



## PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, dos de marzo de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **164/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , para resolver sobre el **INCIDENTE PARA DECRETAR LAS PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS** planteado por el actor \*\*\*\*\* , y;

### RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el **cuatro de diciembre de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, compareció el actor \*\*\*\*\* , y planteó el presente incidente para decretar las **PROVIDENCIAS PRECAUTORIAS** solicitando como **medida precautoria** lo siguiente:

“...con la finalidad de que se proteja la única garantía que tiene el suscrito, que es el inmueble identificado como el \*\*\*\*\*” , correspondiente al Municipio de \*\*\*\*\* .”

2. En auto de **ocho de diciembre de dos mil veinte**, se admitió a trámite el incidente planteado por la parte actora, ordenándose formar el cuaderno correspondiente, sin ordenar dar vista a la parte contraria, toda vez que no había sido emplazada en el presente asunto; asimismo, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* , la cual tuvo verificativo el **diecinueve de febrero de dos mil veintiuno**, y por así permitirlo el estado procesal **se ordenó turnar los**

**presentes autos para resolver lo que en derecho procediera**, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDO:**

I. Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer el presente asunto, en términos de lo dispuesto por el artículo **319** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que conoce de la demanda principal; por lo tanto, le asiste competencia para resolver sobre las providencias cautelares planteadas dentro del mismo.

II. Al respecto, cabe señalar que los artículos **312 y 313** del Código Procesal Civil en vigor, establecen lo siguiente:

**“ARTICULO 312.-** Objeto de las providencias precautorias. Las providencias cautelares se decretarán a petición de parte legítima, cuando exista un peligro de daño por el retardo en la ejecución de la sentencia definitiva y tendrán por objeto asegurar sus efectos.

**ARTICULO 313.-** Verificaciones que debe llevar a cabo el Juez antes de decretar las providencias. La apreciación de la existencia del peligro y de todas las circunstancias que motiven la providencia cautelar la hará el Juez, sin substanciación alguna, ni audiencia del deudor y sólo con vista de las alegaciones y de la justificación documental que presente el solicitante. El Juez debe decretar la medida cautelar con la urgencia necesaria para su eficacia. El auto que concede la providencia servirá de mandamiento en forma para que se lleve a efecto, conforme a las reglas de la ejecución forzosa.”

Por su parte, el artículo **320** del mismo ordenamiento legal prevé:

**PODER JUDICIAL**

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

“...Casos en que las medidas precautorias pueden dictarse. Las providencias precautorias podrán dictarse:

I.- Cuando hubiere temor de que se ausente u oculte la persona contra quien deba entablarse o se haya entablado una demanda y no tenga bienes en el lugar del juicio que sean bastantes para responder de lo reclamado. En los mismos casos el demandado podrá pedir el arraigo del actor para que responda de las costas, daños y perjuicios;

II.- Cuando se tema que se oculten o dilapiden los bienes en que debe ejercitarse una pretensión real;

III.- Cuando la pretensión sea personal siempre que el deudor no tuviere otros bienes de aquellos en que se ha de practicar la diligencia y se tema que los oculte o enajene;

IV.- Para la determinación y aseguramiento de alimentos provisionales;

V.- Respecto de la separación, depósito de cónyuges y de menores, ya previstos como actos prejudiciales o al admitirse la demanda de divorcio, nulidad de matrimonio o pérdida de la patria potestad; y, VI.- Cuando se tema el perjuicio de derechos materiales o procesales regulados por este Código.”

En el caso que no ocupa, el actor **\*\*\*\*\***, mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de la Primera Demarcación Territorial del Estado con fecha **diecinueve de agosto de dos mil veinte**, compareció por su propio derecho, demandado en la vía **ORDINARIA CIVIL** a **\*\*\*\*\*** las siguientes prestaciones:

“...I.- La rescisión del contrato privado de compraventa celebrado el día dieciocho de Marzo del año en curso, celebrado con la ahora demandada, respecto del inmueble identificado como el **\*\*\*\*\***”, correspondiente al Municipio de **\*\*\*\*\***; al que la Dirección General del Catastro lo tiene clasificado con la cuenta número **\*\*\*\*\***, con la superficie, medidas y colindancias que más adelante describiré.

II.- El pago de la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), correspondiente al anticipo entregado el día de la firma del contrato materia del presente juicio.

III.- El pago de la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), correspondiente a la pena convencional pactada por ser causa imputable a la parte vendedora la no celebración del contrato definitivo de compraventa.

IV.- El pago de gastos y costas que se generen en el presente asunto.”

Asimismo, el actor \*\*\*\*\* fundó el presente incidente en los hechos contenidos en el escrito aludido e invocó los preceptos de derecho que creyó aplicables, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, solicitando a este Juzgado tenga a bien decretar las providencias cautelares para el efecto de que se gire atento oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, para el efecto de que realice la anotación marginal de sujeción a litigio, sobre el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*”, correspondiente al Municipio de \*\*\*\*\*”, el cual refiere se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\*”, a fin de lograr certeza en el actor, hasta en tanto se realice el emplazamiento a la demanda o esta se apersona al presente asunto incoado en su contra.

Ahora bien, a fin de acreditar el derecho para solicitar la medida precautoria aludida, con fecha **diecinueve de febrero de dos mil veintiuno**, el actor incidentista desahogó la prueba **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*”, quienes fueron acordes y contestes al manifestar esencialmente saber: que conocen al Ciudadano \*\*\*\*\*”, así como a la demandada \*\*\*\*\*”; que conocen el bien inmueble IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*”, CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\*”; que saben que el bien inmueble materia del presente juicio se



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

## PODER JUDICIAL

identifica catastralmente con la clave número \*\*\*\*\*; que con fecha \*\*\*\*\* el actor y la demandada en lo principal celebraron contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble antes mencionado, así como el precio de dicha operación; que el señor \*\*\*\*\* entregó a la demandada en el presente juicio, la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), al momento de la firma del mencionado contrato privado de compraventa; que el saldo restante era por la cantidad de \$810,000.00 (OCHOCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.); que el señor \*\*\*\*\* cubriría el saldo restante, en un plazo que vencería el día dieciocho de mayo de dos mil veinte; que dicho contrato privado de compraventa sería elevado a categoría de escritura pública; que saben que las partes pactaron en la cláusula cuarta del citado contrato una condición suspensiva respecto del bien inmueble materia del presente asunto; que el actor solicitó un crédito hipotecario para cumplir con las obligaciones contraídas en el contrato privado de compraventa; que dicho crédito hipotecario fue solicitado a la Institución Financiera Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte; que saben que no se expidió en favor del actor el crédito hipotecario, así como el motivo por el cual se canceló el crédito hipotecario; que saben que fue emitido un dictamen a cargo de la institución financiera mencionada y en qué consiste el mismo, por haberlo leído; que saben que en el bien inmueble aludido se encuentra afectado por un canal de aguas negras; que la demandada \*\*\*\*\* ha puesto a la venta el bien inmueble materia del presente juicio; que hasta la fecha de su desahogo la demandada ha omitido rescindir el contrato privado de compraventa celebrado con su presentante y

que también ha omitido devolver el anticipo derivado del contrato privado de compraventa celebrado con su presentante; que dicho anticipo fue por la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.); que en diversas ocasiones su presentante había solicitado a la señora \*\*\*\*\* la rescisión de dicho contrato; que en diversas ocasiones su presentante ha solicitado a la demandada la devolución de dicha cantidad; que saben que el bien inmueble IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*”, CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\*”, es la única garantía que tiene su presentante; que el actor \*\*\*\*\* tiene la necesidad de proteger el bien inmueble mencionado; que saben que presentante tiene el temor fundado de que la demandada venda el inmueble; que la demandada se ha rehusado a cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato privado de compraventa; y por último respecto a la razón de su dicho, la primera manifestó: **“...porque he leído el contrato, he leído los correos he estado presente en algunas llamadas telefónicas”**; por su parte la segunda respondió: **“...lo sé porque yo he estado presente en la vista al predio, estuve presente en la firma del contrato de compraventa y porque he estado en contacto con el señor \*\*\*\*\* porque le iba a hacer el proyecto de construcción.”**

Testimonios que atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, el suscrito les confiere valor probatorio, en términos de lo previsto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que los mismos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, las cuales versan sobre los hechos aludidos por la parte actora en su escrito inicial de demanda y del presente incidente, por la

**PODER JUDICIAL**

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

naturaleza de los hechos sobre los que expusieron y la relación que manifestaron tener con el actor, es creíble que les consten los mismos; puesto que la primera de los testigos, bajo protesta de Ley dijo ser esposa del incidentista y la segunda manifestó ser arquitecta y amiga del mismo; y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 472 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, están **obligados** a declarar como testigos **todos los que tengan conocimiento de los hechos** que las partes deben probar; pues se trata de circunstancias que aportan elementos para considerar la credibilidad de sus dichos.

Resulta aplicable la siguiente jurisprudencia registrada con el número 164440, de la Novena Época, dictada por el Octavo Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808.

**“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

**OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”**

En razón de lo anterior, atendiendo a lo dispuesto por la fracción I del artículo 320 del Código Procesal Civil en vigor; y toda vez que se encuentran reunidos los extremos previstos por los artículos 313 y 322 de la ley Adjetiva Civil, y acreditada que fue la urgencia de la medida precautoria solicitada por el actor \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; en consecuencia, como **medida urgente** se ordena girar atento oficio al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para efecto de que ordene a quien corresponda realice la anotación marginal de que el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*”, correspondiente al Municipio de \*\*\*\*\* , el cual refiere se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\* , al que la Dirección General de Catastro lo tiene clasificado con la cuenta número \*\*\*\*\* , **se encuentra sujeto a litigio**, lo cual se decreta hasta en tanto se dicte la sentencia definitiva en el principal, quedando a cargo del actor incidentista la tramitación del oficio ordenado.

En la inteligencia de que dicha medida podrá ejecutarse hasta en tanto el actor incidentista otorgue ante este Juzgado fianza o caución por el monto de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** que corresponde a la suma de las cantidades liquidas precisadas en su demanda inicial.

Lo anterior además con fundamento en lo previsto por los artículos **96 fracción III, 99,125, 129 fracciones IV y V 313** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

**PODER JUDICIAL****RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, es competente para conocer el presente asunto, en términos del considerando primero de este fallo.

**SEGUNDO.** Ha procedido la Medida precautoria Urgente, solicitada por la parte actora \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , consecuentemente;

**TERCERO.** Se ordena girar atento oficio al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para efecto de que ordene a quien corresponda realice la anotación marginal de que el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*”, correspondiente al Municipio de \*\*\*\*\* , el cual refiere se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\* , al que la Dirección General de Catastro lo tiene clasificado con la cuenta número \*\*\*\*\* , **se encuentra sujeto a litigio**, lo cual se decreta hasta en tanto se dicte la sentencia definitiva en el principal; quedando a cargo del actor incidentista la tramitación del oficio ordenado.

**CUARTO.** En la inteligencia de que dicha medida podrá ejecutarse hasta en tanto el actor incidentista otorgue ante este Juzgado fianza o caución por el monto de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** que corresponde a la suma de las cantidades liquidadas precisadas en su demanda inicial.

**QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, con quien actúa y da fe.