



Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a veintiuno de junio de dos mil veintiuno.

## PODER JUDICIAL

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **374/2018** de la Primera Secretaría, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre acción de **RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], radicado en la primera secretaria, y;

### RESULTANDO:

1. Por escrito presentado el veintinueve de Mayo de dos mil dieciocho, ante la Oficialía de partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, compareció [REDACTED] promoviendo en la vía Ordinaria Civil **RECISION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, y demandando de [REDACTED], las siguientes prestaciones:

**A.-** La rescisión del contrato privado de compra-venta celebrado **el día** [REDACTED].

**B.-** La desocupación del demandado y entrega física a la que suscribe del terreno que se ubicado en el [REDACTED] **Morelos** el cual es materia del contrato que menciono en el inciso (A).

**C.-** El pago de la cantidad de **\$166, 000.00 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL PESOS)** por concepto de rentas de 83 meses a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS)** por mes esto es desde el **día 11 de junio del 2011. Al 11 de mayo del 2018.** Y los que se sigan venciendo

hasta la entrega jurídica y material del terreno materia de este juicio.

**D.- Que se declare que la barda perimetral que construyo el demandado, que quede en beneficio del terreno materia de este juicio y en consecuencia de la que suscribe.**

**E.- El pago de los intereses a tipo legal de la cantidad de \$429,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS) De 83 meses y los que se sigan venciendo hasta la terminación del presente juicio.**

**F.- El pago de \$200,000.00 (DOCIENTOS MIL PESOS). Por concepto de honorarios por la tramitación del presente juicio.**

2. Por auto del cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, previa subsanación a la prevención de uno de junio del año de referencia, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] para que en el plazo de **diez días** diera contestación a la demanda incoada en su contra; a quien mediante cedula de notificación y razón actuarial del veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, previo citatorio de los mismos, quedó debida y legalmente emplazado por conducto de la actuario de la adscripción.

3. Mediante acuerdo del quince de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentado al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones; ordenándose dar vista a la parte actora para que en el plazo de



**tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera, señalándose fecha para desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

## **PODER JUDICIAL**

4. El trece de noviembre de dos mil dieciocho, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo **371** de la ley adjetiva civil, y ante la imposibilidad de conciliar a las partes, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de **ocho días**.

5. En autos pronunciados el día veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por las partes procesales, admitiéndose de parte de la actora [REDACTED], las siguientes: **la confesional** a cargo del demandado [REDACTED]; **la testimonial** a cargo de [REDACTED]; **la pericial** en materia de **contabilidad y topografía**; **la instrumental** de actuaciones; y, **la presuncional** en su doble aspecto legal y humana.

Por parte, del demandado [REDACTED], se admitieron como pruebas de su parte las siguientes: **la confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora [REDACTED]; **la testimonial** a cargo de [REDACTED] e [REDACTED]; **la pericial** en materia de **contabilidad y topografía**; **documentales marcadas con los numerales 6,7 y 8**, anexas a su escrito de

contestación de demanda, **la instrumental** de actuaciones; y, **la presuncional** en su doble aspecto legal y humana.

6. El doce de febrero de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que fueron desahogadas todas y cada una de las pruebas debidamente preparadas conforme a su naturaleza jurídica y las que así procedieron, y al encontrarse pendientes pruebas por desahogar, se señaló fecha para continuación de audiencia de pruebas y alegatos.

7. El veinticuatro de febrero de dos mil veinte (sic) tuvo verificativo la audiencia de continuación de pruebas y alegatos, en la que al no existir medio de prueba por desahogar, se ordenó pasar a la etapa de alegatos los que se tuvieron por formulados tanto los de la parte actora como de la demandada por conducto de sus abogados patronos, y atendiendo el estado procesal del presente sumario, se ordenó citar a las partes para oír sentencia; citación que por auto regulatorio del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos en virtud de encontrarse pendiente por desahogar la **pericial en materia de contabilidad ofrecida por la parte actora.**

8. Una vez desahogada la pericial en comento, el treinta y uno de mayo del año en curso, se ordenó turnar los autos a la vista de la Titular de este Juzgado



para dictar **sentencia definitiva en el presente asunto**, lo que ahora se hace al tenor de lo siguiente; y,

## PODER JUDICIAL

### CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente** para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil vigente, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; y la **vía** elegida acorde a lo establecido en el artículo **349** del mismo ordenamiento legal.

II. Enseguida, por cuestión de método, se procede al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio.

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

**LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.** *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley".*

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio y la





## PODER JUDICIAL

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

probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, y de la que se colige la legitimación activa y la legitimación pasiva de las partes para dirimir la presente controversia acorde a lo preceptuado por el artículo **191** del mismo ordenamiento legal anteriormente invocado. Apoya el criterio anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados."*

### **Sexta Época**

*Instancia: Tercera Sala,*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación,*

*Tomo: XLIX,*

*Cuarta Parte,*

*Página: 9.*

**ACCIONES CIVILES. ESTUDIO OFICIOSO DE SU PROCEDENCIA.** *La Suprema Corte de Justicia ha establecido que no se viola el principio de congruencia procesal cuando los tribunales estudian de oficio las condiciones del ejercicio o procedencia de la acción. La doctrina señala entre las condiciones o requisitos constitutivos de la acción, el interés, la legitimación para obrar y la posibilidad jurídica, entendiéndose por esta última la legitimidad del procedimiento, es decir, que éste sea de los que la autoridad judicial puede pronunciar y no esté expresamente prohibido por la ley. En tal virtud, el juzgador debe establecer si la procedencia de la acción no está prohibida legalmente, como cuando los*

*hechos o actos jurídicos en que se funda tienen una causa o un objeto ilícito o contrario a las buenas costumbres. De esto se deriva que no puede prosperar, por falta de posibilidad jurídica, la acción fundada en un contrato para la explotación de un lenocinio o de una sociedad constituida contra disposición expresa de la ley, y en general todas las acciones que tengan su fuente en el dolo, el fraude o el delito de alguna de las partes. Amparo directo 2753/60. Jaime Manuel Álvarez del Castillo. 3 de julio de 1961. Cinco votos. Ponente: Gabriel García Rojas."*

III. Por cuestión de método, se procede en primer término a entrar al estudio del **incidente de tachas** interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada contra el testimonio vertido por [REDACTED] en audiencia de pruebas y alegatos desahogada el doce de febrero de dos mil diecinueve. Al respecto, el artículo **489** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, refiere:

**INCIDENTE DE TACHAS A LA CREDIBILIDAD DEL TESTIMONIO.** *En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquel por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva.*

Ahora bien, de la disposición legal citada, se advierte que las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que la juzgadora debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que





**PODER JUDICIAL**

legalmente le corresponda a la prueba de que se trata; y en el caso concreto, el incidente en referencia resulta **improcedente**, en virtud de que de las constancias que obran en autos no se advierten circunstancias que a criterio de la que resuelve afecten su credibilidad, habida cuenta que el ateste manifestó haber participado como testigo del contrato de compraventa, motivo de recisión; por lo que, son de desestimarse las consideraciones que manifiesta el abogado patrono del demandado, en virtud de que la calificación de la credibilidad, conocimiento de los hechos sobre los que depone y calidad de las respuestas, corresponde hacerlo a la suscrita juez al momento de analizar la mencionada prueba testimonial y otorgarle el valor probatorio que le corresponda, adminiculándola con las pruebas restantes que se encuentran rendidas en autos y contraponiéndolas con las ofrecidas por la contraparte; resultando por lo tanto **improcedente el incidente de tachas** promovido por la parte demandada en contra del testimonio vertido por [REDACTED]. Apoya el anterior criterio la siguiente jurisprudencia a la letra:

**Séptima Época**

Registro: 241041

Instancia: Tercera Sala

Tesis Aislada

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*

109-114 Cuarta Parte

Materia(s): Común


Tesis:

Página: 164

Genealogía:

Informe 1978, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 143, página 105.

**TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.** Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.

**IV.** En seguida, por cuestión de sistemática jurídica, se procede en primer término al estudio de las **defensas y excepciones** interpuestas al contestar la demandada , quien opuso las siguientes:

**La de falta de incumplimiento del plazo o de la condición a que está sujeta la acción intentada,** la cual resulta improcedente, ya que cabe mencionar que al no encontrarse cubierto completamente el



**PODER JUDICIAL**

pago del precio del bien objeto de la compraventa no se acredita, en virtud de que para su procedencia debe acreditarse la realización del contrato con los requisitos exigidos por la ley y acorde a lo dispuesto por el artículo 1730 de la ley sustantiva civil tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, y si bien, debe estar cubierto el precio a modo de que únicamente falte la formalidad del acto, este se encuentra determinado y dado por recibido por parte del vendedor en el propio contrato de compraventa, independientemente de que la actora argumento pagos parciales en virtud de los diversos requerimientos, sin embargo no pueden formar parte del precio total, puesto que mientras exista acuerdo en el precio y forma de pago entre las partes intervinientes; se deduce de las firmas estampadas por los mismos manifestando su consentimiento con lo pactado en el contrato, la compra venta reúne los requisitos necesarios para exigir la acción, de ahí que no se acredite la excepción opuesta por el demandado, pues se acreditó la existencia del contrato de compraventa que la actora celebro con el señor [REDACTED].

Por cuanto, a la excepción de **falta de derecho de acción procesal y la de defensa de sin acción procesal por contener hechos falsos**, ésta ya fue resuelta y fue procedente al justificar la actora su

legitimación activa, tal y como fue razonado en el considerando segundo de la presente resolución.

En relación a la **de oscuridad y falsedad de demanda y de los documentos base de la acción, así como a la defensa de imprecisión de la demanda**, las mismas son improcedentes, porque no se encuentra viciada la demanda puesto que sí así hubiera sido hubiese sido motivo de prevención y en su caso de no admisión, lo que no ocurrió al reunir los requisitos exigidos por la ley, aunado que de la contestación de la demanda se observa que la misma se hizo atacando cada uno de los puntos señalados por la actora.

Al respecto, de la excepción de **sine actione agis**, cabe señalar que no es propiamente una excepción, ya que consiste en arrojarle la carga de la prueba a la parte actora, lo cual será motivo de estudio durante el procedimiento.

En lo relativo a la **excepción de prescripción positiva**, resulta totalmente improcedente, pues ésta más que una excepción constituye una acción.

Por último, en lo que concierne a las **excepciones de pago, principio de interpretación consistente en la aplicación del control difuso de convencionalidad y constitucionalidad ex officio y el de principio de interpretación literal**; las cuales únicamente tienen como efecto jurídico la negación de la demanda y el de obligar a la suscrita



**F.- El pago de \$200,000.00 (DOCIENTOS MIL PESOS).**  
*Por concepto de honorarios por la tramitación del presente juicio.*

Al respecto, la parte actora precisa que al poner en venta el terreno de su propiedad y materia del presente juicio, el demandado, que era su colindante le manifestó que le interesaba comprarlo, por lo que acordaron que se lo vendería en la cantidad de **\$1´050,000.00 (UN MILLON CINCUENTA MIL PESOS)**, conviniendo que los primeros **doscientos cincuenta mil pesos** se los pagaría a más tardar el **11 de junio de 2011**, lo que no sucedió, ya que solo le entregó **\$247,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS)** en abonos; por lo que al no cumplir con el pago de la cantidad pactada, volvieron a hacer un nuevo convenio por escrito el día **11 de junio de 2011**, donde se pactó nuevamente como operación monetaria la **\$1´050,000.00 (UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS)**; del cual en relación al inciso **D** de la cláusula tercera solo le entregó la cantidad de **\$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS)** el dieciocho de julio de dos mil once; **\$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** el treinta de enero de dos mil doce; por lo que respecta al inciso **F** sólo le realizó tres pagos de tres y diez de mayo de dos mil doce, por un total de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**; un pago por la cantidad de **\$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** el cuatro de enero de dos mil trece; **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)** el siete de abril de dos mil dieciséis; y, **\$15,000.000 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** el diecinueve de mayo de dos mil dieciséis; cantidades anteriores pagaderas en la forma detallada en el escrito de demanda en el



## PODER JUDICIAL

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

apartado de hechos; a lo que la actora aclara que el demandado dejó de pagarle de forma dolosa en el año de dos mil dieciséis, empezando a levantar una barda perimetral por lo que la misma debe quedar en beneficio del terreno; a razón de lo anterior es por lo que refiere la accionante que ante el incumplimiento contractual del demandado es que promueve el presente juicio.

Por su parte, [REDACTED] al contestar la demanda entabla en su contra manifestó que eran improcedentes las prestaciones reclamadas por la parte actora, **argumentando básicamente** que la tramitación de la acción de rescisión del contrato de compraventa en la vía ordinaria civil interpuesta es en forma dolosa, pues es poseedor de buena fe; que el contrato de compraventa de [REDACTED] es ilegal, innominado y mixto; que ha pagado el mayor por ciento de los metros cuadrados, además que no ha dado motivos para que se realice la rescisión total del **contrato de compraventa**, ya que siempre ha cumplido con **los pagos en forma parcial y ha cumplido parcialmente el adeudo**, que sólo tiene algunos recibos de pago, por lo que el Juez tiene que decretar el cumplimiento parcial que se traduce en dividir lo que ya se ha cumplido; agregando además que por cuanto al porcentaje de la pena convencional respecto del 15% pide la aplicación de la usura.

Es importante plantear en primer término el marco jurídico que servirá de base a la presente

resolución, así, estable el Código Civil vigente en el Estado, lo siguiente:

Al respecto, el artículo **19** de la ley sustantiva civil del Estado de Morelos, dispone:

**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".*

Por su parte el artículo **20** establece:

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

Y el siguiente número **21** prevé:

**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.*

Asimismo, el artículo **22** del mismo cuerpo legal señala:

**DE LA DECLARACIÓN DE LA 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*





## PODER JUDICIAL

presumirla, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

El artículo siguiente **23** determina:

**POSIBILIDAD DEL OBJETO DEL ACTO JURÍDICO.** 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.

Y por último, los artículos 1707 fracción I, 1715, 1729, 1730, 1736, 1775, 1781, 1795 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, los cuales en su orden establecen lo siguiente:

**ARTÍCULO 1707.- PRESUPUESTOS Y PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS.** Solo pueden rescindirse los contratos que en sí mismo con 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".  
(...)

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

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

**ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.** Tratándose de cosas ciertas y

determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado."

**ARTICULO 1736.- MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO.**

El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

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

**ARTÍCULO 1775.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.**

El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; II.- A recibir la cosa; artículo."

**ARTICULO 1781.- RESCISION DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO.**

La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1709 segundo párrafo y 1710 de este Ordenamiento."

**ARTICULO 1795.- REGLAS SOBRE LA VENTA EN ABONOS.**

La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata,



compra venta al reunir todos los elementos de ese acto jurídico, acorde a lo establecido en el artículo 1729 de la ley sustantiva civil, así como del convenido que aduce haber celebrado para dar cumplimiento al contrato estableciendo por tanto una **relación causal** entre ambos; documental a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.

Ahora bien, la actora para acreditar sus pretensiones, debe en primer término **acreditar que existe la relación del acto jurídico**, en segundo término, debe quedar **evidente el incumplimiento** en dicho contrato por parte del demandado, para que se pueda dar la **rescisión** que pretende, en términos de lo previsto por el artículo 1707 del Código Civil en vigor en la entidad.

Por lo que en ese orden de ideas, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente, en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone 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.

Ahora bien, si bien es cierto que la parte actora para acreditar su acción, ofreció como prueba la



**PODER JUDICIAL**

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

**confesional** a cargo del demandado [REDACTED], la cual que en audiencia de pruebas y alegatos del doce de febrero de dos mil diecinueve, se declaró **desierta**; también es que entre otros medios de prueba ofreció el **testimonio** rendido por [REDACTED], el cual durante el desahogo de la prueba testimonial a su cargo desahogada en diligencia antes referida, manifestó:

*Que conoce a [REDACTED], así como a [REDACTED], entre los cuales celebraron un contrato privado de compraventa, respecto de un terreno ubicado en el pueblo de [REDACTED], y que el precio de operación de dicho contrato fue de un millón cincuenta mil pesos, contrato que [REDACTED], no cumplió porque no pago, por lo que se le requirió de pago y no pago.*

Funda la razón de su dicho en que:

*Lo sé porque es mi esposa la que demanda y porque yo participe como testigo en el contrato de compraventa como consta en el mismo, nada más, siendo todo lo que tengo que manifestar.*

Advirtiéndose que la declaración expuesta por el ateste, **versa sustancialmente sobre los hechos argumentados** por la parte actora mismos que dieron origen a la presente controversia, por lo que si bien es cierto se trata de un **testigo singular**, también lo es que genera presunción lo aquí declarado, ya que dicha testimonial concatenada con la prueba documental privada detallada y valorada en párrafos que anteceden, genera convicción en la que resuelve, pues válidamente se llega a la conclusión de que en efecto, se encuentra

acreditado que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] incumplió el contrato de compraventa de **once de junio de dos mil once**, al no pagar la totalidad del precio pactado en dicho contrato; por lo que atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, la suscrita juzgadora le confiere a dicha testimonial **valor probatorio pleno**, en términos de lo previsto por el artículo **490** de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos; más aún cuando el mismo no se encuentra desvirtuado por la parte demandada con medio de prueba alguno; como al caso lo refieren los siguientes criterios jurisprudenciales:

**Registro digital:** 210760

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época**

**Materia(s):** Penal

**Tesis:** VI.2o. J/299

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

Núm. 80, Agosto de 1994, página 70

**Tipo:** Jurisprudencia

**TESTIGO SINGULAR. VALOR DE LA PRUEBA.**

Si bien es cierto que el artículo 201, del Código de Procedimientos en Materia de Defensa Social del Estado de Puebla, establece que con la sola prueba testimonial pueden considerarse probados los hechos cuando concurren por lo menos dos testigos, también lo es, que de este precepto legal se infiere que si existe solamente un testimonio singular, para que este tenga pleno valor probatorio, debe estar administrado a otros medios de convicción, es decir, que no por el solo hecho de que conste la declaración de una sola persona, debe concluirse necesariamente que tal deposición carece de validez.

**OCTAVA EPOCA**

T.C.C.; S.J.F.; Tomo XII, Noviembre de 1993; Pág. 408



**PODER JUDICIAL**

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

**TESTIMONIAL, VALOR PROBATORIO DE LA.** No es bastante la afirmación de los testigos, en el sentido de que lo declarado por ellos, lo saben y les consta de vista y de oídos, para concederle valor probatorio a su declaración, pues es menester que sus versiones coincidan con las que da el oferente de la prueba.

De igual forma la parte actora, ofertó **la prueba pericial** en materia de **Topografía** a cargo de Licenciado [REDACTED], perito en materia de **Contabilidad, Valuación y Topografía**, mismo que con su escrito de cuenta número **1883** emitió el dictamen que le fue solicitado y que desde luego ratificó el diecinueve de marzo de dos mil diecinueve. Dictamen en el que el perito aludido señala y concluye lo siguiente.

*Que la superficie del bien inmueble materia del contrato de compraventa de fecha [REDACTED], que se estudia en este juicio es de [REDACTED] con las siguientes medidas y colindancias:*

**Norte** en [REDACTED] mts con Propiedad Privada;  
**Sur** en [REDACTED] mts con callejón de acceso a Carretera Federal México-Oaxaca;  
**Oriente** en [REDACTED] mts con Propiedad Privada;  
**Poniente** en [REDACTED] mts con Propiedad Privada.

Con un valor en números redondos de **\$3´631,000.00 (TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N).** a la fecha actual.

Con un valor de renta mensual de **\$36,310.00 (TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS 10/100 M.N)** a la fecha actual.

Basándose en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de fechas comprendidas entre diciembre del año 2011 y febrero de 2018, fecha de emisión del presente documento, se concluye que el estimado de pensiones rentísticas a la fecha actual es de **\$2´601,143.42 (DOS MILLONES**

**SEISCIENTOS UN MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS 42/100 M.N).**

En el mismo orden de ideas, cabe citar que en auto del veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, compareció ante este juzgado el Arquitecto [REDACTED], perito en materia de topografía **designado por este juzgado**, emitiendo el dictamen pericial y ampliación del mismo que le fue encomendado, y en el que concluye citando lo siguiente:

*El inmueble ubicado [REDACTED], Estado de Morelos; cuyas medidas y colindancias son:*

**Norte** en [REDACTED] metros con propiedad privada;  
**Sur** en [REDACTED] metros con carretera México Oaxaca;  
**Oriente** en tres tramos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] metros con propiedad privada;  
**Poniente** en tres tramos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] metros con propiedad privada.

Con una superficie de [REDACTED]”.

Que dicho inmueble, permite una cómoda división, por lo que en base a la pericial de contabilidad rendida por el perito [REDACTED], **un 62.57% es para una parte y un 37.43% es para la otra**; excluyendo el paso de servidumbre para las dos fracciones.

En lo que respecta a la **pericial en topografía** ofertada por la parte demandada y a cargo del Ingeniero [REDACTED], en relación a las respuestas del cuestionario realizado, del que concluye que el “...El inmueble ubicado en





**PODER JUDICIAL**

Estado de Morelos;

cuyas medidas y colindancias son:

**Noreste:**

Que colinda con propiedad privada;

**Sureste:**

que colindad con Propiedad Privada  
metros con carretera México Oaxaca;

**Suroeste:**

que colinda con verificentro  
y Propiedad Privada.

**Noroeste:**

que

colinda con Propiedad Privada.  
Con una superficie de metros  
cuadrados.

Predio que se encuentra deslindado por una barda de tabicón en todas sus orientaciones, que la posible división del inmueble por cuanto a los metros que se encuentran pagados y cubiertos es de **\$682,000.00**, haciendo un equivalente de los metros cuadrados, la división quedaría de metros cuadrados y el restante sería de metros cuadrados, los cuales quedarían de la cuenta que no se pagó, restando **\$358,396.00**, teniendo en cuenta que el metro cuadrado fue vendido a **\$350.00**.

Evidenciándose con los dictámenes rendidos, que sólo se concretan en: ubicación y superficie del terreno motivo de la litis, el costo por metro cuadrado, a los pagos cubiertos por el demandado, así como la posible división en metros cuadrados de dicho terreno y el correspondiente porcentaje pagado; es importante mencionar que la pericial en

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

comento, en nada prueba que se haya cumplido con el pago total convenido en dicho contrato, sin embargo, independientemente de la situación que guarde el objeto materia de la controversia, si bien existe de las periciales en comento, **diferencia por cuanto a la superficie**, lo cierto es que existe un contrato respecto del terreno materia de la Litis; el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **Morelos**; prueba a la que esta autoridad les concede **valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por el artículos **458** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; toda vez, que dichos peritajes no contraviene la lógica ni las disposiciones legales, ya que se indica que los peritos por su grado de estudios cuentan con los conocimientos suficientes y la experiencia para dictaminar en la materia de que se trata y en lo que aquí interesa, pues las periciales tanto de la parte actora como demandada, en relación con la rendida por el perito del juzgado, **son coincidentes en las colindancias e identificación del bien inmueble materia del contrato de compraventa de once de junio de dos mil once**, lo cual es relevante, precisamente porque la actora pretende la rescisión de la venta de dicho terreno de superficies y colindancias a que hace referencia la cláusula **primera** del contrato que se menciona, con la que se determina la ubicación y existencia del mismo, lo cual encuentra sustento con el siguiente criterio.

*No. Registro: 190,934, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales*



## PODER JUDICIAL

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

Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XII, Octubre de 2000, Tesis: VI.2o.C. J/193, Página: 1221.

**PERITAJES, VALOR PROBATORIO DE LOS. ES FACULTAD DISCRECIONAL DEL JUZGADOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** El hecho de que el tribunal otorgue valor probatorio pleno al perito designado por una de las partes no causa perjuicio alguno a su contraria en razón de que, con base en el artículo 434 del código procesal civil del Estado de Puebla, el juzgador puede otorgar valor probatorio a los dictámenes periciales, de acuerdo a las circunstancias, es decir, tal valoración queda a su facultad discrecional que le otorga la ley, siempre y cuando el razonamiento empleado para inclinarse por determinada probanza no contravenga la lógica ni las disposiciones legales."

Así como el siguiente criterio federal, localizable con el número 209749, de la Octava Época:

**IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA.** La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área."

Por lo que respecta a la prestación marcada con el inciso **C**, la misma resulta procedente, en virtud de los siguientes argumentos; en términos del artículo 1777 y 1803 del Código Adjetivo de la materia vigente, y la parte actora para acreditar dichas prestaciones, ofreció la **pericial en materia de contabilidad**, si bien, primeramente designo como su perito al Licenciado [REDACTED]

██████████, también lo es que por auto regulatorio del veintinueve de marzo del año en curso, se dijo que el mismo en la lista de peritos inscritos en el Tribunal Superior de Justicia del Estado, no aparece como perito en dicha materia, por lo que al encontrarse pendiente la pericial en materia de contabilidad ofrecida por la parte actora, y en cumplimiento al requerimiento que le fue hecho, designo como perito de su parte en materia de **contabilidad** al Contador Público ██████████ ██████████, también designado por este juzgado, debiendo quedar asentado, que en auto dictado en audiencia del veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, se hizo efectivo el **apercebimiento** decretado al demandado en audiencia del doce de marzo del año en mención, para que su perito designado en la materia compareciera a protestar el cargo en el plazo señalado, situación que no aconteció, haciendo efectivo dicho apercebimiento, por lo que **la prueba pericial en contabilidad se perfeccionará con el solo dictamen del perito designado por el juez.**

Luego entonces se procederá al análisis y valoración de los medios de convicción mencionados, para lo cual debemos tomar en cuenta que, en la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Siendo las pruebas legales aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles.



## **PODER JUDICIAL**

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

Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente.

Por otra parte, los peritajes que ahora se valoran son una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa

capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación.

En materia civil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente; esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado.

La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez



## PODER JUDICIAL

considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza.

Sentados los conceptos en los que se valorara la prueba, tenemos que dicho perito cuentan con la calidad técnica para dictaminar sobre la materia de que trato la probanza, ya que adjuntaron los documentos que acreditan sus conocimientos, la calidad de sus dictámenes, se aprecia cuando ambos peritos de manera clara explican el método que utilizaron para llegar a las conclusiones que emitieron, luego entonces y aplicando las reglas de la lógica y la experiencia, apreciados individualmente y valorados en su conjunto se concede a los dictámenes rendidos en autos, **pleno valor probatorio**, con los cuales hacen convicción plena en el sentido de que, con motivo de la posesión que tiene el demandado del bien inmueble materia de este juicio, se originaron rentas en el periodo comprendido de **junio del dos mil once, a marzo de dos mil veintiuno**, resultando la cantidad de **\$1,032,500.00 (UN MILLON TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)**; pero en virtud de que la parte actora en la prestación que se analiza señala categóricamente la cantidad que reclama,

en consecuencia con fundamento en lo dispuesto por la fracción VI del artículo 106 del Código Adjetivo de la Materia, **se condena** a la parte demandada al pago de rentas a razón de **\$166,000.00 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por **ochenta y tres meses**, calculados del **once de junio de dos mil once, al once de mayo de dos mil dieciocho**, y los que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega jurídica del terreno materia de este juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

Robusteciendo lo anterior, obran en autos las **documentales privadas** consistentes en: *original de contrato de compraventa de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble motivo de la presente litis; pagos realizados en diferentes fechas y diversas cantidades consistentes en: cinco copias de recibos de pago; catorce vouchers originales de depósito bancarios de la Institución Bancaria Scotiabank; un voucher en original por transferencia de pago; dos copias de cheques de la institución bancaria BANORTE y SANTANDER.*

Documentales con las que se acredita la titularidad de la parte actora para haber celebrado el contrato de compraventa motivo de rescisión, así como la realización de diversos actos de pago ejercidos por el demandado con motivo de la venta





## PODER JUDICIAL

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

del inmueble estipulado en el referido contrato, pruebas a las que valoradas en su conjunto, se les confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haber sido ofrecidas con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas ni desvirtuadas con medio de prueba alguno por la parte demandada, surtiendo sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado.

Bajo esta premisa, y toda vez que de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones si bien el demandado impugnó el dictamen del perito en materia de contabilidad, designado por la parte actora, también es que no se advierte que conste **medio probatorio alguno que desvirtúe** las conclusiones vertidas en el mismo se advierte que se haya sido **cubierto el pago total** referido por la actora en el curso de su demanda; por lo que resulta innegable que **la parte demandada no dio cumplimiento con la obligación de pago** en la forma y términos a que se comprometió en el documento basal de la acción ejercitada.

En otro orden de ideas, cabe citar que si bien es cierto, mediante escrito presentado el diez de octubre de dos mil dieciocho, compareció ante este

juzgado el demandado [REDACTED] dando contestación a la demanda entablada en su contra, argumentado las consideraciones expuestas, mismas que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; cierto es también, que los medios de prueba que ofreció para el efecto de acreditar su defensas y excepciones, como lo es **la confesional** y **la declaración de parte** a cargo de la parte actora [REDACTED], desahogadas en diligencia del doce de febrero de dos mil diecinueve, las mismas resultan insuficientes para tener por justificadas sus argumentaciones, toda vez que de dichos medios probatorios no se advierte circunstancia alguna que puede favorecer a los intereses del oferente, pues de los mismos, únicamente se corrobora la celebración del contrato basal de la acción, así como el incumplimiento por parte de [REDACTED], respecto del pago total convenido en dicho contrato; en este sentido, dichos medios probatorios surten sus efectos legales en favor de la parte actora.

Por otra parte, respecto a los **testimonios** rendidos por [REDACTED], en diligencia del doce de febrero de dos mil diecinueve; debe decirse que dichos testimonios resultan exiguos para tener por ciertas sus declaraciones, toda vez que no citan en forma clara y precisa, las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que refieren sucedieron los hechos, advirtiéndose



## PODER JUDICIAL

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

de sus declaraciones que no les constan los hechos sobre los que testificaron cuales depusieron su testimonio, y que se trata inclusive de testigos de oídas; bajo esta circunstancia, a dicho medio probatorio no se le confiere valor probatorio alguno. Sirve de sustento a lo expuesto, el siguiente criterio jurisprudencial:

**“TESTIGOS DE OIDAS. VALOR DE LOS.** Carece de valor el dicho de los testigos de oídas, a quienes no les constan personalmente los hechos.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo en revisión 537/88. Juez Primero de Primera Instancia de Poza Rica, Veracruz. 31 de mayo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 1365/89. Hermilo Guzmán Velázquez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 1971/89. Pedro Rodríguez Reyes. 21 de febrero de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 1875/89. María Elena Rodríguez Trujillo. 24 de octubre de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 189/89. Honorio López Carmona. 11 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.  
Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo II, Parte TCC. Pág. 480. Tesis de Jurisprudencia.

Más aún, que las anteriores probanzas no se encuentra robustecida con algún otro medio probatorio que haga presumir a la suscrita juzgadora la certeza de sus argumentaciones toda vez que las documentales y las científicas que exhibió para tal





**PODER JUDICIAL**

██████████ ██████████ ██████████, **Morelos**; cuya superficie, medidas y colindancias, constan en el citado documento, y aquí se tienen por íntegramente reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias.

En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **1796** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra cita:

**“RESTITUCION DE LAS PRESTACIONES EN LA VENTA EN ABONOS.** Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijaran peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales o convencionales de la cantidad que entrego. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”

La parte actora ██████████ ██████████ ██████████ deberá **restituir** a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, las cantidades que le hayan sido entregadas (y acreditadas) por concepto de pago de la compraventa celebrada el once de junio de dos mil once.

Asimismo, **se condena** a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, a desocupar y hacer entrega a la parte actora, del inmueble objeto de la compraventa; concediéndole un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución **cause ejecutoria**, para que cumpla voluntariamente

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

con lo antes ordenado, **apercibido** qué de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por cuanto a la edificación de la barda en el inmueble a desocupar, y toda vez que la acción ejercitada en contra del demandado ha prosperado, que dicha barda se consolida ahora en una misma propiedad sin que se pueda separar, desvincular o escindir, por lo que se da íntima relación entre construcción y terreno, cuya rescisión se demandó, y que dicha barda se encuentra adherida a él, de manera que no puede separarse sin que sufra un deterioro, por lo que, como lo solicita la parte actora, la barda construida **deberá quedar en beneficio del terreno de su propiedad.**

Por otra parte, en virtud de que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] incumplió con la obligación de pago contraída con la parte actora, con fundamento en lo previsto por el artículo **1715** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra prevé:

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

Ante tal incumplimiento del enjuiciado, se procede analizar el importe de lo reclamado por la actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **en el inciso E**, por concepto de intereses a tipo legal de 83 meses



## PODER JUDICIAL

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

y los que se sigan generando hasta la total terminación del presente juicio, saldo del precio estipulado en el contrato privado de compraventa de fecha once de junio de dos mil once, en el cual, las partes pactaron como pago de intereses el **12% anual**, tal y como se observa en el inciso E) de la cláusula TERCERA.

En tales condiciones, consta que el demandado [REDACTED] de propia voluntad, se subrogó en todas y cada una de las obligaciones que adquirió en el contrato de compraventa multireferido, por lo que, a la firma del convenio, el hoy demandado se obligó de manera formal pagar las prestaciones que se le reclaman por concepto de intereses, sin que el ahora demandado haya acreditado haber realizado dicho pago, motivo por el cual, resulta fundado el pago que por esa cantidad le reclama la parte actora.

En mérito de lo expuesto; **se condena** a [REDACTED] al pago de la cantidad de **\$429,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto **intereses** a tipo legal pactados sobre la cantidad del saldo del precio estipulado precisado en el documento base de la acción, generados a partir del mes de enero de dos mil doce, y los que se sigan generando hasta la terminación del presente juicio.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de

Morelos; se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pago de los **gastos y costas** originadas en la presente instancia por serle adversa la misma.

Por lo que respecta a la prestación relativa al pago de **honorarios**, se dejan a salvo sus derechos de la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos **96, 105, 106, 636** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente** para conocer y fallar el presente asunto, y la **vía** elegida es la correcta de conformidad con lo expuesto en el considerando **I** de la presente resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora [REDACTED] [REDACTED] acreditó la acción que hizo valer en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, consecuentemente:

**TERCERO. Se declara rescindido** el contrato de compraventa de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





**PODER JUDICIAL**

██████████, celebrado entre ██████████ ██████████  
██████████ en su carácter de "vendedora" y ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ en su carácter de  
"comprador", respecto de **terreno ubicado en**  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, **Morelos;**  
con una superficie total ██████████ ██████████ (██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████); en  
consecuencia:

**CUARTO.** ██████████ ██████████ ██████████  
deberá restituir a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████,  
las cantidades que le hayan sido entregadas (y  
acreditadas) por concepto de pago parcial de la  
compraventa celebrado el ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████.

**QUINTO. Se condena** a ██████████ ██████████ ██████████  
██████████, a desocupar y hacer entrega a la parte  
actora, del inmueble objeto de la compraventa;  
concediéndole el plazo de **cinco días** contados a  
partir de que la presente resolución **cause ejecutoria**,  
para que cumpla voluntariamente con lo antes  
ordenado, **apercibido** que de no hacerlo, se  
procederá conforme a las reglas de la ejecución  
forzosa.

**SEXTO.** Se **condena** a la parte demandada al  
pago de rentas a razón de **\$166,000.00 (CIENTO**  
**SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por **ochenta y**  
**tres meses**, calculados del **once de junio de dos mil**

**once, al once de mayo de dos mil dieciocho,** y los que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega jurídica del terreno materia de este juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

**SÉPTIMO.** Se **condena** a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pago de la cantidad de **\$429,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto **intereses** a tipo legal pactados sobre la cantidad del saldo del precio estipulado precisado en el documento base de la acción, generados a partir del mes de enero de dos mil doce, y los que se sigan generando hasta la terminación del presente juicio.

**OCTAVO.** Se **condena** a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de los **gastos y costas** originadas en la presente instancia, por serle adversa la misma.

**NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **Catalina Salazar González**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Teresa Romualdo Adaya**, con quien legalmente actúa y da fe.