

Cuernavaca, Morelos, a veintiuno de julio de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del toca civil número 82/2021-18, relativo al recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora en lo principal \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia definitiva de quince de febrero de dos mil veintiuno, emitida por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos, dentro del expediente civil número 123/2019-1, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , y.-

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

I. El quince de febrero de dos mil veintiuno, la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos, dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutivos son al tenor literal siguiente:

*“**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.- **SEGUNDO.-** Ha sido improcedente la acción principal y reconvenzional ejercitadas en virtud de no asistir legitimación activa en la causa al actor principal \*\*\*\*\* ni legitimación activa en la causa al actor reconvenzional \*\*\*\*\**

TOCA CIVIL: 82/2021-18  
EXPEDIENTE: 123/2019-1  
SENTENCIA DEFINITIVA  
JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE  
RESCISIÓN DE CONTRATO PRIVADO  
DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
RECURSO DE APELACIÓN  
SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA  
QUINCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN  
EMILIO ELIZALDE FIGUEROA

Página 2 de 93

\*\*\*\*\* , por las razones precisadas en la parte considerativa de éste fallo, razón por la cual, se absuelve a los demandadas tanto principal como reconventional de todas y cada una de las prestaciones que se reclamaron mutuamente.- **TERCERO.**- En virtud de lo antes expuesto, es improcedente condenar a las partes al pago de gastos y costas originados en el juicio, debiendo cada una sufragar las que hubiere erogado.- **CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE."**

II. Inconforme el abogado patrono de la parte actora en lo principal \*\*\*\*\* , con dicha determinación, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por la Juez *A quo* en efecto suspensivo, remitiendo los autos del juicio radicado bajo el número 123/2019-1, recibidos que fueron los autos de que se trata, se substanció el recurso de apelación en los términos de ley, quedando los autos para pronunciar el fallo respectivo.

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Esta Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del estado, es competente para conocer y resolver el recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte actora en lo principal \*\*\*\*\* , con fundamento en lo dispuesto por la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Morelos en su numeral 99, fracción VII; y, por la Ley Orgánica



parte apelante en sus agravios, pues en caso de que los motivos de inconformidad resulten deficientes, esta autoridad revisora se encuentra impedida a suplir la deficiencia de la queja, en razón al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.

Al respecto, sirve de sustento por analogía, el criterio jurisprudencial emitido por los Tribunales Colegiado de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIII, Junio de 2006, Novena Época, con número de registro: 174859, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/50, Página: 1045. ***“PRINCIPIO DE ERICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL. En los juicios mercantiles opera con mayor rigor el principio dispositivo de estricto derecho que en las controversias de carácter meramente civil, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.”***

Asimismo, se destaca que, en el caso, no es necesario transcribir en su totalidad los agravios que esgrime el recurrente, ello, en razón al contenido

jurisprudencial emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Novena Época, Registro: 164618, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830. **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** *De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de*

*que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.*

**TERCERO.** Previamente este órgano colegiado advierte que el recurso de apelación que el abogado patrono de la parte actora en lo principal \*\*\*\*\* , hizo valer contra la sentencia definitiva de fecha quince de febrero de dos mil veintiuno, emitida por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos, es el correcto en términos de lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos en su ordinal 532, fracción I<sup>2</sup>; además de que dicho medio de impugnación fue hecho valer oportunamente dentro del plazo de cinco días que para ello concede el artículo 534, fracción I<sup>3</sup> del ordenamiento procesal civil invocado, dado que, el fallo recurrido fue notificado a la autorizada de la parte recurrente el veintitrés de febrero de dos mil veintiuno –foja ciento setenta y siete vuelta del expediente civil- y su recurso de apelación lo presentó el dos de marzo de la presente anualidad; por tanto, su inconformidad se

---

<sup>2</sup> **ARTICULO 532.- Resoluciones apelables.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia: **I.- Las sentencias definitivas** e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables.

<sup>3</sup> **ARTICULO 534.- Plazo para interponer la apelación.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: **I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva.**

encuentra presentada dentro de los cinco días referidos; excluyendo los días veintisiete y veintiocho de febrero del año en curso, por ser inhábiles, ya que fueron sábado y domingo; de ahí que, el medio de impugnación sea el idóneo y el mismo fue hecho valer oportunamente.

**CUARTO.** De las constancias que obran en el toca civil en que se actúa, se advierte que los agravios **primero, segundo y, tercero** expuestos por la parte actora en lo principal \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* resultan similares e idénticos en cuanto a su estructura y contenido, por lo que el estudio, análisis y respuesta que se dé a los mismos se hará de manera conjunta, por contener identidad de citas, argumentaciones, exposiciones y pretensiones, dado que, los mismos son coincidentes en **que** causa agravio el considerando cinco y, resolutive segundo de la resolución materia de la alzada, porque a criterio del inconforme, sin fundamento alguno la juez primario emite una sentencia sustentando las consideraciones en cuestiones que no se encuentran previstas por la ley ni en el contrato base de la acción, ya que, se demandó la rescisión de un contrato de promesa de compraventa, por el incumplimiento del pago de la cantidad pactada en el plazo estipulado en el contrato basal; **que** con la emisión del fallo impugnado se vulneran los principios generales del derecho así como el contenido del artículo 105 de la Ley Adjetiva de la Materia, en razón de que, la Juez

A *quo* esgrime argumentos erróneos, pasando por inadvertido que la pretensión principal es el incumplimiento a la cláusula segunda, inciso b) del documento base de la acción, en el que jamás se estipuló plazo alguno para cancelar el gravamen hipotecario, dado que -estima el apelante- sólo se estableció vender el inmueble libre de todo gravamen, lo que podría acontecer hasta que se celebrara el contrato definitivo, esto es, hasta la firma de la escritura de compraventa ante notario público mediante la protocolización de la venta y traslación de dominio, como lo establecen los ordinales 1804 y 1807 de la Ley Sustantiva en vigor y, por consiguiente, hasta ese momento se tendría que cumplir con la obligación prevista en la cláusula primera del contrato base de la acción; **que** la Juez primario realiza una interpretación errónea de la cláusula segunda, inciso a) del documento basal, porque con el anticipo que el apelante recibió del precio, jamás se obligó a liberar el gravamen que tenía contraído con el \*\*\*\*\* , ello es así, porque considera que en la cláusula de mérito se estableció la palabra “*servirá*”, esto es, no existe obligación para el promovente para que una vez recibido el anticipo se liberara el inmueble del gravamen hipotecario, ya que, del contenido textual de la cláusula mencionada, se advierte: “*dicho anticipo, servirá para que el vendedor libere el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\**”, de lo que se advierte que, en términos de lo que dispone el Diccionario de la

Real Academia Española significa aprovechar o ser de utilidad, es decir, dicho anticipo se aprovecharía para que el vendedor cubriera el adeudo, lo que no impone obligación de liberar el gravamen hipotecario, sino que su obligación debía ser cumplida hasta la celebración del contrato definitivo, es decir, hasta la protocolización ante notario y, una vez cubierto el total del precio de la operación; **que** la Juez natural pasa inadvertido que no se estableció plazo en el contrato para cancelar el gravamen y, atento a ello no estaba obligado a realizar dicha liberación, sino hasta la firma del contrato para que se transmitiera libre de todo gravamen; **que** la obligación de vender libre de gravamen, a criterio del inconforme, es una obligación sucesiva, por tener plazo distinto a las obligaciones del comprador y, por tanto, no debe considerarse como un elemento de la acción, en virtud de que, sólo basta que se demuestre que la obligación de la parte demandada es exigible, esto es así, porque estima que en el documento basal no se estableció plazo alguno para cancelar dicho gravamen; **que** cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a su vez con las obligaciones que le corresponden; **que** no se estableció obligación que con el anticipo se liberaría el adeudo; **que** la Juez de origen debió declarar procedente la acción en base al incumplimiento de la cláusula segunda, inciso b) del contrato base de la acción, tal y como lo prevén

los arábigos 1707, 1715, 1775 y, 1781 del Código Civil en vigor; **que** la Juez *A quo* pasa inadvertido que en los contratos civiles las partes se obligan en la manera y en los términos que se estipulen, a la literalidad y, a la intención del contrato, por lo que, no sólo se obligan al cumplimiento sino también a las consecuencias que conforme a la naturaleza del pacto de voluntades emanen; **que** obra agregado el oficio número \*\*\*\*\* , de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, por el que se informa que existen dos avisos preventivos en los que se pretendió cancelar el gravamen; sin embargo, dichos avisos ya perdieron su vigencia de publicidad; **que** dicho informe, a criterio del recurrente, es deficiente toda vez que se omite expresar qué notario público envió los avisos preventivos y, a qué se referían dichos avisos preventivos, lo cual estima, lo dejó en total estado de indefensión y, de incertidumbre jurídica, porque aduce el recurrente que cumplió con la obligación respecto al adeudo que tenía contraído con el \*\*\*\*\* , al liquidarlo en su totalidad, tan es así, que dicha institución envió la carta de instrucción número \*\*\*\*\* de veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho al Notario Público \*\*\*\*\* la Primera Demarcación Notarial, por la que se dan instrucciones para la cancelación de la hipoteca; **que** la razón por la que no se formalizó el acto jurídico, fue porque precisamente el demandado no cumplió con el pago del precio de la operación en los plazos

y condiciones establecidas en el contrato basal; **que** la legitimación activa en la causa, estima el apelante, se acreditó en términos del documento base de la acción; **que** fue incorrecta la determinación atinente a que el cumplimiento emana de una obligación recíproca, consistente en liberar el adeudo del \*\*\*\*\* ; **que** dicha obligación es inexistente, ya que, del documento base de la acción no se impone obligación alguna tendente a liberar el gravamen hipotecario, una vez recibido el anticipo, dado que, considera que su obligación consistía en vender libre de todo gravamen; **que** las obligaciones pactadas no son simultáneas; **que** le causa agravio que si la parte actora y, demandada no acreditaron su acción y, defensas y excepciones, respectivamente, la Juez *A quo* debió dejar a salvo los derechos del promovente para que los hiciera valer en la vía y forma correspondiente, máxime si se decretó la improcedencia de la acción incoada, esto es, no se decidió el fondo del asunto; invocando para los efectos señalados la tesis bajo el rubro: *“COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS”*.

**Por consiguiente,** la contestación conjunta de dichos alegatos de inconformidad **no** implica violación al derecho de justicia contenido en la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos en su artículo 17, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales.

Sirve de sustento a lo anterior, el criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Décima Época, con número de registro digital: 2007669, Tesis Aislada, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCCXXXIX/2014 (10a.), Página: 582. ***“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU ANÁLISIS CONJUNTO NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS AL DEBIDO PROCESO Y DE ACCESO A LA JUSTICIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).*** Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. Por su parte, dentro del debido proceso puede considerarse el derecho a la sentencia, es decir, a que el tribunal atienda o resuelva todo lo pedido por las partes dentro de un juicio y, en el ámbito de la segunda instancia, a que el tribunal de alzada decida sobre los agravios formulados, sin omisiones. Tal derecho tiene correspondencia con el de justicia completa

contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales. Ahora bien, no hay afectación al derecho a la jurisdicción ni a las garantías del debido proceso por la sola circunstancia de que puedan estudiarse dos o más agravios conjuntamente, si se toma en cuenta que no hay impedimento alguno para que ese estudio abarque todas las cuestiones o aspectos de los agravios. Ante esa posibilidad, no hay razones para estimar que, inexorablemente, esa forma de estudio de los agravios conduzca a la afectación al derecho de obtener una sentencia donde se traten todos los puntos planteados por el justiciable. Consecuentemente, la forma de estudio, conjunta o separada, no es lo determinante para satisfacer los derechos al debido proceso o de acceso a la justicia, sino la circunstancia de que el estudio abarque todos los argumentos, sin omisión alguna.”

De igual modo, cobra aplicación el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXIX, Segunda Parte, Sexta Época, con número de registro digital: 258771, Tesis Aislada, Materia(s): Penal, **Común**, Página: 11. **“AGRAVIOS, ESTUDIO EN CONJUNTO DE LOS, POR EL TRIBUNAL DE**

**ALZADA (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).** No entraña violación de garantías el hecho de que el tribunal de alzada estudie en conjunto los agravios expuestos por el reo al sustanciarse el recurso de apelación, sin efectuar el estudio separado de cada uno de ellos, porque el artículo 575 del Código de Procedimientos Penales del Estado de Michoacán, impone la obligación al Supremo Tribunal de Justicia, de declarar la procedencia o improcedencia de los agravios que se hagan valer, pero no que se estudien en forma separada.”

Una vez puntualizado lo anterior, este Cuerpo Colegiado procede a analizar los motivos de inconformidad que esgrime la parte actora en lo principal \*\*\*\*\* , estimando que los mismos resultan **infundados en un aspecto e inoperantes en otro**, en razón al siguiente orden de consideraciones:

En el caso, refiere el apelante en su **primero, segundo y, tercero motivo de disenso** que le causa agravio el considerando cinco y, resolutive segundo de la resolución materia de la alzada, porque a criterio del inconforme, sin fundamento alguno la juez primario emite una sentencia sustentando las consideraciones en cuestiones que

no se encuentran previstas por la ley ni en el contrato base de la acción, ya que, se demandó la rescisión de un contrato de promesa de compraventa, por el incumplimiento del pago de la cantidad pactada en el plazo estipulado en el contrato basal; **que** con la emisión del fallo impugnado se vulneran los principios generales del derecho así como el contenido del artículo 105 de la Ley Adjetiva de la Materia, en razón de que, la Juez *A quo* esgrime argumentos erróneos, pasando inadvertido que la pretensión principal es el incumplimiento a la cláusula segunda, inciso b) del documento base de la acción, en el que jamás se estipuló plazo alguno para cancelar el gravamen hipotecario, dado que - estima el apelante- sólo se estableció vender el inmueble libre de todo gravamen, lo que podría acontecer hasta que se celebrara el contrato definitivo, esto es, hasta la firma de la escritura de compraventa ante notario público mediante la protocolización de la venta y traslación de dominio, como lo establecen los ordinales 1804 y 1807 de la Ley Sustantiva en vigor y, por consiguiente, hasta ese momento se tendría que cumplir con la obligación prevista en la cláusula primera del contrato base de la acción; **que** la Juez primario realiza una interpretación errónea de la cláusula segunda, inciso a) del documento basal, porque con el anticipo que el apelante recibió del precio, jamás se obligó a liberar el gravamen que tenía contraído con el \*\*\*\*\* , ello es así, porque considera que

en la cláusula de mérito se estableció la palabra “servirá”, esto es, no existe obligación para el promovente para que una vez recibido el anticipo se liberara el inmueble del gravamen hipotecario, ya que, del contenido textual de la cláusula mencionada, se advierte: *“dicho anticipo, servirá para que el vendedor libere el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* ”*, de lo que se advierte que, en términos de lo que dispone el Diccionario de la Real Academia Española significa aprovechar o ser de utilidad, es decir, dicho anticipo se aprovecharía para que el vendedor cubriera el adeudo, lo que no impone obligación de liberar el gravamen hipotecario, sino que su obligación debía ser cumplida hasta la celebración del contrato definitivo, es decir, hasta la protocolización ante notario y, una vez cubierto el total del precio de la operación; **que** la Juez natural pasa inadvertido que no se estableció plazo en el contrato para cancelar el gravamen y, atento a ello no estaba obligado a realizar dicha liberación, sino hasta la firma del contrato para que se transmitiera libre de todo gravamen; **que** la obligación de vender libre de gravamen, a criterio del inconforme, es una obligación sucesiva, por tener plazo distinto a las obligaciones del comprador y, por tanto, no debe considerarse como un elemento de la acción, en virtud de que, sólo basta que se demuestre que la obligación de la parte demandada es exigible, esto es así, porque estima que en el documento basal no se estableció plazo alguno para

cancelar dicho gravamen; **que** cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a su vez con las obligaciones que le corresponden; **que** no se estableció obligación que con el anticipo se liberaría el adeudo; **que** la Juez de origen debió declarar procedente la acción en base al incumplimiento de la cláusula segunda, inciso b) del contrato base de la acción, tal y como lo prevén los arábigos 1707, 1715, 1775 y, 1781 del Código Civil en vigor; **que** la Juez *A quo* pasa inadvertido que en los contratos civiles las partes se obligan en la manera y en los términos que se estipulen, a la literalidad y, a la intención del contrato, por lo que, no sólo se obligan al cumplimiento sino también a las consecuencias que conforme a la naturaleza del pacto de voluntades emanen.

**Tales alegatos de inconformidad devienen infundados**, ello es así, porque el Código Civil en vigor en sus numerales 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 55, 57, 1256, 1257, 1265, fracción I, 1441, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, 1692, 1700, 1702, 1703, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1728, establece:

***“ARTÍCULO 19.- DEL ACTO JURIDICO.  
Para los efectos de este Código, se entiende por acto jurídico todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas.”***

**“ARTÍCULO 20.- ELEMENTOS DEL ACTO JURIDICO.** Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez.”

**“ARTÍCULO 21.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO.** **Son elementos de existencia del acto jurídico:**

I.- La declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho;

II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y

III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento.”

**“ARTÍCULO 22.- DE LA DECLARACION DE VOLUNTAD.** La declaración o manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. Es tácita cuando resulta de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirla, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.”

**“ARTÍCULO 23.- POSIBILIDAD DEL OBJETO DEL ACTO JURIDICO.** Es posible físicamente el objeto del acto jurídico, cuando ninguna Ley de la

**naturaleza se oponga a su realización o existencia.**

**El objeto del acto es posible jurídicamente cuando el propio objeto sea determinable, esté dentro del comercio y ninguna norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para su realización.**”

**“ARTÍCULO 24.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.**

*Supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea **válido** se requerirá:*

*I.- La capacidad en el autor o autores del acto;*

*II.- La ausencia de vicios en la voluntad;*

**III.- La licitud en el objeto, motivo, o fin del acto;** y

*IV.- La forma, cuando la Ley así lo declare.”*

**“ARTÍCULO 25.- CAPACIDAD. La capacidad es la idoneidad para ser sujeto de relaciones jurídicas y realizar hechos y actos jurídicos concretos.**”

**“ARTÍCULO 55.- ACTOS JURIDICOS REDACTADOS CON CLARIDAD. Si los términos de un acto jurídico son claros y no dejan duda sobre la intención del autor o autores del mismo, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente del autor o autores del acto jurídico, prevalecerá ésta sobre aquéllas.**

*Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella*

*que sea más acorde con la naturaleza y objeto del acto jurídico.”*

**“ARTÍCULO 57.- CONGRUENCIA E INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLÁUSULAS DEL ACTO JURIDICO. Las cláusulas de los actos jurídicos deberán interpretarse de manera congruente y conjunta las unas con las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.**

*El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los actos jurídicos, o de los términos empleados en los mismos.”*

**“ARTICULO 1256.- NOCION DE OBLIGACION.** *La obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención, o el de dar una cosa.”*

**“ARTICULO 1257.- FORMA DE CUMPLIMIENTO DEL DEUDOR.** *El deudor debe cumplir su obligación teniendo en cuenta no sólo lo expresamente determinado en la Ley o en el acto jurídico que le sirva de fuente, sino también todo aquello que sea conforme a la naturaleza de la deuda contraída, a la buena fe, a los usos y costumbres y a la equidad.”*

**“ARTICULO 1265.- ACTOS JURIDICOS QUE GENERAN OBLIGACIONES.** *Enunciativamente se reconocen en este*

*Código como actos jurídicos fuente de obligaciones los que a continuación se expresan:*

*I.- Como actos privados, **el contrato**, la declaración unilateral de voluntad, el testamento en la institución del legado y la adquisición en perjuicio de acreedores, gratuita y de buena fe.”*

**“ARTICULO 1441.- RESPONSABILIDADES DERIVADAS DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER.** *Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la substitución sea posible. Esto mismo de observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho. El que estuviera obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención, si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruida a costa del obligado.”*

**“ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO.** *Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”*

**“ARTICULO 1670.- APLICACION DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO 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.

**“ARTICULO 1671.- 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.”

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

**“ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO Y FORMA EN LOS CONTRATOS.** *El consentimiento puede ser expreso o*

*tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.*

*Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.*

*Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.”*

**“ARTICULO 1687.- CONTRATO UNILATERAL Y BILATERAL.** *El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”*

**“ARTICULO 1688.- CONTRATOS ONEROSO Y GRATUITO.** *Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.”*

**“ARTICULO 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES.** *Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a*

*requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley.”*

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

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

**“ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS.** *Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.*”

**“ARTICULO 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES.** Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.”

**“ARTICULO 1721.- 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.**”

**“ARTICULO 1722.- 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.”

**“ARTICULO 1723.- 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.”

**“ARTICULO 1724.- CLASES DE PRECONTRATO.** La promesa de contratar, o sea el **contrato preliminar** de otro, **puede ser** unilateral o **bilateral.**”

**“ARTICULO 1725.- 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.**”

**“ARTICULO 1728.- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL PRECONTRATO BILATERAL CUANDO EL DEFINITIVO ES TRASLATIVO DE DOMINIO.** *La obligación de hacer consistente en otorgar un contrato definitivo traslativo de dominio, no opera la transferencia de la propiedad respecto a los bienes o derechos, y si el promitente violando su obligación, dispone de la cosa o derecho, este acto jurídico es válido, sin perjuicio de la responsabilidad civil en que incurra por su incumplimiento.”*

-El énfasis es propio de este Tribunal de Alzada-

De los numerales invocados **así como del documento base de la acción**, consistente en el contrato privado de promesa de compraventa de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, celebrado entre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en su carácter de comprador y, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como vendedor,  
respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , colonia \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Morelos; **de las cláusulas PRIMERA, SEGUNDA, incisos a) y, b), TERCERA y, QUINTA**, se advierte lo siguiente:

**“PRIMERA. El. C. \*\*\*\*\***  
\*\*\*\*\* , *promete vender en las condiciones que se encuentra, libre de todo gravamen y/o limitación de dominio*

al C. \*\*\*\*\*  
, quien igualmente promete comprar el inmueble citado en el inciso d) del presente contrato.

**SEGUNDA.** El precio de la operación es del (sic) \$\*\*\*\*\*  
, \*\*\*\*\*  
, \*\*\*\*\*  
, \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*pesos 00/100 m.n) suma de dinero que ésta que el comprador se compromete a pagar al vendedor en su domicilio ubicado en \*\*\*\*\*  
no. 12 Fraccionamiento \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Cuernavaca, Morelos, sin la necesidad del requerimiento previo de la siguiente forma:

a) **Con fecha 31 de julio del presente año, el comprador entrega al vendedor la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 mn) como anticipo del precio total del precio acordado. Dicho anticipo, SERVIRÁ para que el vendedor LIBERE el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* y adeudos de predial y servicios municipales. Si es pagado con cheque, y este no tuviera fondo, el presente queda cancelado.**

b) **La diferencia de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* pesos 00/100 mn) se pagarán en un lapso de \*\*\*\*\* a partir de esta fecha en donde el comprador hará uso de su crédito con el \*\*\*\*\* y el resto será pagado en efectivo y/o cheque. Ante notario.**

**TERCERA.** El comprador manifiesta y acepta que, en caso de no llevar a cabo

*esta promesa de compra por causas imputables al comprador, **este deberá esperar a que el vendedor pueda vender la propiedad a otra persona para poder devolver el anticipo mencionada (sic) en la cláusula segunda, inciso a).***

**QUINTA. Será a cargo del comprador todos los gastos, impuestos, avalúos y honorarios que se generen por el motivo de la presente operación de compraventa, incluyendo los relativos a los trámites ante notario público, necesarios para lograr la protocolización mediante escritura pública de la compraventa materia de este contrato, con excepción del impuesto sobre la renta que se cause del cual correrá a cargo del vendedor.**

-El énfasis es propio de este Tribunal de Alzada-

Asimismo y, de las documentales privadas consistentes en las **solicitudes de orden de pago** en el sistema de pagos electrónicos interbancario (\*\*\*\*\* ), del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , S.A. \*\*\*\*\* , el **uno de agosto de dos mil dieciocho**, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* realizó **un primer pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ; el **tres de agosto de dos mil dieciocho**, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* realizó **un segundo pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS

00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\* ;  
\*\*\*\*\* ; **el seis de agosto de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
realizó **un tercer pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.)  
en favor de \*\*\*\*\* ;  
**el once de septiembre de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* realizó **un cuarto pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor  
de \*\*\*\*\* ; **el trece de septiembre de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* realizó **un quinto pago**  
por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ; **el doce de octubre de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* realizó **un sexto pago** por la cantidad de  
\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , **todos ellos, por concepto de pago de compra de casa.**

Y, de la **documental privada** consistente en *voucher* expedido por \*\*\*\*\* , S.A. de fecha **nueve de noviembre de dos mil dieciocho,** del que se advierte un pago efectuado en favor de \*\*\*\*\* , por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.).

En lo que respecta al cuarto, quinto y, sexto pago, dos de ellos por las cantidades de \*\*\*\*\* pesos y, el tercero por \*\*\*\*\* pesos, respectivamente, del ocurso de contestación de demanda de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, **capítulo de prestaciones numerales cuatro y, cinco romanos**, así como del escrito de reconvencción, **ordinales cuatro y, cinco**, en la parte que interesa se desprende lo siguiente:

Del ocurso de contestación de demanda:

***“En cuanto a las prestaciones:***

***IV. Posterior a que le fue entregada la cantidad de anticipo, el señor \*\*\*\*\****  
***\*\*\*\*\****, ***nos hizo del conocimiento (a mi esposa y al suscrito) que ya estaba viendo, lo de la escritura, pero que necesitaba más dinero, porque el que le habíamos dado era insuficiente para a (sic) completar los trámites, ofreciendo que para el hecho de que nosotros ya no pagáramos renta, que ocupáramos la casa, pues al fin ya estábamos pagándola, por lo que en el mes de septiembre del año 2018, se le realizaron dos pagos más por la cantidad de \$\*\*\*\*\*.00***  
***(\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.).***

***Es decir, con estos depósitos, se sumaron \$\*\*\*\*\****  
***(\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.),***  
***es decir, ya lo que se había abonado sumaban \$\*\*\*\*\****  
***\*\*\*\*\****  
***00/100 M.N.).***

En el mes de septiembre del año 2018, de igual forma se empezaron los trámites formales de la compra venta, siendo así que fue el motivo por el cual se le adelantó los \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.); sin embargo, aun cuando ya habíamos entrado a la casa y los trámites seguían, al parecer no existía ningún impedimento, lo que fue nuestra sorpresa (mi esposa \*\*\*\*\* y el suscrito), que el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de la Primera Demarcación Notarial, nos llamara y nos dijera que no podíamos comprar, en ese momento pensamos que ya había vendido \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , sin embargo nos explicó que:

**I).- No existía liquidación del crédito de la propiedad ante \*\*\*\*\* .**

**II).- Que no era solo del resto, si no de aportaciones atrasadas y que hacían un monto a requerir.**

**III).- Que posterior a ello, sería el trámite de hacer la escritura de libración de hipoteca.**

Motivo por el cual, habíamos (sic) con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , él dijo que era solo un pequeño retraso, es decir de días, siendo falso esto, **PORQUE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2018 A MARZO DEL AÑO 2019, transcurrieron más de seis meses, es decir, EL RETRASO, EL INCUMPLIMIENTO PRIMARIO NO FUE A CONSECUENCIA DEL SUSCRITO, SI NO CAUSA IMPUTABLE AL ACTOR.**

**“V. En el mes de octubre del año 2018, durante la realización de los trámites, el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de la Primera Demarcación Notarial, nos dijo que**

**fuéramos adelantando los trámites; se aclara que el día 9 de noviembre del año 2018 se hizo depósito a la cuenta \*\*\*\*\* a la sucursal bancaria denominada \*\*\*\*\* al C. \*\*\*\*\* , lo cual se robustece con el Boucher de pago por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.)** -se anexa recibo de depósito original- e incluso se me brindó una hoja de listado sobre los requisitos o documentación que se requiere para los fines de ir avanzando en los trámites de compraventa, e inclusive nos recomendó con un gestor que le trabajaba a la notaría de nombre \*\*\*\*\* , **siendo que en ese momento nos dimos cuenta de que ME HABÍAN DADO DE BAJA DEL TRABAJO y a la semana fui notificado en mi trabajo y liquidado, por lo que al saber de esto el señor \*\*\*\*\* , dijo que quería un adelanto más, sin embargo, se le dijo que no había en ese momento el recurso, y aun así ante su insistencia se le dieron \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N)**, el día 12 de octubre del año 2018.

**El señor \*\*\*\*\* , aprovechándose de que sabía que me habían liquidado, me presionó para obtener más dinero, dinero que se le dio, y que hoy en día podrá ver su señoría que el señor \*\*\*\*\* , no reconoce los pagos de fecha 11 de septiembre del año 2018, por la cantidad de \$\*\*\*\*\*.00 (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N); 13 de septiembre del año 2018, por la cantidad de \$\*\*\*\*\*.00**

(\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.);  
12 de octubre del año 2018, por la  
cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
PESOS 00/100 M.N).

Es decir, pretende obtener una ventaja de  
\$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
PESOS 00/100 M.N.).

**A pesar del despido a los 15 días fui**  
**incorporado al sector laboral, por lo**  
**que las cotizaciones del \*\*\*\*\* , por**  
**lo que prácticamente no se perdió la**  
**frecuencia de las aportaciones, sin**  
**embargo, el HECHO FORTUITO, de**  
**padecer el despido, no fue imputable al**  
**suscrito, y hoy en día aunque tengo**  
**parcialmente autorizado el crédito,**  
**también lo es que por requisitos**  
**burocráticos, no puedo acceder al**  
**crédito sino hasta que pase un año,**  
**ESTA ES LA CIRCUNSTANCIA REAL,**  
**POR LA CUAL ESTA DETENIDO EL**  
**PAGO, NO ES IMPUTABLE AL**  
**SUSCRITO, Y AQUÍ SE HAN**  
**CONJUGADO ENTRE QUE EL**  
**VENDEDOR NO TENÍA**  
**REGULARIZADA LA PROPIEDAD Y AL**  
**DESFORTUNIO DE PERDER MI**  
**EMPLEO, DE MANER, (sic) QUE SE**  
**HAN COMBINADO CAUSAS MUTUAS**  
**POR LAS CUALES HA HABIDO**  
**INCUMPLIMIENTO MUTUO.**

(...)

Lo anterior, de igual forma se sustenta en  
la manifestación de que aún cuando no he  
podido acceder a el (sic) crédito \*\*\*\*\*  
, he buscado en \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , siendo que al igual  
que \*\*\*\*\* , me piden un año de  
antigüedad en mi trabajo, el cual se

*cumple el día 31 DE MARZO DEL AÑO 2020, y explico las razones fundadas:*

**a).- Fui despedido el día 7 de octubre del año 2018**

**b).- Fui contratado en fecha 15 de octubre del año 2018, (pero fue una empresa \*\*\*\*\*)**

**c).- La plaza me fue otorgada el día 16 de marzo del año 2019.”**

De la reconvención:

**“4.- El día 30 de septiembre del año 2018, llegó la fecha en que debía dar cumplimiento para la celebración del contrato de compraventa definitivo, sin embargo, por el retraso de pagos, por el adeudo que tenía con \*\*\*\*\* , los adeudos que tenía para con el municipio, en específico impuesto predial, servicios municipales, impuesto de embellecimiento de la ciudad, entre otros (...)**

**i).- El contratante que falte al cumplimiento del contrato: El ciudadano \*\*\*\*\* , al no haber tenido los papeles en regla para el cumplimiento de los \*\*\*\*\* pactado en el contrato de promesa de venta, es quien INCURRIÓ EN INCUMPLIMIENTO.**

**ii).- El señor \*\*\*\*\* , su incumplimiento fue EN SUBSTANCIA, pues no tuvo la documentación regularizada para la realización el (sic) contrato de compraventa, y en MODO incumplió al no entregarle al notario los papeles necesarios para la realización del**

**contrato de compraventa, dentro del término de los \*\*\*\*\* .**

*Es por ello que el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , está en la hipótesis de ser (sic) SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE ME CAUSAREN, es por ello que se ejercita esta acción, derivado de la acción intentada en contra del suscrito donde pretenden acreditar que fue el suscrito el que cayó en incumplimiento, **cuando la realidad es que \*\*\*\*\***  
\*\*\*\*\* , **quien incumplió en primer término.***

**“5.- En el mes de octubre del año 2018, por caso fortuito el suscrito fui despedido, y en ese momento se le avisó al señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , en donde estuvo consciente de que era su responsabilidad de que no se hubiera concretado en tiempo la compraventa, sin embargo, me presionó para que le diese más dinero, pues supo que al despedirme me había liquidado, y por ello fue que se le abonó la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.), el cual quedó acreditado con el documento de pago (...)**

*A este punto se juntó la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) lo cual es una cantidad de la que se ha gozado, beneficiado y producido dinero a su favor el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , generando riqueza a su favor y empobrecimiento en mi contra, es de aquí que los daños y perjuicios que me ha ocasionado son por la cantidad de*

\$\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        .00  
(\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        \*\*\*\*\*        PESOS  
00/100 M.N.)”

-El énfasis es propio de este órgano colegiado-

Manifestaciones de las que se observa que la parte demandada en lo principal **sí cubrió los pagos que como anticipo se pactó en la cláusula segunda, inciso a), del documento basal, por la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* 00/100 M.N.);** cumpliendo en primer término el comprador con dicha condición; **sin embargo** y, como se desprende de las afirmaciones efectuadas por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda capítulo de prestaciones numerales cuatro y, cinco romanos y, de reconvención, ordinales cuatro y, cinco, el promovente en lo principal **solicitó más dinero** porque la cantidad entregada por concepto de anticipo, era insuficiente para completar los trámites, a lo que el comprador realizó mediante las **solicitudes de orden de pago** en el sistema de pagos electrónicos interbancario (\*\*\*\*\* ), del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , S.A. \*\*\*\*\* , de fecha **once de septiembre de dos mil dieciocho**, por el que \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* realizó **un cuarto pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor

de \*\*\*\*\* ; **el trece de septiembre de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* realizó **un quinto pago**  
por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y, **el doce de octubre de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* realizó **un sexto pago** por la cantidad de  
\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , **todos ellos, por concepto de pago de compra de casa.**

De ahí que, en primer término, la parte compradora **sí cumplió con la condición pactada en la cláusula segunda, inciso a), del documento base de la acción; empero,** de la cláusula referida, el vendedor a su vez se obligaba a que dicho anticipo **-\$\*\*\*\*\* .00 (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.)-SERVIRÁ** para que LIBERE el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* , predial y servicios municipales; **lo que no aconteció así,** dado que, del **informe de autoridad** presentado el **veinticinco de septiembre de dos mil veinte,** a cargo del Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\* , refirió que: *“Se realizó la búsqueda correspondiente en el Sistema Integral de Gestión Registral “SIGER”*

*y en los libros índice que obran en este Instituto hasta la fecha **encontrando** que el inmueble registrado bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* **se encuentra GRAVAMEN VIGENTE consistente en una hipoteca de fecha 30/01/2003 a favor de \*\*\*\*\*** . B).- **Dentro del folio real electrónico número \*\*\*\*\* ; no se encuentra cancelado el gravamen de hipoteca a favor de \*\*\*\*\*** . **No omito mencionar que existen dos avisos preventivos en los que se pretendió cancelar el gravamen, sin embargo, dichos avisos ya perdieron su vigencia de publicidad.**”*

Informe de autoridad al que se le concede **valor probatorio pleno** en términos de lo que dispone la Ley Adjetiva de la Materia en sus numerales 437, fracción II, 490, 491<sup>4</sup>, por haber sido

---

<sup>4</sup> **ARTICULO 437.- Documentos públicos.** Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes. Por tanto, son documentos públicos:

**II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;** y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete.

**ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica.** Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del

autorizado por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley y, porque con el mismo se demuestra que el bien inmueble **objeto** del contrato de promesa de compraventa, **se encuentra GRAVAMEN VIGENTE consistente en una hipoteca de fecha 30/01/2003 a favor del \*\*\*\*\* y, que dicho gravamen no se encuentra cancelado.**

**De ahí que,** las condiciones pactadas en la **cláusula segunda, inciso a),** consistente en el pago de un anticipo de \$\*\*\*\*\* .00 (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), del precio total de la cantidad acordada, el mismo **sí** fue satisfecho **por la parte compradora; no así la diversa obligación a cargo del vendedor, atinente a la liberación del adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* ; por consiguiente,** deviene **infundado** el alegato de inconformidad consistente en **que** no se estableció obligación que con el anticipo se liberaría el adeudo, dado que, contrario a lo que aduce el recurrente, de la **cláusula**

---

comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

**ARTICULO 491.- Valor probatorio pleno de los documentos públicos.** Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

segunda, inciso a), del documento basal, expresamente se pactó que: “a) Con fecha 31 de julio del presente año, el comprador entrega al vendedor la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* 00/100 mn) como anticipo del precio total del precio acordado. Dicho anticipo, SERVIRÁ para que el vendedor LIBERE el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* y adeudos de predial y servicios municipales. Si es pagado con cheque, y este no tuviera fondo, el presente queda cancelado”.

Lo anterior es así, porque si bien es cierto, no se estipuló **sacramentalmente** que el vendedor tenía la obligación de liberar el adeudo contraído con el \*\*\*\*\* , **ni tampoco** se pactó **sacramentalmente** un plazo para tal efecto; **también lo cierto es que**, las cláusulas del acto jurídico deben interpretarse de manera congruente y conjunta las unas con las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, esto es, si alguna cláusula del contrato admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos, tal como lo preceptúa la Ley Sustantiva de la Materia en sus ordinales 57, 1700, 1702 y, 1703<sup>5</sup>;

---

<sup>5</sup> ARTÍCULO 57.- CONGRUENCIA E INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLÁUSULAS DEL ACTO JURIDICO. Las cláusulas de los actos jurídicos deberán interpretarse de manera congruente y conjunta las unas con las otras,

por lo que, el hecho de que, **tampoco** se haya estipulado un plazo para que el vendedor liberara la deuda hipotecaria referida, de los arábigos invocados **en correlación** a lo estipulado en la **cláusula segunda, inciso b)** con meridiana claridad se advierte que **la diferencia de \$\*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS**  
**00/100 M.N.) se pagarán en un lapso de \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* a partir de esta fecha -esto es, a partir**  
**del treinta y uno de julio de dos mil dieciocho-**  
**en donde el comprador hará uso de su crédito**  
**con el \*\*\*\*\* y el resto será pagado en**  
**efectivo y/o cheque. Ante notario.**

---

**atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.**

El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los actos jurídicos, o de los términos empleados en los mismos.

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

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

**ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS.** Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, **deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.**

**ARTICULO 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES.** **Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.**

**Esto es**, dicha cláusula se interpreta en el sentido de que si la parte compradora tiene un periodo de sesenta días, **contados a partir de la celebración del contrato de promesa de compraventa**, para liquidar la totalidad del precio pactado ante el Notario; **por mayoría de razón**, el vendedor **goza de igual término -sesenta días- para liberar el inmueble del gravamen hipotecario al que estaba sujeto**; lo anterior es así, porque constituye un hecho notorio y público que al momento de firmar una escritura pública, es requisito ***sine qua non*** que los documentos que sustentan la propiedad del bien inmueble, **los mismos se encuentren en regla, así como cubiertos todos los pagos y/o adeudos del impuesto predial y servicios municipales, lo que incluye también la liberación de cualquier gravamen al que haya estado sujeto dicho bien.**

**De ahí que**, resulten **infundados** los diversos alegatos de inconformidad atinentes a **que** con la emisión del fallo impugnado se vulneran los principios generales del derecho así como el contenido del artículo 105 de la Ley Adjetiva de la Materia, en razón de que, la Juez *A quo* esgrime argumentos erróneos, pasando inadvertido que la pretensión principal es el incumplimiento a la cláusula segunda, inciso b) del documento base de la acción, en el que jamás se estipuló plazo alguno para cancelar el gravamen hipotecario, dado que -estima el apelante- sólo se estableció vender el

inmueble libre de todo gravamen, lo que podría acontecer hasta que se celebrara el contrato definitivo, esto es, hasta la firma de la escritura de compraventa ante notario público mediante la protocolización de la venta y traslación de dominio, como lo establecen los ordinales 1804 y 1807 de la Ley Sustantiva en vigor y, por consiguiente, hasta ese momento se tendría que cumplir con la obligación prevista en la cláusula primera del contrato base de la acción; **que** la Juez primario realiza una interpretación errónea de la cláusula segunda, inciso a) del documento basal, porque con el anticipo que el apelante recibió del precio, jamás se obligó a liberar el gravamen que tenía contraído con el \*\*\*\*\* , ello es así, porque considera que en la cláusula de mérito se estableció la palabra “servirá”, esto es, no existe obligación para el promovente para que una vez recibido el anticipo se liberara el inmueble del gravamen hipotecario, ya que, del contenido textual de la cláusula mencionada, se advierte: *“dicho anticipo, servirá para que el vendedor libere el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* ”*, de lo que se advierte que, en términos de lo que dispone el Diccionario de la Real Academia Española significa aprovechar o ser de utilidad, es decir, dicho anticipo se aprovecharía para que el vendedor cubriera el adeudo, lo que no impone obligación de liberar el gravamen hipotecario, sino que su obligación debía ser cumplida hasta la celebración del contrato definitivo,

es decir, hasta la protocolización ante notario y, una vez cubierto el total del precio de la operación; **que** la Juez natural pasa inadvertido que no se estableció plazo en el contrato para cancelar el gravamen y, atento a ello no estaba obligado a realizar dicha liberación, sino hasta la firma del contrato para que se transmitiera libre de todo gravamen.

**Ello es así**, porque **si bien es cierto que**, de la prueba **confesional** a cargo de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , **declarado confeso** durante el verificativo de la audiencia de pruebas y alegatos de veinticinco de noviembre de dos mil veinte, **de las posiciones tres, cuatro, cinco, seis y, ocho**, fictamente reconoció **que el precio de la operación sería por la cantidad de \*\*\*\*\***  
(\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\***PESOS 00/100 M.N.); que**  
**pagaría la cantidad de \*\*\*\*\***  
(\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **PESOS 00/100 M.N.) en un lapso de sesenta días a partir de la celebración del contrato privado; que ha omitido entregar a \*\*\*\*\***  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
**PESOS 00/100 M.N.) prevista en la cláusula segunda, inciso b) del contrato privado de compraventa que celebró con fecha treinta y uno de julio del año dos mil dieciocho; que carece de dicha**

cantidad y, **que** únicamente ha entregado a  
\*\*\*\*\* la cantidad de  
\$\*\*\*\*\*.00 (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), en términos de la cláusula  
segunda, inciso a) del contrato privado de  
compraventa que celebró con fecha treinta y uno de  
julio del año dos mil dieciocho.

**También lo cierto es que**, dicho medio  
convictivo se encuentra desvirtuado con el **informe  
de autoridad** presentado el **veinticinco de  
septiembre de dos mil veinte**, a cargo del Director  
Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y  
Catastrales del estado de Morelos, Licenciado  
\*\*\*\*\* , por el que  
refirió que: “Se realizó la búsqueda correspondiente  
en el Sistema Integral de Gestión Registral “SIGER”  
y en los libros Índice que obran en este Instituto  
hasta la fecha **encontrando** que el inmueble  
registrado bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* **se  
encuentra GRAVAMEN VIGENTE consistente en  
una hipoteca de fecha 30/01/2003 a favor de  
\*\*\*\*\* . B).- Dentro del folio real electrónico  
número \*\*\*\*\* ; no se encuentra cancelado el  
gravamen de hipoteca a favor de \*\*\*\*\* . No  
omito mencionar que existen dos avisos  
preventivos en los que se pretendió cancelar el  
gravamen, sin embargo, dichos avisos ya  
perdieron su vigencia de publicidad.”**

Es decir, por la naturaleza jurídica del  
contrato basal, **se advierte que el mismo**

**consigna obligaciones simultáneas**, esto es así, porque dichas obligaciones **sólo pueden tener lugar en contratos bilaterales, en los que los deberes de las partes son de ejecución simultánea**, como acontece en el caso, al consignarse inicialmente en **la cláusula segunda, incisos a) y b)**, los deberes atinentes a la **entrega al vendedor por la cantidad de \$\*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N)**  
**como anticipo** del precio total de la cantidad acordada; **que** dicho anticipo, **SERVIRÁ para que el vendedor LIBERE el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* y adeudos de predial y servicios municipales.** Si es pagado con cheque, y este no tuviera fondo, el presente queda cancelado; **que** la diferencia de \$\*\*\*\*\*  
**(\*\*\*\*\* PESOS 00/100 MN) se pagará en un lapso de \*\*\*\*\* a partir de la fecha de celebración del contrato, donde el comprador hará uso de su crédito con el \*\*\*\*\* y el resto será pagado en efectivo y/o cheque. Ante notario.**

Por tanto, el incumplimiento contractual que aduce el recurrente, en el caso, **no se actualiza** porque de las documentales privadas consistentes en las **solicitudes de orden de pago** en el sistema de pagos electrónicos interbancario (\*\*\*\*\*), del \*\*\*\*\* S.A. \*\*\*\*\* , con meridiana claridad se observa que el

**uno de agosto de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* realizó un primer pago  
por la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ; **el tres de agosto de**  
**dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* realizó un segundo pago por la cantidad  
de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS  
00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ; **el seis de agosto de dos mil**  
**dieciocho,** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
realizó un tercer pago por la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.)  
en favor de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ;  
**el once de septiembre de dos mil dieciocho,**  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* realizó un  
cuarto pago por la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor  
de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ; **el trece**  
**de septiembre de dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* realizó un quinto pago  
por la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ; **el doce de octubre de**  
**dos mil dieciocho,** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* realizó un sexto pago por la cantidad de  
\$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) en favor de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , **todos ellos, por**  
**concepto de pago de compra de casa.**

**Esto es,** dichas transferencias \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* se efectuaron **un día después** de la  
celebración del contrato privado de promesa de  
compraventa, **por concepto del anticipo pactado  
en la cláusula segunda, inciso a) del documento  
basal, incluso el comprador transfirió diversas  
cantidades no contempladas primigeniamente  
en dicho acto jurídico, para el efecto de que el  
promovente -entre otras cosas- pudiera  
liberar el adeudo que se tiene con el \*\*\*\*\* ; lo  
que, al **no liberar el gravamen hipotecario**, como  
se advierte del informe de autoridad presentado el  
**veinticinco de septiembre de dos mil veinte**, a  
cargo del Director Jurídico del Instituto de Servicios  
Registrales y Catastrales del estado de Morelos,  
Licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,  
en este sentido **quien incurrió en primer término  
en incumplimiento fue el vendedor.****

Situación que **simultáneamente** se suma al  
**despido** que sufrió el demandado en su fuente  
laboral, lo que **también impidió** que se concretara  
la **liquidación total** del inmueble **dentro** de los  
sesenta días pactados; **de ahí que**, resulte  
**infundado** que, en el caso, exista incumplimiento a  
**la cláusula segunda, inciso b) del documento  
base de la acción.**

Lo anterior es así, **porque** como ya se explicó,  
al consignarse en el contrato basal **obligaciones  
simultáneas, los deberes de las partes son  
también de ejecución simultánea,** es decir, al

pactarse **inicialmente** en **la cláusula segunda, incisos a) y b)**, los deberes atinentes a la **entrega al vendedor por la cantidad de \$\*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N)**  
**como anticipo** del precio total de la cantidad acordada; **dicha obligación fue cumplida por el comprador**, tal y como se observa de las **documentales privadas** consistentes en las **solicitudes de orden de pago** en el sistema de pagos electrónicos interbancario (\*\*\*\*\*), del \*\*\*\*\* S.A. \*\*\*\*\* , de las que con meridiana claridad se observa que el **uno de agosto de dos mil dieciocho**, \*\*\*\*\* realizó **un primer pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
**\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.)** en favor de \*\*\*\*\* ; el **tres de agosto de dos mil dieciocho**, \*\*\*\*\* realizó **un segundo pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
**(\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.)** en favor de \*\*\*\*\* ; el **seis de agosto de dos mil dieciocho**, \*\*\*\*\* realizó **un tercer pago** por la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
**(\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.)** en favor de \*\*\*\*\* .

En lo atinente a que dicho anticipo, **SERVIRÁ para que el vendedor LIBERE el adeudo que se tenga con el \*\*\*\*\* y adeudos**

**de predial y servicios municipales.** Si es pagado con cheque, y este no tuviera fondo, el presente queda cancelado; **dicha obligación no fue cumplida por el vendedor**, como se advierte del **informe de autoridad** presentado el **veinticinco de septiembre de dos mil veinte**, a cargo del Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\* , quien refirió que: *“Se realizó la búsqueda correspondiente en el Sistema Integral de Gestión Registral “SIGER” y en los libros índice que obran en este Instituto hasta la fecha **encontrando** que el inmueble registrado bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\* **se encuentra GRAVAMEN VIGENTE consistente en una hipoteca de fecha 30/01/2003 a favor de \*\*\*\*\*** . B).- **Dentro del folio real electrónico número \*\*\*\*\* ; no se encuentra cancelado el gravamen de hipoteca a favor de \*\*\*\*\* . No omito mencionar que existen dos avisos preventivos en los que se pretendió cancelar el gravamen, sin embargo, dichos avisos ya perdieron su vigencia de publicidad.**”; y, con el certificado de libertad o de gravamen de fecha **treinta y uno de enero de dos mil diecinueve**, del que se desprende que el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , de I\*\*\*\*\* , de la sección única del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , en \*\*\*\*\* , así como la casa*

habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, marcada con el número oficial dos de la segunda \*\*\*\*\* , **cuenta con dos gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos**, respecto al **gravamen hipotecario** en primer lugar hasta por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 09/100 M.N.), acreditante \*\*\*\*\* ; acreditado \*\*\*\*\* ; registrado en dicha institución el treinta de enero de dos mil tres; **como primer aviso preventivo**, la cancelación de hipoteca y compraventa, enajenante \*\*\*\*\* ; adquirente \*\*\*\*\* ; que cancela \*\*\*\*\* ; deudor \*\*\*\*\* ; fedatario número \*\*\*\*\* Licenciado \*\*\*\*\* , Morelos; municipio Cuernavaca; registrado en dicha institución el treinta y uno de enero de dos mil diecinueve; **sin embargo**, del mismo **tampoco** se advierte que efectivamente se haya cancelado el gravamen hipotecario que aduce el apelante ya liquidó.

**Asimismo, y si bien**, de la diversa documental consistente en la carta número \*\*\*\*\* de fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho**<sup>6</sup>, por la que el \*\*\*\*\* autoriza la

---

<sup>6</sup> Visible a foja dieciocho del toca civil en que se actúa.

cancelación del gravamen correspondiente; **también lo es que**, tal autorización **no se vio reflejada en los folios electrónicos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, por tanto, no se tiene la certeza jurídica de que efectivamente se haya liberado dicho gravamen.**

**Bajo el mismo sentido y, en lo tocante a que** la diferencia de \$\*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 MN) **se pagará en un lapso de \*\*\*\*\* a partir de la fecha de celebración del contrato, donde el comprador hará uso de su crédito con el \*\*\*\*\* y el resto será pagado en efectivo y/o cheque. Ante notario; dicha obligación tampoco se cumplió**, en razón al **indicio**<sup>7</sup> consistente en el **despido** que aduce el demandado sufrió en su fuente laboral, lo que **también impidió** que se concretara la **liquidación total** del inmueble **dentro** de los sesenta días pactados.

**Por consiguiente**, el incumplimiento que aduce el apelante, respecto de la cláusula segunda, incisos a) y b), **el mismo fue generado por ambos contratantes y, por ende, la acción rescisoria, no puede actualizarse.**

---

<sup>7</sup> **ARTICULO 499.- Deducción judicial de las presunciones e indicios.** Las presunciones y los indicios podrán deducirse de oficio por el juzgador, aunque las partes no las invoquen. Por indicio se entiende la deducción indirecta de una circunstancia de tiempo, de lugar o de modo, que en relación con un hecho o acto controvertido o dudoso, permite racionalmente fundar su existencia o veracidad.

Al respecto, se invoca en lo **substantial**, el criterio emitido por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XXX, página 200, Registro digital: 364018, Quinta Época, Materias(s): Civil, Tipo: Aislada. ***“RESCISION DE CONTRATO. Según el artículo 1434 del Código Civil del Distrito Federal, en las obligaciones recíprocas ninguno de los contratantes incurre en mora, si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde; pero este precepto debe entenderse en términos hábiles, ya que existen dos obligaciones correlativas, y cuando una parte no cumple, sería hasta ilógico exigir que la otra parte cumpliera exactamente todo aquello a que estuviera obligada, para poder exigir la rescisión; pues cuando existe una falta de cumplimiento por ambas partes, debe estudiarse, ante todo, cuál es el origen de esa falta. Así, si se trata de una compraventa, en la cual han sido otorgados documentos de crédito a favor de la parte vendedora y esos documentos son los representativos del precio mismo, no aparece, desde luego, que los compradores no se allanen a cumplir, cubriendo esos documentos, si retienen simplemente su importe, porque la otra parte no cumpla con sus obligaciones, pues en todos los contratos existe, a no dudarlo, cierta graduación en***

*el cumplimiento de las obligaciones mismas, que debe tenerse en consideración para determinar el incumplimiento de ellas. Es cierto que en los contratos de compraventa de bienes muebles, uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero, las cuales entregas, en términos abstractos, deben ser simultáneas; pero la materia principal de esa obligación, es la cosa vendida y a ella se refiere el precio que se conviene; **lo principal es, por tanto, la cosa que se vende, la entrega de ella, y en la graduación que debe existir en el cumplimiento de las obligaciones, primero es que exista esa cosa, ya que sin ella el contrato no puede existir, porque no tiene materia sobre que recaer sino hasta que esa cosa se entrega en las condiciones que se hayan estipulado, y se pague en seguida el precio o importe de la cosa.** Si una parte compra al riguroso contado, una cosa de tales y cuales condiciones, y se le entrega otra que no reúna las pactadas, mientras no se cumpla por el vendedor, con la entrega en las condiciones estipuladas, no está obligado el comprador a pagar ese precio, y puede retenerlo hasta que la otra parte cumpla con su compromiso, **sin que, por ese motivo, pueda decirse que ha incurrido en mora, que no se ha allanado a cumplir con la obligación que le corresponde, siendo claro que quien ha incurrido en la mora, es, a no dudarlo,***

**la parte que no hace la entrega de la cosa, en las condiciones debidas.”**

De igual modo, ilustra lo anterior y, en lo **substantial**, el criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo I, Primera Parte-1, Enero-Junio de 1988, página 295, Registro digital: 207556, Octava Época, Materias(s): Civil, Tipo: Aislada. **“EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO. SOLO PROCEDE EN OBLIGACIONES SIMULTANEAS.** *La excepción de contrato no cumplido, derivada de los artículos 1949 del Código Civil del Distrito Federal y 376 del Código de Comercio, permite al contratante demandado por el cumplimiento de su obligación, suspender el cumplimiento hasta que el demandante cumpla la suya. Por consiguiente, se trata de una excepción dilatoria, pues sólo retrasa el cumplimiento de la obligación hasta que la otra parte también cumpla, por lo que no imposibilita el futuro cumplimiento del contrato, una vez cumplida la obligación a cargo de la parte actora. Esto pone de manifiesto que se trata de una excepción que **sólo puede tener lugar en contratos bilaterales en los que las obligaciones de las partes sean de ejecución simultánea, pues sólo en esta hipótesis si una de las partes no cumple, la contraria puede suspender el cumplimiento hasta en tanto la otra cumpla, ya que en las obligaciones sucesivas, es decir, en***

**aquellas en que deba darse el cumplimiento de una parte para que, posteriormente, la otra parte cumpla con la contraprestación respectiva, ninguna de las partes estaría en aptitud legal para plantearla: el obligado en primer término, porque sólo en virtud de su cumplimiento se generaría la obligación de su contraria para cumplir, a su vez, con lo que se haya obligado, y, el obligado en segundo término, porque si el primer obligado no ha cumplido, tampoco se actualiza el cumplimiento de su obligación y, por tanto, no podría suspenderse el cumplimiento de una obligación que todavía no es exigible.**

Asimismo, no pasa inadvertido que, del informe de autoridad a cargo del Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, se observa que también refirió que existen dos avisos preventivos en los que se pretendió cancelar el gravamen, sin embargo, dichos avisos ya perdieron su vigencia de publicidad; circunstancia que en términos de lo que dispone la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos en sus artículos 32, 34, párrafo primero, 80, fracción I y, 81<sup>8</sup>, **taxativamente** establece que,

---

<sup>8</sup> ARTÍCULO 32. CONSTANCIA REGISTRAL DE DERECHOS REALES GRAVÁMENES O LIMITACIONES A ESTOS PARA SURTIR EFECTOS FRENTE A TERCEROS. Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en

cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar y obtener del Registro Público de la Propiedad, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud, que surtirá efectos de aviso preventivo, se deberá mencionar la operación

---

el asiento de la finca sobre la cual recaigan, en la forma que determine el Reglamento de esta Ley.

**ARTÍCULO 34. AVISO PREVENTIVO SOBRE OPERACIONES CON EFECTOS VINCULADOS A LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES. Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar y obtener del Registro Público de la Propiedad, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud, que surtirá efectos de aviso preventivo, se deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente o folio registral.** El Registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por éste concepto, practicará inmediatamente la nota de presentación en el folio electrónico o en la parte respectiva del asiento correspondiente, **nota que tendrá vigencia por un término de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.**

**ARTÍCULO 80. TIPO DE CERTIFICACIONES.** Las certificaciones se expedirán en la forma y términos previstos en el Reglamento de esta Ley, y podrán ser las siguientes:

**I. Certificado de existencia o inexistencia de gravamen.**

**ARTÍCULO 81. MENCIONES DE LAS CERTIFICACIONES.** Cuando se expidan certificados de existencia o inexistencia de gravámenes, se hará referencia a las inscripciones relativas y se mencionará si hay alguna anotación preventiva y notas de presentación de un título o documento en el que se constituya un derecho real o se establezca una limitación de dominio.

y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente o folio registral. El Registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por éste concepto, practicará inmediatamente la nota de presentación en el folio electrónico o en la parte respectiva del asiento correspondiente, **nota que tendrá vigencia por un término de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud; es decir**, la existencia de dos avisos preventivos **en los que se pretendió cancelar** el gravamen hipotecario del bien inmueble, **al perder su vigencia de publicidad**, jurídicamente significa que el gravamen hipotecario **todavía subsiste**.

**De ahí que**, en este otro aspecto, resulte **infundado** el diverso motivo de disenso atinente a que el recurrente cumplió con la obligación respecto al adeudo que tenía contraído con el \*\*\*\*\* , al liquidarlo en su totalidad, tan es así, que dicha institución envió la carta de instrucción número \*\*\*\*\* de veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho al Notario Público \*\*\*\*\* la Primera Demarcación Notarial, por la que se dan instrucciones para la cancelación de la hipoteca; **ello**, porque **además del informe de autoridad señalado**, obra en el sumario el diverso **certificado de libertad o de gravamen** de fecha **treinta y uno de enero de dos mil diecinueve**, del que se desprende que el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , de l\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , de la sección única del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , en \*\*\*\*\* , así como la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, marcada con el número oficial dos de la segunda \*\*\*\*\* , **cuenta con dos gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos**, respecto al **gravamen hipotecario** en primer lugar hasta por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 09/100 M.N.), acreditante \*\*\*\*\* ; acreditado \*\*\*\*\* ; registrado en dicha institución el treinta de enero de dos mil tres; **como primer aviso preventivo**, la cancelación de hipoteca y compraventa, enajenante \*\*\*\*\* ; adquirente \*\*\*\*\* ; que cancela \*\*\*\*\* ; deudor \*\*\*\*\* ; fedatario número \*\*\*\*\* Licenciado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Morelos; municipio Cuernavaca; registrado en dicha institución el treinta y uno de enero de dos mil diecinueve; **sin embargo**, del mismo **tampoco** se advierte que **efectivamente** se haya cancelado el gravamen hipotecario que aduce el apelante ya liquidó.

**Y, si bien**, de la diversa documental consistente en la carta número \*\*\*\*\* de fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho**,

por la que el \*\*\*\*\* autoriza la cancelación del gravamen correspondiente; **también lo es que, tal autorización no se vio reflejada en los folios electrónicos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos y, por tanto, no se tiene la certeza jurídica de que efectivamente se haya liberado el gravamen hipotecario.**

**Consecuentemente**, el incumplimiento que se aduce, respecto de la cláusula segunda, incisos a) y b), **el mismo fue generado por ambos contratantes y, por ende, la acción rescisoria, no puede actualizarse.**

**Respecto** a los diversos alegatos de inconformidad atinentes a **que** obra agregado el oficio número \*\*\*\*\* , de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, por el que se informa que existen dos avisos preventivos en los que se pretendió cancelar el gravamen; sin embargo, dichos avisos ya perdieron su vigencia de publicidad; **que** dicho informe, a criterio del recurrente, es deficiente toda vez que se omite expresar qué notario público envió los avisos preventivos y, a qué se referían dichos avisos preventivos, lo cual estima, lo dejó en total estado de indefensión y, de incertidumbre jurídica; **tales motivos de disenso, resultan inoperantes**, ello es así, porque del **auto de veintinueve de septiembre**

**de dos mil veinte<sup>9</sup>**, la Juez primario tuvo por presentado el informe de autoridad a cargo del Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos y, **ordenó ponerlo a la vista de las partes para su conocimiento y efectos legales procedentes; sin que** de autos se advierta que el apelante haya realizado manifestación u objeción alguna respecto al alcance y contenido del informe de autoridad de mérito, por lo que, este órgano colegiado **se encuentra impedido técnicamente** para abordar el análisis que solicita vía agravio, en razón de que, en el caso, el recurrente **incorpora argumentos novedosos** que no hizo valer y, que no impugnó en el estadio procesal correspondiente; lo anterior es así, porque en los juicios civiles opera **el principio dispositivo de estricto derecho**, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas y objeciones a dichas pruebas, las mismas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.

---

<sup>9</sup> Auto visible a foja ciento cincuenta y nueve del expediente civil.

**Lo que al no ocurrir así**, este Tribunal *Ad quem* tiene impedimento legal para tomar en consideración las manifestaciones que el recurrente hace valer en sus motivos de inconformidad y, por ello, deviene **inoperante** que el informe de autoridad citado, resulte deficiente toda vez que, a criterio del apelante, se omite expresar qué notario público envió los avisos preventivos y, a qué se referían dichos avisos preventivos, lo cual estima, lo dejó en total estado de indefensión y, de incertidumbre jurídica; **dado que**, al **no impugnar** su contenido a través de los recursos ordinarios **y/o** al **no objetarlo** en el estadio procesal correspondiente, **el informe de autoridad** presentado el **veinticinco de septiembre de dos mil veinte**, a cargo del Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\* , **continúa surtiendo con plenitud sus efectos legales.**

Sirve de sustento a lo anterior y, en lo **substantial**, el criterio emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIII, Abril de 1994, Octava Época, Registro digital: 212861, Tesis Aislada, Materia(s): Civil, Tesis: XX.346 C, Página: 371. **“EXCEPCIONES, DEBEN EXPONERSE EN LA CONTESTACION DE DEMANDA PARA QUE SEAN TOMADAS EN CONSIDERACION LAS.**

*Conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas, "El demandado formulará contestación en los términos prevenidos para la demanda. Las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente y nunca después, a no ser que fueran supervenientes...".*

**Por tanto, del contenido de la disposición legal en cita se determina, que el demandado, debe exponer en su escrito de contestación a la demanda, todas aquellas circunstancias o hechos que se relacionen en forma estrecha con la materia del debate, para que quede debidamente planteada la litis; de ahí que, no es admisible que las excepciones puedan oponerse o alegarse en los agravios de apelación, por ello, el tribunal ad quem actúa correctamente al no tomarlas en consideración porque no fueron opuestas oportunamente, declarando inoperante el agravio tendente a hacer valer una excepción que no se mencionó en el escrito de contestación de demanda."**

Asimismo, ilustra lo anterior en lo **substancial**, el criterio jurisprudencial sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Junio de 2006, Novena Época, Registro: 174859, Jurisprudencias, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/50, Página: 1045. **"PRINCIPIO DE ERICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR**

***RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL. En los juicios mercantiles opera con mayor rigor el principio dispositivo de estricto derecho que en las controversias de carácter meramente civil, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.***

En lo tocante a que le causa agravio que si la parte actora y, demandada no acreditaron su acción y, defensas y excepciones, respectivamente, la Juez *A quo* debió dejar a salvo los derechos del promovente para que los hiciera valer en la vía y forma correspondiente, máxime si se decretó la improcedencia de la acción incoada, esto es, no se decidió el fondo del asunto; **tal motivo de inconformidad, resulta infundado**, esto es así, porque contrario a lo que aduce el recurrente, de los **considerandos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y, octavo** del fallo definitivo impugnado, se advierte el siguiente estudio:

**“III.- Legitimación.- Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente realizar la distinción entre el referido tipo de legitimación en la causa con relación a la legitimación en el proceso. Así, la legitimación procesal es entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, situación diferente a la legitimación en la causa, que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:**

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.  
CONCEPTO.**

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

*mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.<sup>10</sup>*

*Al respecto, habiéndose precisado el concepto de la legitimación procesal, enseguida se puntualiza la legitimación en la causa, que debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, **por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada**, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:*

*“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y*

---

<sup>10</sup> [Tesis 2a./J. 75/97. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Novena Época, Enero de 1998, página 351].

*frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”*

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

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.**

*Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede*

*analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva”.*<sup>11</sup>

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

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

#### **“IV. Marco jurídico aplicable:**

---

<sup>11</sup> [Tesis VI.3o.C. J/67. Localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Registro: 169271, Novena Época, Página: 1600].

*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...”.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*sin efectos, por alguna de las siguientes causas:*

*I.- Por incumplimiento del contrato".*

*El precepto legal 1715 del mismo ordenamiento legal establece:*

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

*Por su parte, el numeral 1721 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, a la letra dice:*

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

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

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

*I.- Que se contengan los elementos y características del contrato definitivo; y*

*II.- Que el contrato definitivo sea posible.*

*La falta de alguno de los elementos anteriores origina la inexistencia del contrato preliminar...”.*

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

*“... ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL PRECONTRATO. Son elementos de validez del Contrato preliminar, además de los generales establecidos por este Código para todos los contratos, los siguientes:*

*I.- Que se determine el plazo durante el cual se otorgará el contrato definitivo; y*

*II.- Que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado...”.*

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

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

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

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

*Preceptos legales de los que se infiere, que únicamente pueden rescindirse los contratos que en sí mismo son válidos, validez de la cual reviste el contrato base*

*de la acción, resultando en consecuencia que las partes se encuentran obligadas a cumplir con las obligaciones contraídas en él, pues aceptaron el contenido del clausulado del contrato base de la presente acción, ya que en dicho contrato no se advierte coerción alguna en ambas partes contratantes en la celebración del mismo, atendiendo además que la voluntad de las partes se exteriorizó de manera libre, exenta de error, violencia, dolo o mala fe, puesto que ambas partes reconocen y hacen suyo el contrato básico de la presente acción, lo anterior aunado a que dicho contrato no contiene cláusulas contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni a derecho.”*

**“V.- Acción principal.-** *Análisis de la acción principal ejercitada, el actor \*\*\*\*\* , demandó de \*\*\*\*\* , las pretensiones precisadas en el resultando primero de éste fallo, exponiendo los hechos que la sustentan, mismos que se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen, la pretensión principal de rescisión del contrato básico de la acción, la ejercita aduciendo que como precio total de la venta fue pactada la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.), los que deberían pagarse en dos parcialidades, en términos de la cláusula SEGUNDA, a) la cantidad de \$\*\*\*\*\* .00 (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), que el comprador entregó al vendedor al momento de la celebración del contrato y, el resto según inciso b) en un lapso de \*\*\*\*\* para cubrir*

la cantidad restante de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* .00 (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.), siendo  
que la cantidad restante no fue liquidada  
por el comprador en el plazo de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* acordado, es por ello que  
demanda la rescisión del contrato aludido.

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

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

**Obligación que no cumplió cabalmente  
el vendedor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , porque aún y cuando le fue  
entregado por el comprador \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con fecha  
treinta y uno de julio de dos mil  
dieciocho, el anticipo del precio total  
acordado, esto es, la cantidad de  
\$\*\*\*\*\* .00  
(\*\*\*\*\* 00/100  
M.N.), el cual serviría para que dicho  
vendedor liberara el adeudo que  
tuviera con el \*\*\*\*\* , adeudos del  
predial y servicios municipales, esto  
no aconteció pues, como se advierte de  
la prueba ofertada por el propio actor  
en lo principal, consistente en el  
INFORME DE AUTORIDAD a cargo del  
DIRECTOR DE SERVICIOS**

**REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, respecto de los puntos ofertados, el cual se encuentra rendido por el Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, a fojas 141 del cuaderno que nos ocupa y que en lo que interesa señaló lo siguiente:**

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

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

No omito mencionar que existen dos avisos preventivos en los que se pretendió cancelar el gravamen sin embargo dichos avisos ya perdieron su vigencia de publicidad...”

Prueba que se valora en términos de lo previsto por los artículos 428, 429 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **lo que evidencia el incumplimiento de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* a la cláusula primera del contrato fundatorio de la acción pues no obstante que le fue entregado por el comprador \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , el anticipo del precio total pactado, esto es la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .00 (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* 00/100 M.N.)**

**por la compra del inmueble ubicado en la \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* col. \*\*\*\*\* C.P \*\*\*\*\* Cuernavaca, Morelos, esto con la finalidad de que dicho vendedor liberara el adeudo con el \*\*\*\*\* , así como adeudos de predial y servicios municipales, en lo que respecta a la liquidación del adeudo con el \*\*\*\*\* , esto aún no acontece, es decir, de acuerdo al informe antes valorado, se encuentra vigente el gravamen de hipoteca en favor del \*\*\*\*\* en el inmueble materia de la litis, de lo anterior se traduce la falta de legitimación activa de \*\*\*\*\* para ejercitar la presente acción rescisoria, toda vez que, para que proceda la acción de rescisión por incumplimiento, el actor debe probar que cumplió con las obligaciones a su cargo, lo que no aconteció a cabalidad.**

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

“COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO. El cumplimiento de una obligación no es simultánea sino sucesiva, cuando la vendedora no tiene la obligación de otorgar la escritura

*correlativa de la del pago del precio por la compradora; al pactarse expresamente la forma y tiempo de pago por lo que cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. De ahí que para que proceda la acción de rescisión por incumplimiento, el actor debe probar que cumplió con las obligaciones a su cargo".*

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

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

*Expresando los hechos que la sustentan, los cuales se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, señalando fundamentalmente que en el mes de octubre fue despedido, sin embargo está dispuesto a seguir en el contrato pero con una condición de espera, derivado de que a la fecha necesita once meses para acceder al crédito, reconociendo incluso a foja*

**siete de la demanda: “QUE SE HAN  
COMBINADO CAUSAS MUTUAS POR  
LAS CUALES HA HABIDO  
INCUMPLIMIENTO MUTUO”.**

*Sin embargo, con las pruebas aportadas por el actor reconvenicional, acompañadas a la reconvenición (en virtud que durante la dilación probatoria no ofertó medio probatorio alguno) no quedó demostrada su afirmación en el sentido de que fue dado de baja de su trabajo; que no se perdió la frecuencia de las cotizaciones al \*\*\*\*\* y que hoy en día tiene autorizado parcialmente un crédito, pero que por requisitos burocráticos no puede acceder al mismo hasta que pase un año; desprendiéndose de la CLÁUSULA SEGUNDA, inciso b) del contrato fundatorio de la acción que:*

*“b) La diferencia de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
pesos 00/100 mn) se pagarán en un lapso de \*\*\*\*\* a partir de esta fecha en donde el comprador hará uso de su crédito con el \*\*\*\*\* y el resto será pagado en efectivo y/o cheque. Ante notario.”*

**Cláusula que se estima, fue incumplida por el comprador ahora actor en reconvenición \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , siendo menester decir que, en las obligaciones recíprocas sólo el que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le corresponde, cuando ambas obligaciones deban cumplirse simultáneamente, pues pensar lo contrario implicaría sostener el absurdo de que cada una de las partes encontrará la justificación de su**

**incumplimiento, en la falta de la otra y mientras una de las dos no cumpla la que asumió, jamás podrá obtener que la otra lo haga, precisamente por haberse pactado el cumplimiento simultáneo; empero, cuando éste no se dio voluntariamente pues el actor reconvenicional ha tenido que acudir al órgano jurisdiccional para obtener el cumplimiento de la obligación, la simultaneidad no opera de la manera esperada, dado que mientras que uno de los obligados no cumpla, la Juzgadora está imposibilitada para exigirle al otro lo que le corresponde, en virtud de las características de reciprocidad y simultaneidad de las obligaciones de que se trata.**

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

**“VII.- No pasa inadvertido los demás elementos probatorios aportados por las partes, ya que se considera que con los medios probatorios antes analizados y valorados son suficientes para declarar la improcedencia de la acción principal y reconvenicional ejercitadas, absolviendo a los demandados en lo principal y en reconvenición de todas y cada una de las pretensiones reclamadas.”**

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

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

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

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

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

-El énfasis es propio de este Tribunal de Alzada-

**De las consideraciones** señaladas, con meridiana claridad y, contrario a lo que sostiene el inconforme, la Juez *A quo* al abordar el análisis de

**la legitimación en la causa**, abordó el estudio de fondo de la acción tanto principal como reconvenzional planteada; **por lo que**, en el caso, resulta ineludible puntualizar la distinción entre la legitimación procesal y, la legitimación en la causa, siendo que la primera se refiere a un presupuesto procesal necesario para que la acción, se ejercite por quien tenga personalidad o capacidad para ello, **en cambio la legitimación en la causa, implica la obligación de que la demanda haya sido presentada por quien realmente sea el titular del derecho, esto es, una condición de la acción misma que el actor debe probar; es decir, los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.**

Esto es que, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona

**a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa.**

Por lo que, **al analizarse en el caso, la legitimación en la causa**, implica que **se abordó el fondo** tanto de la acción principal y reconvencional planteada, **por ello**, es que deviene **infundado** que si la parte actora y, demandada no acreditaron su acción y, defensas y excepciones, respectivamente, la Juez *A quo* debió dejar a salvo los derechos del promovente para que los hiciera valer en la vía y forma correspondiente, máxime si se decretó la improcedencia de la acción incoada, esto es, no se decidió el fondo del asunto; **lo anterior porque se vulneraría el principio de cosa juzgada que rige en la materia civil, precisamente porque las pretensiones tanto principal como reconvencional, las mismas ya fueron materia de análisis y, por ende, técnicamente resulta improcedente dejar a salvo los derechos de la parte apelante, por efecto del análisis de fondo de las acciones incoadas.**

Al respecto sirve de sustento en lo substancial los siguientes criterios:

**LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La legitimación activa en la causa **no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor** con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que **el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes**<sup>12</sup>.

**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un**

---

<sup>12</sup> Novena Época, Registro: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/12, Página: 2066.

**presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio**, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, **o a la representación de quien comparece a nombre de otro**. En este sentido, siendo la legitimación *ad procesum* un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. **En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva**<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Novena Época, Registro: 169271, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, Página: 1600.

**LEGITIMACION PROCESAL Y LEGITIMACION EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** La legitimación en el proceso, que sí es un presupuesto procesal, es necesaria para que la acción, la ejercite quien tenga personalidad o capacidad para ello; la legitimación en la causa, en cambio, implica la obligación de que la demanda haya sido presentada por quien realmente sea el titular del derecho, esto es, una condición de la acción misma que el actor debe probar<sup>14</sup>.

**LEGITIMACION EN CAUSA, NATURALEZA DE LA.** No es exacto que por el hecho de que la legitimación en causa no constituya una excepción procesal, deba reputarse necesariamente como una excepción de fondo, ya que puede tratarse de un requisito o elemento de la acción, que deba estudiarse de oficio por el juzgador, y que, por lo mismo, puede constituir una defensa, pero sin revestir el carácter de una excepción sustancial; dado que si la falta de legitimación, implica carencia de acción, es porque se está en presencia de un elemento o condición de la acción misma. De acuerdo con la doctrina, la

---

<sup>14</sup> Octava Época, Registro: 222282, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Julio de 1991, Materia(s): Civil, Página: 177.

calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercitado, por o contra una persona en nombre propio, se llama legitimación en causa, o facultad de llevar, gestionar o conducir el proceso, activa para aquel que puede perseguir judicialmente el derecho, y pasiva para aquel contra el cual éste se ha de hacer valer; la propia doctrina agrega, que únicamente en el supuesto de que exista la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, a pesar de que la acción en sí, exista en favor o en contra de otra persona; **que en todo momento las legitimaciones en causa tienen solamente relación con un presupuesto o requisito de la acción ejercitada, y un carácter subjetivo; no es una cualidad procesal, ni un requisito de validez de la demanda, sino una cualidad o propiedad de derecho privado, una condición para la sustantividad o fundamento material del derecho o acción en la persona del actor y contra el demandado.** De lo expuesto se desprende que en el caso de transmisión de derechos, debe distinguirse la existencia misma del derecho, de la cuestión que se refiere a uno de los elementos o condiciones de la acción, si se considera entre éstas a los sujetos activo y pasivo de la misma, sin que valga alegar que la legitimación en causa se relaciona con la excepción de falta de personalidad o que la doctrina sobre esta materia,

no ha sido aceptada por el Código Procesal del Distrito Federal y Territorios; pues en dicho código se expresa en el artículo 1o. fracción IV, que el ejercicio de las acciones civiles requiere entre otras condiciones, el interés en el actor para deducirlas, estableciendo luego, en diversos preceptos del mismo capítulo, a quiénes competen las diversas acciones que pueden dar origen a la discusión sobre la legitimación en causa; **el mismo término usado por la ley, cuando dice que ninguna acción puede ejercitarse sino por aquel a quien compete, si se relaciona con la condición del interés en el actor, para deducir la acción, revela que el legislador se refirió a la cuestión sobre la pertinencia de la acción, es decir, a la legitimación en causa**, que no queda comprendida en el capítulo relativo a la capacidad y personalidad; de todo lo que se concluye que en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, se distingue claramente la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, y finalmente, **la legitimación en causa, constituyendo esta última, una condición o elemento de la acción que debe examinarse por el juzgador, al estudiarse la procedencia de la misma, es decir, sin necesidad de instancia de la parte demandada**<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Registro digital: 809000, Instancia: Tercera Sala, Quinta Época, Materias(s): Común, Tesis: Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLIX, página 1461, Tipo: Aislada.

**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.** Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. **Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio.** Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). **La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del**

**actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada<sup>16</sup>.**

**COSA JUZGADA EN EL JUICIO DE AMPARO. ES IMPROCEDENTE EL ESTUDIO DE LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN DIRIGIDOS A COMBATIRLA.** Los procesos de garantías constitucionales se rigen por **el principio de cosa juzgada que conduce a impedir que lo resuelto en definitiva en un juicio de amparo pueda ser objeto de nuevo análisis y decisión en otro juicio de la misma clase, pues uno de los presupuestos procesales radica en que la materia de decisión subsista, lo cual no acontece cuando tal materia ya ha quedado resuelta en un procedimiento judicial previo.** Este principio se refleja en el artículo 61, fracción IX, de la Ley de Amparo, donde se determina expresamente que el juicio constitucional es improcedente contra las resoluciones dictadas en los juicios de amparo o en ejecución de las mismas. La aplicación de este enunciado legal en sus términos, sólo tiene lugar en los casos en que el fallo reclamado se encuentre dictado en su totalidad en cumplimiento de una sentencia de amparo, caso en

---

<sup>16</sup> Registro digital: 163322, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: XV.4o.16 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Diciembre de 2010, página 1777, Tipo: Aislada.

el cual debe desecharse la demanda, si tal situación se advierte al proveer sobre la admisión, o bien, decretar el sobreseimiento en la resolución terminal. **Sin embargo, cuando el fallo reclamado contiene una parte de consideraciones emitidas en cumplimiento a una ejecutoria de amparo y otra fundada en las propias atribuciones de la autoridad responsable, la primera porción no es susceptible de estudio en el nuevo juicio de amparo, por constituir cosa juzgada**, y la porción restante sí puede ser analizada, razón por la cual no procede desechar la demanda ni decretar el sobreseimiento, pero sí declarar inoperantes los argumentos dirigidos a confrontar la parte de la resolución reclamada que ya fue juzgada por la jurisdicción constitucional<sup>17</sup>.

Por los argumentos que se esgrimen, al resultar **infundados en un aspecto e inoperantes en otro**, los alegatos de inconformidad hechos valer, lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de quince de febrero de dos mil veintiuno, emitida por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos, dentro del expediente civil número 123/2019-1.

---

<sup>17</sup> Registro digital: 2014643, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Común, Tesis: 1a. LXVII/2017 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, página 576, Tipo: Aislada.

**Asimismo, al no actualizarse ninguna de las hipótesis que contempla el ordenamiento procesal de la materia en su numeral 159<sup>18</sup>, no ha lugar a condenar al pago de costas en esta segunda instancia.**

Por lo expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 14, párrafo segundo, 16, párrafo primero, 17; Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos en sus ordinales 32, 34, párrafo primero, 80, fracción I y, 81; Código Procesal Civil vigente para el estado en sus arábigos 159, 437, fracción II, 490, 491, 499, 530, 532, fracción I, 534, fracción I,

---

<sup>18</sup> **ARTICULO 159.- Condena en costas procesales.** La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. **Siempre serán condenados:**

- I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados;
- II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados;
- III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;
- IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias;
- V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y,
- VI.- El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio. Todo ello con independencia de la sanción correspondiente que dicte prudencialmente el Tribunal.

547; Código Civil en vigor en sus numerales 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 55, 57, 1256, 1257, 1265, fracción I, 1441, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, 1692, 1700, 1702, 1703, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1728 y, demás relativos y aplicables, es de resolverse y se.-

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** Por los argumentos que se esgrimen en el considerando CUARTO de la presente resolución, se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de quince de febrero de dos mil veintiuno, emitida por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del estado de Morelos, dentro del expediente civil número 123/2019-1.

**SEGUNDO.** Por las razones señaladas, al **no** actualizarse ninguna de las hipótesis que contempla el ordenamiento procesal de la materia en su numeral **159, no ha lugar a condenar al pago de costas en esta segunda instancia.**

**TERCERO.** Con testimonio del presente fallo, remítanse los autos al juzgado de su origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno de este Tribunal y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

**CUARTO.** Notifíquese a las partes contendientes, de conformidad a lo ordenado

TOCA CIVIL: 82/2021-18  
EXPEDIENTE: 123/2019-1  
SENTENCIA DEFINITIVA  
JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE  
RESCISIÓN DE CONTRATO PRIVADO  
DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
RECURSO DE APELACIÓN  
SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA  
QUINCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN  
EMILIO ELIZALDE FIGUEROA

Página 93 de 93

mediante auto de fecha catorce de abril de dos mil veintiuno y, cúmplase<sup>19</sup>.

**A S I** por unanimidad resuelven y firman los Magistrados de la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del estado, **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALETA** integrante, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** integrante y, **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA**, Presidente y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos **NIDIYARE OCAMPO LUQUE**, quien autoriza y da fe.-

LAS FIRMAS CORRESPONDEN A LA RESOLUCIÓN  
QUE SE EMITE EN EL TOCA CIVIL 82/2021-18  
EXPEDIENTE: 123/2019-1  
JEEF/CHRH

---

<sup>19</sup> Acuerdo visible a fojas veintiuno y, veintidós del toca civil en que se actúa.