acción, sino, que tal como ha quedado establecido, atendiendo a la literalidad del contrato era la obtención del crédito por la cantidad establecida en el apartado B de la cláusula Segunda del contrato base de la acción, la cantidad restante sería de ***** , misma que no fue autorizada por la institución bancaria. En ese sentido, es de desestimarse la prueba, de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil.

Así es patente razonar silogísticamente, que las anteriores probanzas adminiculadas y corroboradas entre sí, valoradas de acuerdo a los principios de la lógica y las máximas de experiencia, haciendo un enlace armónico, lógico, natural y legal que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando de manera individual y en su

conjunto los elementos probatorios que aparecen en el proceso, a los cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 444, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, permiten concluir que el actor reconvencionista ***** también conocido como *****, no probó que el demandado reconvencionista *****, incumplió con el pago pactado en el contrato de promesa de compraventa de ocho de abril de dos mil diecinueve.

Por lo anterior, se declara que el actor reconvencionista ***** también conocido como *****, **no acreditó la acción reconvencional** que ejercitó contra *****, siendo dable absolver a ésta última de las prestaciones que le fueron reclamadas.

V. Atendiendo a las reglas del método inductivo, se procede al estudio de las excepciones y defensas hechas valer por la parte demandada ***** también conocido como *****, en la acción principal, mismas que se hicieron consistir en:

La falta de acción y de derecho; **la de falta de cumplimiento del contrato base de la acción a cargo de la actora, la de falsedad de los hechos, la de plus petitio y la de falta de interpelación.**

1.- Respecto de la excepción **DE LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, la misma es improcedente, en virtud de que, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por tanto, esta autoridad declara improcedente dicha excepción planteada por el demandado, aludiendo que la Juez analizará todos los elementos necesarios para la procedencia de la acción y en base a ello se determinará si el actor probó o no su acción; por todo ello, se declara improcedente la excepción analizada.

2.- De igual modo, la excepción **DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN A CARGO DE LA PARTE ACTORA**, es improcedente, toda vez que como se estableció en líneas precedentes, la parte actora, dio cumplimiento a lo establecido en la cláusula tercera del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, por las razones expuestas con anterioridad.

3.- Por cuanto a la excepción **DE FALSEDAD DE LOS HECHOS**, es de desecharse por improcedente, toda vez que como se advierte de la interpretación del contrato base de la acción, al haberse establecido que el pago convenido, según la cláusula tercera, se obtendría y ejercería del crédito hipotecario solicitado, para el pago de la cantidad restante del precio, no así aunque con dicho crédito solo se obtuviera una parte de la cantidad restante. Razón por la cual dicha excepción resulta improcedente.

4.- Así también, la demandada hace valer la excepción de **PLUS PETITIO**, empero, la misma es improcedente, en virtud de que el actor no especificó cantidad alguna por concepto de pago de interés legal, por tal razón, no podemos aducir, que la suma cuyo pago se le reclama, sea abusiva o incongruente, por lo tanto, resulta improcedente la excepción referida.

5.- Respecto a la excepción de **FALTA DE INTERPELACIÓN**, es de declararse improcedente, esto es así toda vez que del escrito inicial de demanda, la parte actora, hizo referencia en sus hechos a haber requerido al demandado en varias ocasiones la devolución de la cantidad otorgada en el inciso a) de la cláusula SEGUNDA del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, cuestión que quedó acreditada mediante el desahogo de la prueba de declaración de parte llevada a cabo el dieciocho de noviembre de dos mil veinte, en la cual se aprecia que del interrogatorio que se realizó al demandado ********* también conocido como *********, que a la pregunta marcada con el número veintiocho que reza:

28.- ¿Que diga el declarante en cuantas ocasiones el C. *********, le ha requerido le devuelva la cantidad \$430,000.00 (CUATROCIENTOS TRENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) debido a que quedó sin efectos el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva?

La parte demandada refirió:

Una sola vez, frente al Notario Hugo Salgado.

De lo anterior se colige, que sí existió un requerimiento previo por parte del actor ********* hacia el demandado ********* también conocido como *********, situación que para esta autoridad constituye un hecho cierto pues el demandado reconoce haber sido requerido previamente. Razón por la cual, es de declarar improcedente la excepción opuesta.

VI. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo del presente asunto, para ver si a la luz de las probanzas ofrecidas por el accionante *********, se acredita la acción intentada, teniendo que la parte actora, demandó las siguientes prestaciones:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

I.- LA DECLARACIÓN DE RESCISIÓN del Contrato de Promesa de Compraventa sujeto a condición suspensiva, que celebraron por una parte el señor *********, **TAMBIÉN CONOCIDO CON EL NOMBRE DE *******, a quien en lo sucesivo se le denominara parte "promitente vendedora" y por otra parte como "promitente comprador" el señor *********, de data ocho de abril del dos mil diecinueve.

II.- Como consecuencia de la Pretensión "I", **la devolución de la cantidad de ***** estipulado en la cláusula Segunda, inciso a) del Contrato Base de la Acción;**

III.- El pago del interés legal de la cantidad entregada al vendedor esto en virtud de lo establecido en el artículo 1796, párrafo dos del Código Civil para el Estado de Morelos.

IV.- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio, mismos que sea acreditarán en el momento procesal oportuno;

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

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

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

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

"... sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba..."

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

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

El artículo 1669 del Código Civil vigente en el Estado, establece lo siguiente: "NOCIÓN DE CONTRATO.

Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones".

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

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

El artículo 1671 establece:

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

El artículo 1707 reza:

"PRESUPUESTOS, PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS. Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato; II.- Porque se realice una condición resolutoria; III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa; IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado; V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que transmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al efecto, tomando en consideración los hechos expuestos en el escrito de contratación, por demandado *****, también conocido como *****, los cuales se fundan básicamente en que el ocho de abril de dos mil diecinueve, celebró contrato de promesa de compraventa, en su carácter de promitente vendedor, con el ahora demandado reconvencionista *****, en su calidad de promitente compradora, respecto del bien inmueble identificado como Lote de Terreno Número *****, perteneciente al Municipio de *****; pactando como monto total de la operación, la cantidad de *****; acto jurídico en el cual la promitente compradora se comprometió a pagar de la siguiente forma: la cantidad de *****, comprometiéndose a liquidar el pago faltante por la cantidad de ***** con recursos propios del actor ***** y recursos de un crédito bancario, el día veintiocho de junio de dos mil diecinueve, incurriendo en el incumplimiento del contrato ya que en forma dolosa y de mala fe en perjuicio de la actora reconvencionista dicho crédito lo aplicó para diversa operación de compraventa, pues obtuvo un crédito bancario por la cantidad de *****, sin que lo utilizara para dar cumplimiento a la obligación de pago contraída, pues se obligó a cumplir con recursos propios y de un crédito bancario, sin señalar específicamente a cuánto ascendería el crédito bancario y en un término que correría del ocho de abril de dos mil diecinueve al veintiocho de junio de dos mil diecinueve. Así pues manifiesta que el demandado reconvencionista omitió dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa y en razón de lo anterior, solicita la rescisión del mencionado contrato y el cumplimiento de las sanciones pactadas en la cláusula séptima del contrato referido.

En ese orden de ideas, es importante señalar, que para el cumplimiento del contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, debió satisfacerse precisamente la condición de que la parte promitente compradora,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

obtuviera un crédito hipotecario, cláusula que se transcribe a continuación:

"...TERCERA.- Convienen las partes en sujetar los efectos jurídico del presente contrato a la condición suspensiva de que "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" obtenga y ejerza el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio..."

Atento a lo anterior y teniéndose a la literalidad de dicha cláusula, que la cantidad restante del precio lo es, *****pues de la cláusula SEGUNDA se observa que se realizó una pago ***** conforme a lo dispuesto por el inciso **a)** y se pagaría la cantidad de *****según lo estipulado en el inciso **b)** de dicha cláusula.

De lo anterior se colige, que si bien es cierto, como han mencionado las partes en el presente juicio, de las cláusulas que establece el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, y base de la presente acción, se condicionó la compra del inmueble identificado como lote de terreno número *****, perteneciente al Municipio de *****, con recursos propios y los que obtendrá del crédito obtenido por *****, o de cualquier otra institución de crédito, también es cierto que la cláusula condicionante, establece que se pagaría la parte restante con dicho crédito, habiendo establecido primeramente las cantidades en que se había dividido la cantidad total del precio del inmueble.

Documental base de la acción **con pleno valor y eficacia probatoria** en términos de lo establecido por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, siendo útil para acreditar la acción de la parte actora, al encontrarse en la hipótesis establecida en la cláusula TERCERA (de condición suspensiva), la cual tiene como efectos dar por concluida la contratación y tal como

lo establece el párrafo segundo de la cláusula séptima de dicho contrato:

“En el supuesto de que la condición suspensiva a que se refiere la cláusula tercera de este contrato no se cumpla, se dará por concluida la contratación sin responsabilidad para ninguna de las partes, otorgándose recíprocamente las prestaciones debidas y como consecuencia, la promitente vendedora reintegrará a la promitente compradora las cantidades recibidas a cuenta de la operación y el presente contrato se tendrá por no celebrado, sin que aplique la pena convencional en perjuicio de ninguna de las partes a que se refiere el párrafo inmediato anterior...”

Por lo anterior se considera que es procedente la acción ejercitada por el actor *********, toda vez que en la secuela procedimental se acreditó que son ciertas las narradas manifestaciones de la impetrante, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Siendo menester precisar, que en la especie nos encontramos ante un contrato bilateral, por contener obligaciones reciprocas para ambas partes, por lo tanto, legalmente válido y que surte efecto legal pleno para los contratantes, en virtud de que fue firmado por libre voluntad de manera expresa por escrito, puesto que no se acreditó lo contrario, y en el cual se establecieron los derechos y obligaciones de las partes, contrato que se encuentra permitido por la Ley, en términos del artículo 1669 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Contrato aludido, cuyo contenido consiste en obligaciones de hacer, resultando innegable que en caso que uno de los contrayentes viole sus obligaciones o incumpla el mismo, quien cumplió tiene el derecho a solicitar su cumplimiento o demandar su rescisión; debiendo señalar



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

que solo pueden cumplirse los contratos que en sí mismos son válidos, teniendo así, que el propio artículo 1715 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

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

Siendo aplicable al caso que nos ocupa, que no se incumplió con lo dispuesto en el contrato base de la acción, pues existen las documentales que acreditan la voluntad de dar cumplimiento al mismo y en su caso, de no poder dar cumplimiento al mismo, esto es, como lo establece el párrafo tercero de la cláusula séptima del multicitado contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva:

Para que esta cláusula de escape opere, "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" deberá acreditar fehacientemente, que el crédito no le fue otorgado por la institución bancaria de referencia.

Bajo esas perspectivas de *facto*, se considera improcedentes las defensas hechas valer por el demandado ***** también conocido como ***** , toda vez que en la secuela procedimental se probó que son ciertas las narradas manifestaciones del actor, atendiendo primeramente a lo dispuesto por la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En este orden de ideas, esta Juzgadora considera que el demandado ***** también conocido como ***** , no acreditó sus defensas y excepciones pues de los elementos probatorios aportados y desahogados en autos

del sumario se desprende que la parte acrtora *****,
cumplió con lo pactado en el contrato privado de promesa
de compraventa sujeto a condición suspensiva de ocho de
abril de dos mil diecinueve, celebrado por ***** también
conocido como *****, en su carácter de promitente
vendedor y *****, en su calidad de promitente
comprador, respecto del bien inmueble identificado como
Lote de terreno número *****, perteneciente al Municipio
de *****.

Esto se considera así, porque obra en constancias de
autos del sumario la documental privada consistente en el
contrato privado de promesa de compraventa sujeto a
condición suspensiva de ocho de abril de dos mil diecinueve,
celebrado por ***** también conocido como *****,
en su carácter de promitente vendedor y *****, en su
calidad de promitente comprador, respecto del bien
inmueble identificado como Lote de terreno número
*****, perteneciente al Municipio de *****;
documental privada la de comento, de la cual se colige que
efectivamente las partes contrincantes en la presente
controversia, celebraron contrato de promesa de
compraventa el ocho de abril de dos mil diecinueve,
quedando la promitente compradora ahora demandada
reconvencionista, constreñida a pagar la cantidad de
*****, por concepto de saldo restante del total de la
operación, pago que se pactó se liquidaría mediante la
obtención de un crédito hipotecario, tramitado ante
*****, antes del VEINTIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL
DIECINUEVE, toda vez que en el acto volitivo de promesa de
compraventa se estableció en el apartado de declaraciones
que el precio de la operación de la compraventa lo cubriría
la promitente compradora, a través de un crédito que ésta
solicitó, advirtiéndose de dicho contrato, que de la cláusula
TERCERA se estableció una condición suspensiva de que la
promitente compradora obtenga y ejerza el crédito
hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

así como también se advierte que de la cláusula SÉPTIMA de dicho contrato se estableció que en el supuesto de que la condición suspensiva a que se refiere la cláusula tercera de este contrato no se cumpla, se dará por concluida la contratación sin responsabilidad para ninguna de las partes, otorgándose recíprocamente las prestaciones debidas y como consecuencia, la promitente vendedora reintegrará a la promitente compradora las cantidades recibidas a cuenta de la operación y el presente contrato se tendrá por no celebrado, sin que se aplique la pena convencional en perjuicio de ninguna de las partes.

Documental privada, la antes señalada que es apta y eficaz para sustentar la relación contractual que une a las partes, teniendo que el demandado reconvencionista no obtuvo el crédito solicitado y acreditó fehacientemente que dicho crédito no le fue otorgado, haciendo del conocimiento vía correo electrónico de tal situación, coligiéndose, que tal demandado reconvencionista cumplió con la obligación que contraída en las cláusulas tercera y séptima, respecto a la condición suspensiva, denominada "cláusula de escape", del contrato basal de la acción.

Documental privada la de comentario, a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de ella se desprende la relación contractual que une a las partes, así como las obligaciones contraídas por éstas.

Lo anterior se concatena con la documental científica consistentes en siete correos electrónicos de fecha veintiuno de mayo, veintisiete de mayo, veintinueve de mayo, veinticinco y veintiocho, ambos del mes de junio, todos de dos mil diecinueve, en los cuales se acredita la

comunicación que sostuvo el actor respecto al estatus y posterior resolución de rechazo del crédito que solicitó, y de los cuales resalta que mediante correo electrónico de veinticinco de junio de dos mil diecinueve, con copia para el notario número *****, mediante el cual su solicitud de crédito fue negada.

Documental a la cual se le concede valor probatorio **con pleno valor y eficacia probatoria** en términos de lo establecido por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, siendo útil para acreditar de forma fehaciente que el demandado reconvencionista, informó en tiempo y forma la negación del crédito solicitado, mismo al que anexó el correo que contenía la resolución en sentido negativo para la expedición de dicho crédito, dando así debido cumplimiento a lo estipulado en el párrafo tercero antes señalado, y mediante el cual opera la denominada "cláusula de escape" misma que la parte promitente compradora cumplimentó en sus términos.

Ahora bien, del desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos que tuvo verificativo el dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se procede al estuvo de la confesional a cargo del demandado *****, también conocido como *****, donde sustancialmente expuso: conocer a *****; que el ocho de abril de dos mil diecinueve firmó contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva con *****; que el inmueble referente al contrato antes señalado, es el identificado como Lote de terreno número *****, perteneciente al Municipio de *****, y construcciones en el existentes, identificado catastralmente con la clave número ***** con superficie de *****; que el precio pactado el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva se fijó como precio total de la operación la cantidad de *****; que en el mencionado contrato en la cláusula segunda inciso a como pago parcial para la cantidad de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*****; que con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, el Ciudadano *****, realizó una transferencia electrónica a su nombre por la cantidad de *****; que la transferencia electrónica realizada por la cantidad de ***** fue depositada a la cuenta bancaria ***** y de la cual es titular; que el Ciudadano *****, dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, especificó que solicitaría un crédito hipotecario por la cantidad de *****, para la liquidación del inmueble de su propiedad que pretendía adquirir; que dentro del multicitado contrato, existía una penalización por incumplimiento, agregando que la penalización no está aclarado cual es, era de cuatrocientos treinta mil para cualquiera de las dos partes que no cumpliera con el contrato; que dentro del mismo contrato su cláusula séptima párrafo uno se estableció como penalización la cantidad de ***** en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes; que dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva en su cláusula séptima párrafo cuarto, se estableció que en caso de exceder el plazo para la firma de la escritura traslativa de dominio se tenía que cubrir una penalización por la cantidad de *****; que dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, el Ciudadano *****, no dio aviso en tiempo y forma para que operara la cláusula de escape tal como se establece en la cláusula séptima, párrafo tercero; así también manifestó que dentro del citado contrato, existía una penalización si no le era otorgado el crédito hipotecario a ***** por la institución bancaria agregando que siempre y cuando él demostrara que no le fue otorgado ese préstamo que es otra de las cláusulas del contrato; de igual forma negó que el Ciudadano *****, con fecha veintinueve de mayo del dos mil diecinueve hizo del conocimiento a través de correos electrónico a la Ciudadana *****, agente inmobiliario de

***** , que le fue negada su solicitud de crédito hipotecario por la cantidad de *****; negó que el Ciudadano ***** , con fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve hizo del conocimiento a través de correos electrónico a la Licenciada ***** y al Licenciado ***** que le fue negada la solicitud de crédito hipotecario por *****; que el Ciudadano ***** , solicitaría un crédito hipotecario por la cantidad de ***** con la institución bancaria *****; negó que el Ciudadano ***** , dio aviso en tiempo y forma de la negativa de ***** de otorgarle el crédito hipotecario por la cantidad de *****; negó que el crédito que le fue otorgado a ***** fue menor al solicitado y con el cual no cubriría lo pactado en la cláusula segunda inciso b del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva; negó que no existiera cláusula sobre algún impedimento para que ***** , adquiriera algún bien inmueble después de la fecha de vencimiento del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva; negó que dentro del multicitado contrato no existe cláusula sobre algún impedimento para que el Ciudadano ***** adquiriera algún inmueble distinto al señalado en el contrato base de la acción; negó además conocer la fecha en que el Ciudadano ***** , adquirió el inmueble ubicado en ***** , MUNICIPIO DE *****; negó que en el certificado de libertad de gravamen exhibido a este Juzgado se observa que a la fecha de adquisición del inmueble distinto al del contrato base de la acción fue registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, agregando que aclaraba no lo sabe; negó que la Institución Financiera que otorgó el crédito para obtener el bien inmueble distinto al señalado en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva fue ***** , agregando que lo desconoce; que en la cláusula TERCERA del contrato base de la acción se estableció sujetar los efectos jurídicos de dicho contrato a la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

condición suspensiva de que el Ciudadano ***** obtuviera y ejerciera el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio del inmueble; dejó saber que la cantidad de ***** , eran recursos propios que proporcionaría ***** para la adquisición del inmueble especificado en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva; por último, negó que el Ciudadano ***** le ha requerido la devolución de la cantidad de ***** , debido a que quedó sin efectos el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva.

Medio de convicción al cual, de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil, se le otorga pleno valor probatorio y que resulta eficaz para demostrar que en dicha prueba reconoció de manera literal, al emitir contestación a las posiciones marcada con los números 8 y 24, respectivamente, lo siguiente: **que el Ciudadano ***** , dentro del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, especificó que solicitaría un crédito hipotecario por la cantidad de ***** , para la liquidación del inmueble de su propiedad que pretendía adquirir y que en la cláusula TERCERA del contrato base de la acción se estableció sujetar los efectos jurídicos de dicho contrato a la condición suspensiva de que el Ciudadano ***** obtuviera y ejerciera el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio del inmueble;** lo cual acredita de forma fehaciente, que la parte demandada en lo principal, actora reconvencionista, admite que la cantidad restante y que es la cantidad estipulada en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, sería solicitada mediante crédito hipotecario y que en dicho contrato se sujetaron los efectos jurídicos del mismo, con la condición de que el actor en lo

principal y demandado reconvencionista obtuviera y ejerciera el crédito hipotecario solicitado.

No pasa desapercibido además, que en dicha prueba, el demandado niega tener conocimiento sobre el aviso de negativa del crédito hipotecario por parte del actor *****, manifestaciones que se contraponen a los correos exhibidos por el demandado reconvencionista, en el sentido que sí dio aviso en tiempo y forma de la negativa a otorgarle el mencionado crédito. Prueba que como se ha mencionado tiene valor probatorio suficiente para desvirtuar el dicho del demandado.

Asimismo, obra en autos del sumario, el resultado de la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada, respecto de las preguntas calificadas de legales, resalta la aceptación referente a que en el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva el actor *****, especificó que solicitaría un crédito hipotecario para la liquidación del inmueble que pretendía adquirir, y que desconocía cuáles eran las condiciones establecidas para que operara la cláusula de escape dentro del citado contrato, ya que, por cuanto al resto de preguntas formuladas respondió de forma superficial unas y de manera negativa otras, por consiguiente, es dable otorgarle valor probatorio a la prueba que se analiza, por desprenderse de ella datos que hacen dilucidar a la resolutora que existieron los hechos que narró la demandante en su libelo génesis de demanda, haciéndose patente que es precisamente la demandada la compelida a cumplir las pretensiones del actor.

No obstante lo anterior, es de estudiarse el cumulo de pruebas ofrecidas por el demandado ***** también conocido como *****, quien ofreció y le fueron admitidas las siguientes:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

La confesional a cargo de *****; la declaración de parte a cargo de *****; las documentales públicas marcados con los numerales 3 y 4, consistentes en el certificado de libertad de gravamen de siete de noviembre de dos mil diecinueve, el correo electrónico de veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

Respecto a la prueba Confesional a cargo de ***** , es de estudiarse que mediante su desahogo, el dieciocho de noviembre de dos o veinte, el absolvente expuso que con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve celebró contrato de promesa de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno número diecinueve "b" ubicado en el callejón de don Matías número 17, del Fraccionamiento Real de ***** , poblado de ***** , Municipio de ***** ; que sabe que el promitente vendedor en el contrato base de la acción es ***** también conocido como ***** ; que sabe que en la cláusula segunda del contrato base de la acción se fijó como precio de la operación la cantidad de cuatro millones setecientos mil pesos; que sabe que dentro de la cláusula SEGUNDA, se estipuló que el precio de la operación se liquidaría en dos pagos, agregando que el primer pago es un apartado y el segundo era con los recursos del crédito; que depositó a la cuenta bancaria de ***** también conocido como ***** , por medio de transferencia electrónica la cantidad de ***** en cumplimiento al inciso A) de la cláusula Segunda del contrato base de la acción; que se obligó a liquidar el saldo restante de la operación de compraventa de ***** el veintiocho de junio de dos mil diecinueve, en cumplimiento al inciso b) de la cláusula segunda del contrato base de la acción, agregando que siempre y cuando tenía una cláusula suspensiva, siempre y cuando le otorgara el crédito el banco

para esa casa; que el absolvente obtuvo un crédito bancario por la cantidad de *****, agregando que le negaron el varios y es no le alcanzaba para pagar el remanente de cuatro millones doscientos setena; que obtuvo un crédito hipotecario de la institución ***** por la cantidad de *****, agregando que ha tenido varios créditos durante su vida; que sabe que dentro de la cláusula séptima del contrato privado de promesa de compraventa de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, se pactó entre las partes la cantidad de *****, como sanción penal en caso de incumplimiento al citado contrato; negó haber sido omiso en dar cumplimiento al inciso B de la cláusula segunda del contrato privado de promesa de compraventa de ocho de abril de dos mil diecinueve; que sabe que en el último párrafo de la cláusula séptima del contrato base de la acción se pactó entre las partes la cantidad de ***** como pago por concepto del incumplimiento al citado contrato base de la acción.

Asimismo, por cuanto a la declaración de parte de esa misma fecha, a cargo del actor *****, se resume que el mismo contestó de manera afirmativa a la mayoría de las preguntas que se le hicieron, mismas que versan sobre las condiciones del contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva.

Medios de prueba a los que de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil, se les otorga pleno valor probatorio que no abonan a los intereses de la demandada toda vez que el absolvente negó todas las posiciones y preguntas que le pudieron causar perjuicio, siendo que este tipo de probanzas se valoran por cuanto a lo que perjudica al absolvente y no por cuanto a lo que le beneficia.

Siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Novena Época, Registro: 188012, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Enero de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/216, Página: 1146:

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

- Aun cuando existe el criterio de la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de que la confesión es indivisible y, por tanto, ha de tomarse tal como se produce, el sistema adoptado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en el de que la confesión es divisible, pues sólo surte efectos en lo que perjudica al que la hace y no en lo que le favorece, según lo dispone categóricamente el artículo 422 del ordenamiento legal mencionado, de manera que la modificación o circunstancia que se agrega no se tiene por cierta si el confesante no la prueba. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Sexto Circuito. Amparo directo 252/89. Carlos Castro de la Sierra. 17 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo directo 466/94. Ismael González Méndez. 21 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Víctor Ruiz Contreras. Amparo directo 313/95. Antonio Marcos Santos. 16 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz. Amparo directo 191/2000. Guillermo Álvarez Vera y otra, por sí y en representación de sus menores hijas. 6 de julio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez. Amparo directo 459/2001. Jorge Ramírez Osorio. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

Ahora bien, por cuanto a la prueba documental consistente en el certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual la parte demandada pretende demostrar que el actor ***** , sí obtuvo un crédito para la compra de diverso inmueble, y no al establecido en el contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva.

Al respecto, dicha documental expedida por el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos el siete de octubre de dos mil veinte, no es una documental a la cual deba otorgarse valor probatorio en el presente asunto, toda vez que si bien es cierto acredita con

la misma que el actor obtuvo el inmueble identificado como condominio número ***** de *****, ubicado en el poblado de *****, Municipio de *****, también es cierto que en el contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva, no se establece alguna cláusula que estipule la restricción a la actora de adquirir otros bienes inmuebles, esto aunado al hecho de que el registro del inmueble antes referido, es posterior al veintiocho de junio de dos mil diecinueve, fecha señalada como límite para la obligación de pago establecida en el ya mencionado contrato de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva de ocho de abril de dos mil diecinueve.

Razón por la cual, no es de estimarse la documental referida, como prueba en el presente juicio, al no formar parte de la litis de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil.

Por cuanto a la prueba consistente en el correo electrónico de veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, dicha documental debe desestimarse como ya se ha expuesto en líneas que anteceden, respecto a que la condición establecida para el cumplimiento del contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, debió satisfacerse precisamente la condición de que la parte promitente compradora, demandada reconvencionista, obtuviera un crédito hipotecario, cláusula que se transcribe a continuación:

"...TERCERA.- Convienen las partes en sujetar los efectos jurídico del presente contrato a la condición suspensiva de que "LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA" obtenga y ejerza el crédito hipotecario, para el pago de la cantidad restante del precio..."

Situación que, atendiendo a la literalidad de dicha cláusula, atiende a que el promitente comprador debía conseguir el crédito bastante para realizar el pago restante, no así solo una parte y de esta forma no cumplir con lo pactado en el contrato base de la acción, sino, que tal



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

como ha quedado establecido, atendiendo a la literalidad del contrato era la obtención del crédito por la cantidad establecida en el apartado B de la cláusula Segunda del contrato base de la acción, la cantidad restante sería de ***** , misma que no fue autorizada por la institución bancaria. En ese sentido, es de desestimarse la prueba, de conformidad con el artículo **490** del Código Procesal Civil.

Así es patente razonar silogísticamente, que las anteriores probanzas administradas y corroboradas entre sí, valoradas de acuerdo a los principios de la lógica y las máximas de experiencia, haciendo un enlace armónico, lógico, natural y legal que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando de manera individual y en su conjunto los elementos probatorios que aparecen en el proceso, a los cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 444, 490 y 493 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, permiten concluir que el actor reconvencionista ***** también conocido como ***** , no probó que la demandada reconvencionista ***** , incumplió con el pago pactado en el contrato de promesa de compraventa de ocho de abril de dos mil diecinueve.

Por lo anterior, se declara que el actor ***** , probó su acción en contra de ***** también conocido como ***** actualizándose la hipótesis establecida en el artículo 1707 fracción II del Código Civil vigente en Morelos, teniendo por rescindido y por consiguiente la terminación del contrato base de la acción.

VII. Ahora bien, una vez que se declaró la rescisión del contrato de promesa de compraventa de ocho de abril de dos mil diecinueve, tal y como se estableció en el estudio de

la acción principal, en términos de la cláusula séptima del contrato basal de la acción, se determina que el demandado ***** también conocido como *****, deberá devolver a favor de *****, la cantidad de *****, tal y como quedó establecido en la cláusula de referencia, otorgándole un plazo de CINCO DÍAS, para su cumplimiento voluntario, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

VIII. Por otra parte, de conformidad con el artículo 1796, segundo párrafo, el cual establece:

“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 comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales o convencionales de la cantidad que entregó...”

Siendo aplicable la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 177470

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 71/2005

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005, página 142

Tipo: Jurisprudencia

RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

De lo dispuesto por el artículo [1840 del Código Civil para el Distrito Federal](#), se deduce que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción. Este convenio, por el que las partes fijan anticipadamente la cuantificación de los daños y perjuicios que deben pagarse para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, suele denominarse cláusula penal y no tiene más límite, al respecto, que no deberá exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por su parte, el artículo [2311](#) establece que 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 fijada también por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa; y que si el comprador



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

ha pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó y que las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. De la interpretación del último párrafo del aludido precepto legal, en relación con lo dispuesto por el artículo 1840, se pone de manifiesto la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si resulta ser más onerosa que las estipuladas en el referido numeral 2311, pues el legislador previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad de otro le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas. En ese entendido, la estipulación de la pena convencional prevista en el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, no contradice lo dispuesto por el artículo 2311, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por lo que si bien es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambos, en su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compraventa; también es verdad que, si esa rescisión obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado una cláusula penal, la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causen en caso de incumplimiento de la obligación, que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido. Sin embargo, cuando forman parte de la acción, prestaciones estipuladas en el contrato, por vía de indemnización por daños y perjuicios, el Juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público.

Contradicción de tesis 5/2005-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero, Quinto y Décimo Cuarto, todos en Materia Civil del Primer Circuito. 8 de junio de 2005. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 71/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de junio de dos mil cinco.

Razón por la cual es de estimarse que se condene a la parte demandada al pago de la prestación macada con el numeral III, esto es al pago del interés legal sobre la cantidad

de *****, y que fuera establecida como sanción penal en la cláusula séptima del contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva de ocho de abril de dos mil diecinueve, previa liquidación que al efecto se formule.

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

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO. Se declara improcedente la Acción Reconvencional promovida por ***** también conocido como *****, contra *****, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

TERCERO. Ha sido procedente la acción que hizo valer la parte actora ***** en el presente juicio, contra ***** también conocido como *****, quien no acreditó sus defensas y excepciones opuestas en la contestación de la demanda.

CUARTO. Se declara rescindido el contrato privado de promesa de compraventa sujeto a condición suspensiva de ocho de abril de dos mil diecinueve, celebrado por ***** también conocido como *****, en su carácter de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

promitente vendedor y ***** , en su calidad de promitente compradora, respecto del bien inmueble identificado como Lote de terreno número ***** , ubicado en el poblado de ***** , perteneciente Municipio de ***** , del Estado de Morelos.

QUINTO. En consecuencia, se condena al demandado ***** también conocido como ***** , a devolver a favor de ***** , la cantidad de ***** , otorgándole un plazo de CINCO DÍAS, para su cumplimiento voluntario, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SEXTO. Se condena al demandado ***** también conocido como ***** , al pago del interés legal sobre la cantidad de ***** , los cuales se deberán cuantificar en la etapa de ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO. Se condena al demandado ***** también conocido como ***** , al pago de gastos y costas generados en el presente juicio, en términos del considerando **IX** de esta resolución, los cuales se deberán cuantificar en la etapa de ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:

Así lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARIA**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LOURDES CAROLINA VEGA REZA**, con quien legalmente actúa y quien da fe.