



PODER JUDICIAL

Cuernavaca Morelos, a veintidós de febrero de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos del expediente número **447/2019** de la Segunda Secretaría, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, contra *****, para resolver en definitiva y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este Juzgado el diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, *****, por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, promovió en la vía **ordinaria civil** juicio contra *****, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

A) La Rescisión del contrato privado de compraventa de fecha *****, denominado por las partes como CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, respecto de la Casa *****..

B) La resolución judicial que declare por Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada, que el DEMANDADO INCUMPLIÓ INJUSTIFICADAMENTE con las obligaciones contenidas en el contrato privado de compraventa de fecha ***** denominado por las partes como CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO que tenemos celebrado. Para todos los efectos legales a que haya lugar.

C) La resolución judicial que declare por Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada, que las cosas deben volver al estado que guardaba antes de la celebración del señalado contrato. Por ende, el demandado debe devolver el bien materia del contrato a la parte actora, es decir la Casa *****..

D) El pago de los daños y perjuicios causados por el demandado, desde que entro en posesión del inmueble de mi propiedad,

consistente en la indemnización por rentabilidad que ha dejado de producir el inmueble, que se cuantificarán en ejecución de sentencia, hasta la fecha de entrega física del inmueble señalado.

E) El pago de **gatos y costas** que el presente juicio origine, los cuales serán debidamente cuantificados mediante el incidente respectivo para que tal efecto promueva en ejecución de sentencia.”

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

2.- Con fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve se previno la demanda; una vez subsanada, por auto de veintinueve de octubre de la misma anualidad, se admitió a trámite la demanda planteada, se ordenó emplazar y correr traslado al demandado a fin de que dentro del plazo de **diez días** diera contestación a la demanda incoada en su contra, y para tal efecto. Y toda vez que el domicilio de la parte demandada se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se ordenó girar atento exhorto al Juez Competente en la Ciudad de México, Distrito Federal, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, se diera cumplimiento a lo antes ordenado.

3.- El día cuatro de febrero de dos mil veinte, el Secretario Actuario adscrito al Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de Proceso Oral de la Ciudad de México, procedió a emplazar al demandado *********, por conducto de *********, quien dijo trabajar en el domicilio señalado.



PODER JUDICIAL

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

4.- Mediante auto dictado el diecisiete de febrero de la misma anualidad, se tuvo a ***** por su propio derecho contestando la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer, y con las mismas ordenó dar a vista a la parte actora para que en el plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera; y en atención a la reconvención que interpuso, se ordenó hacerle por una sola vez la prevención verbal a que se refiere el artículo **357** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

5.- Con fechas veinticinco y veintisiete de febrero del mismo año, se tuvo en tiempo y forma a la parte actora, dando contestación a la vista ordenada por auto de diecisiete de febrero de dos mil veinte.,

6.- Por auto de cinco de agosto de dos mil veinte, se ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado por auto de diecisiete de febrero del mismo año, toda vez que transcurrió con exceso el plazo concedido a la parte demandada para subsanar la prevención ordenada, por lo que **se desechó la DEMANDA RECONVENCIONAL**; y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, la cual tuvo verificativo el **siete de octubre de dos mil veinte**, a la cual comparecieron las partes actora y demandada y se procedió a exhortar a las mismas a un arreglo conciliatorio, quienes manifestaron que no era su deseo llegar a un arreglo conciliatorio, por lo que se procedió a

la depuración del procedimiento en sus términos y no existiendo excepciones de previo y especial pronunciamiento para resolver en la referida audiencia, ni la existencia de irregularidad alguna en dentro del juicio, se declaró cerrada la etapa de depuración, se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **ocho días** para ambas partes.

7.- Por auto de veintiuno de octubre de dos mil veinte, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por ambas partes y respecto a la parte actora, fueron admitidas: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** marcadas con los números **cuatro, cinco, seis, siete y ocho** ofrecidas en su escrito de cuenta **4917**; las **DOCUMENTALES** en vía de **INFORME** las marcadas con los números **nueve y diez**, a cargo de **LA INSTITUCIÓN BANCARIA *******; así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

De la parte demandada se admitieron: la **CONFESIONAL** a cargo de la actora *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de *****; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**; así como las **DOCUMENTALES** marcadas con los números VII, X, XI, XII y XIII ofrecidas en su escrito de cuenta **4948**, con las que se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera, no así la marcada con el número VII; Y mediante auto de treinta de octubre de dos mil veinte, recaído al escrito de cuenta **6011**, se tuvo en tiempo y forma a la parte



PODER JUDICIAL

actora, dando contestación a la vista antes mencionada, teniéndose por hechas sus manifestaciones para los efectos legales a que hubiere lugar, objetando las pruebas ofrecidas por la parte demandada por cuanto a su alcance y valor probatorio que se les pretenda dar.

9.- Los días **nueve y once de diciembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos** en el presente juicio, a la cual compareció la parte actora ***** así como el demandado ***** asistidos de sus abogados patronos, en las que se desahogaron todas y cada una de las pruebas ofrecidas por ambas partes, teniéndose a la parte actora por desistida a su más entero perjuicio de las pruebas **documentales en vía de informe** marcadas con los números 9 y 10 de su escrito de pruebas; y toda vez que no se encontraban pruebas pendientes por desahogar, se procedió a pasar a la **etapa de ALEGATOS**, teniéndose al abogado patrono de la parte actora formulando los alegatos que a su representada correspondieron para ser tomados en consideración en su momento procesal oportuno y tomando en consideración las manifestaciones vertidas por el abogado patrono de la parte demandada, se tuvo a esta última **por precluido el derecho** para formular los alegatos que a su parte correspondieron; por lo cual atendiendo el estado procesal que guardaban los presentes autos, **se ordenó citar a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente**, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I.- Competencia y Vía.- Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primero Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 21, 29 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, toda vez que se trata de una acción civil personal y las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este Tribunal en la cláusula **DÉCIMA TERCERA** del contrato privado de compraventa base de la acción. De igual manera la vía ordinaria civil en la que se substanció el juicio es la procedente de conformidad con lo previsto por el artículo **349** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

II.- Legitimación.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juez debe analizar éste tópico aun oficiosamente; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

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



PODER JUDICIAL

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO

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

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

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

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

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

Al respecto, dispone el artículo **191** de la ley adjetiva civil lo siguiente:

“**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.”.

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien,

la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En ese tenor, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, se acredita con el **contrato privado de compraventa con reserva de dominio** celebrado el ***** por ***** en su carácter de vendedora y por la otra ***** como comprador, respecto de la casa *****. Documental privada a la que se le concede valor probatorio para efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **442 y 445** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al cumplir con los requisitos previstos por la ley, y con la que se **acredita la legitimación procesal tanto activa como pasiva de las partes actora y demandada en el presente juicio**, pues fueron ellas quienes suscribieron el contrato base de la acción, y ni una u otra parte lo impugnaron y sí expresamente reconocieron haberlo celebrado, esto derivado de lo que expusieron en el hecho dos de la demandada y su correlativo de la contestación.

Asimismo, en este apartado conviene resaltar que la personalidad de la actora ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada de la escritura número ***** de la que se advierte que se hizo constar la tramitación **TESTAMENTARIA** a bienes del señor ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe de la Notario Público número ***** ; documental pública a la que se le concede pleno



PODER JUDICIAL

valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 491 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado.

III.- Estudio de las defensas y excepciones.- Respecto de las defensas y excepciones hechas valer por el demandado ***** , se tiene el mismo al contestar la demanda opuso las siguientes excepciones:

I.- En primer término, se opone la excepción de **prescripción** prevista por el artículo 1708 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos. Este precepto establece un término de dos años para reclamar la rescisión del contrato.

II.- Se opone la excepción de **falta de acción** en la actora para demandar las prestaciones a que se refiere en su escrito de demanda.

III.- Se oponen todas y cada una de las excepciones y defensas que sean mencionado en este escrito de contestación.

Por cuanto a la marcada con el número **II**, consistente en la de **falta de acción**, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que implica la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Sustenta lo anterior, la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

“Época: Octava Época
Registro: 219050

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Núm. 54, Junio de 1992
Materia(s): Común
Tesis: VI. 2o. J/203
Página: 62

SINE ACTIONE AGIS.

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez”.

Respecto a la diversa excepción marcada con el número **I**, consistente en la **prescripción** prevista por el artículo **1708** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, de la cual refiere que dicho precepto establece el término de dos años para reclamar la rescisión del contrato.

Al respecto, cabe señalar que el artículo aludido establece lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

“ARTICULO 1708.- PRESCRIPCION DE LAS PRETENSIONES DE RESCISION CONTRACTUAL. Las pretensiones de rescisión prescriben en el término de dos años, salvo que lo contrario resulte de disposición expresa de la Ley, o de la naturaleza del contrato o causa de rescisión.”

Del precepto legal antes citado, se advierte que las pretensiones de rescisión prescriben en el término de **dos años, salvo que lo que contrario resulte por disposición expresa de la Ley**, sin embargo, tal hipótesis no se actualiza en el presente asunto, tomando en consideración que el demandado no expresa de manera clara y precisa el momento a partir de qué fecha considera que empezó a correr el término para que operara la misma, ni argumento alguno que permita dilucidar la procedencia de dicha excepción, resultando **improcedente**, pues contrario a ello el demandado refirió que no ha existido incumplimiento alguno de su parte.

Ahora bien, respecto a las manifestaciones vertidas por el demandado, en el apartado correspondiente a la contestación a las prestaciones de su escrito de contestación a la demanda, en el cual niega el derecho de la parte actora para demandar la rescisión del contrato base de la presente acción, por no haber dado motivo el demandado para la rescisión del mismo, así como para demandar la devolución del bien inmueble y que las cosas regresen al estado que guardaban antes de la celebración del contrato, aludiendo que no existe, ni ha existido incumplimiento de su parte para dar cabida a la rescisión del contrato de ***** y que además ha realizado fuertes inversiones; así como a los argumentos vertidos por el mismo en la contestación al hecho marcado con el número **III** del citado escrito, donde refiere que es parcialmente cierto que el

precio pactado por el inmueble fue de \$600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 M.N.) reconociendo haber entregado a la parte actora la cantidad de \$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 M.N.) al momento de la firma del contrato el día *****, y que días después pidió a la actora la **devolución** de tal cantidad, debido a una emergencia familiar, y que por ello la parte actora depositó un cheque por esa cantidad a la cuenta bancaria del demandado, aludiendo que la parte actora omite señalar que el demandado pagó dicha cantidad de la siguiente manera: **“a)** *El día ***** solicité un cheque (número ***** , ANEXO 1, en copia simple y en original el comprobante de expedición por parte de la institución bancaria) a mi sucursal bancaria ***** , en la ciudad de ***** por la cantidad de \$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 M.N.) en el que señalé como beneficiaria a la señora ***** y le entregué el día ***** aproximadamente a la una de la tarde ante testigos en su domicilio ubicado ***** . b)* *Ese mismo día la hoy actora me reclamó el pago de cien mil pesos faltantes del cincuenta por ciento a cubrir, y así respetar lo pactado en el contrato de fecha ***** y para no tener problemas solicité un préstamo a mi hijo de nombre ***** , quien el día ***** expidió un cheque a nombre de la actora ***** , el referido cheque fue el número ***** (ANEXO 2 EN COPIA SIMPLE) de la cuenta de la empresa de mi hijo, ***** cheque que fue entregado a la actora el mismo día de su expedición aproximadamente a las cuatro de la tarde en el domicilio de la señora ***** , ante testigos de fé que presentaré en el momento procesal oportuno...”*



PODER JUDICIAL

En tales consideraciones, a fin de acreditar su dicho, el demandado *****, ofreció las siguientes pruebas: la **CONFESIONAL** a cargo de la actora *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de *****; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**; así como las **DOCUMENTALES** marcadas con los números VII, X, XI, XII y XIII ofrecidas en su escrito de cuenta 4948.

Una vez analizada la **confesional** a cargo de la actora ***** de fecha **once de diciembre de dos mil veinte**, quien si bien es cierto al momento de absolver las posiciones marcadas con los números **uno, dos, tres, cuatro, seis y ocho admitió**: que conoce al articulante *****; ser única y universal heredera de su fallecido esposo *****; que celebró **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO** con el señor *****, en fecha *****; que desde tal fecha el demandado antes mencionado entró en posesión de la casa ubicada en el número *****, en virtud de la celebración del contrato de **COMPRAVENTA**, **aclarando: “si, pero no me ha pagado nada”**; que le fue pagada la cantidad de trescientos mil pesos mediante cheques ***** de la institución bancaria ***** y ***** de la Institución bancaria *****, como se pactó en la **COMPRAVENTA** de la casa antes menciona, **aclarando al respecto “si, pero le fue regresado el dinero esta corroborado en los papeles que se encuentran en el juzgado, él no me ha pagado ni un quinto de esa casa y si está sacando buenas rentas, semanalmente renta la casa y tiene muy buenas ganancias de ahí.”**; que la misma se ha negado a firmar la escritura pública que ampara la

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

COMPRAVENTA de la casa antes mencionada, **aclarando al respecto: “si, si me he negado porque no me ha pagado como voy a firmarle algo que no me paga, algo que se quiere quedar con ello.”**; sin embargo, al absolver las posiciones marcadas con los números **cinco y siete negó:** que a la fecha, la casa ubicada en el número ***** ha sido remodelada y mejorada, respecto de cómo se encontraba cuando se la vendió al señor ***** , **aclarando “no, no lo sé”**, y que se ha negado a aceptar el pago de trescientos mil pesos por concepto de segundo pago del resto de la COMPRAVENTA de la casa antes citada, **aclarando al respecto: “no, él no me ha querido pagar ni un quinto y ni me quiere regresar la casa, ni me paga ni me la quiere regresar”**. Probanza a la que se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del numeral **490** del Código de Comercio, en virtud de estar desahogada en términos de ley, sin embargo, con la misma no acredita el demandado haber efectuado el pago de la cantidad de trescientos mil pesos que refiere fue pagada a la parte actora, la cual le fue devuelta por la misma debido a una emergencia que fue expresado en el apartado de hechos del escrito de contestación de demanda.

Así también, obra en actuaciones del presente juicio el desahogo de la prueba **TESTIMONIAL** ofrecida por el demandado, a cargo ***** , de fecha **once de diciembre de dos mil veinte**, de los cuales se deduce que el testigo **ABRAHAM ROMERO SÁNCHEZ**, sustancialmente declaró: que conoce a su presentante, desde hace unos ***** años; que el motivo por el que lo conoce es porque ***** , que conoce a la señora ***** desde hace como ***** años; que el motivo por el que la conoce es porque ***** , que



PODER JUDICIAL

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

conoce la casa ubicada en el número ***** del cual es poseedor el señor *****, porque refiere que *****; que sabe y le consta que la casa antes mencionada ha sido remodelada desde que la adquirió el señor ***** porque refiere que la primera vez que fueron la casa estaba *****, que desde hace *****años el demandado ***** se encuentra en posesión de la casa antes mencionada, porque refiere ya tiene tiempo que compraron unidades y han sido en *****, en la casa; que el día ***** el señor ***** le entregó un cheque de la Institución bancaria ***** por la cantidad de doscientos mil pesos a la señora ***** porque refiere que el día que compraron un coche el socio del testigo y el propio testigo, fueron con el señor ***** a probar el mismo y el trayecto fue a casa de la señora a entregarle el cheque; que el día ***** el señor ***** le entregó un cheque de la Institución bancaria ***** por la cantidad de cien mil pesos a la señora *****, porque el señor ***** se quedó sin carro y le pidió a su amigo ***** que lo llevara a casa de la señora a entregar el cheque y dicho testigo los acompañó; y respecto a **la razón de su dicho** manifestó: ***“...lo sé y me consta porque he estado yo presente en la situación, que es todo lo que tiene que manifestar”***.

Asimismo, respecto a las repreguntas que le fueron formuladas por el abogado patrono de la parte actora, el mismo testigo manifestó:

1. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI TIENE AMISTAD CON EL SEÑOR ***** . R: ***** .
2. QUE DIGA EL TESTIGO DONDE SE ENCUENTRA LA CASA DE LA SEÑORA *****, LA DIRECCIÓN. R: ***** .

3. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN LE EXPIDIÓ EL CHEQUE DE DOSCIENTOS MIL PESOS. **R:** *****
4. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN LE EXPIDIÓ EL CHEQUE DE CIEN MIL PESOS. **R:** *****.
5. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y PRECISE EL DOMICILIO EN EL QUE FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE DOSCIENTOS MIL PESOS. **R:** *****.
6. QUE NOS DIGA EL TESTIGO Y PRECISE EL DOMICILIO EN DONDE FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE CIEN MIL PESOS. **R:** *****.
7. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE POR QUÉ CONCEPTO FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE DOSCIENTOS MIL PESOS. **R:** no.
8. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE POR QUÉ CONCEPTO FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE CIEN MIL PESOS. **R:** *****.
9. QUE NOS DIGA EL TESTIGO QUE TIPO DE REMODELACIONES HA REALIZADO EL SEÑOR ***** A LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO 4, DE LA MANZANA 5, LOTE 6 DEL FRACCIONAMIENTO BARRA DIAMANTE, ACTUALMENTE VILLA TERRASOL DIAMANTE. **R:** *****.

Ahora bien, respecto a la **testimonial** a cargo de ***** , desahogada en la misma fecha, expuso lo siguiente: que conoce a su presentante, desde hace más o menos ***** años; que el motivo por el que lo conoce es porque ***** , que conoce a la señor ***** desde hace ***** años; que el motivo por el que la conoce es porque ***** , que conoce la casa ubicada en el número ***** del cual es poseedor el señor ***** , porque refiere que a veces ***** , que sabe y le consta que la casa antes mencionada ha sido remodelada desde que la adquirió el señor ***** , porque refiere ha estado ahí y le ha hecho mejoras a la casa;

**PODER JUDICIAL**

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

que desde hace ***** años el demandado ***** se encuentra en posesión de la casa antes mencionada, y que esto último lo sabe y le consta por la misma situación que ***** , unidades en ese domicilio; que el día ***** el señor ***** le entregó un cheque de la Institución bancaria ***** por la cantidad de doscientos mil pesos a la señora ***** , y que lo sabe porque fue cuando refiere iban a comprar ***** , que los llevó a probarlo e hizo entrega del cheque; que el día ***** el señor ***** le entregó un cheque de la Institución bancaria ***** por la cantidad de cien mil pesos a la señora ***** , y que lo anterior lo sabe porque refiere ya tenían el auto ***** y que los llevó el señor ***** a entregar el cheque.

Asimismo, respecto a las repreguntas que le fueron formuladas por el abogado patrono de la parte actora, el mismo testigo manifestó:

1. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI TIENE AMISTAD CON EL SEÑOR ***** . R: ***** .
2. QUE DIGA EL TESTIGO DÓNDE SE ENCUENTRA LA CASA DE LA SEÑORA ***** , LA DIRECCIÓN. R: ***** .
3. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN LE EXPIDIÓ EL CHEQUE DE DOSCIENTOS MIL PESOS. R: ***** .
4. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE QUIEN LE EXPIDIÓ EL CHEQUE DE CIEN MIL PESOS. R: ***** .
5. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y PRECISE EL DOMICILIO EN EL QUE FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE DOSCIENTOS MIL PESOS. R: ***** .
6. QUE NOS DIGA EL TESTIGO Y PRECISE EL DOMICILIO EN DONDE FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE CIEN MIL PESOS. R: ***** .

7. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE POR QUÉ CONCEPTO FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE DOSCIENTOS MIL PESOS.
R *****.

8. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE POR QUÉ CONCEPTO FUE ENTREGADO EL CHEQUE DE CIEN MIL PESOS. R: *****.

9. QUE NOS DIGA EL TESTIGO QUE TIPO DE REMODELACIONES HA REALIZADO EL SEÑOR ***** A LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO 4, DE LA MANZANA 5, LOTE 6 DEL FRACCIONAMIENTO BARRA DIAMANTE, ACTUALMENTE VILLA TERRASOL DIAMANTE. R: *****.

Una vez analizado el testimonio de los mismos, se advierte que dichos atestes, si bien es cierto refieren conocer tanto a su presentante como a la parte actora; que tienen conocimiento de que el demandado ***** entregó a la hoy actora un cheque por la cantidad de doscientos mil pesos y otro por la cantidad de cien mil pesos; cierto es también que los mismos, al momento de dar respuesta a varias de las repreguntas que les fueron formuladas, refirieron desconocer dónde se encuentra la casa de la señora ***** , así como el domicilio donde supuestamente fueron entregados los cheques de doscientos mil pesos y cien mil pesos; ni tampoco respondieron con exactitud respecto a qué tipo de remodelaciones ha realizado el señor ***** a la multicitada casa; aunado al hecho de que sus declaraciones no fueron precisas ni claras, pues ninguno de ellos expresó tener conocimiento directo del concepto por el que el oferente de sus testimonios entregó los cheques a la accionante, además de no haber expresado circunstancia de tiempo, modo y lugar respecto a la entrega de los cheques que refiere el demandado fueron entregados a la actora *****; de ahí que dichos testimonios a criterio de este Juzgador carecen de eficacia probatoria, para acreditar el dicho del



PODER JUDICIAL

demandado en el juicio que nos ocupa, relativo al pago que aduce efectuó a la actora, de conformidad con lo previsto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado.

Resulta aplicable la siguiente tesis:

“Época: Novena Época
 Registro: 164440
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: 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.”

Por cuanto a las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** marcadas con los números **VII, X, XI, XII y XIII** ofrecidas por el demandado en su escrito de cuenta **4948**, consistentes en:

VII.- Todos y cada uno de los documentos exhibido mediante escrito de contestación de demanda.

X.- El formato de acuerdo del expediente número DARS/COL/142/2015, de fecha once de septiembre de dos mil

quince de la Secretaría General de la Dirección de Asuntos Vecinales y Campesinos del Municipio de Acapulco.

XI.- Los recibos de pago de electricidad debidamente pagados y mismo que indican el domicilio de la casa ubicada en *****.

XII.- Diversas facturas y notas de remisión, con las que refiere acredita que ha realizado inversiones (compra de bienes y materiales para remodelación de la casa), y

XIII.- Copia simple del testimonio de la escritura de la Constitución de ***** ante Notario Público *****, a fin de acreditar que el hijo del demandado de nombre ***** es propietario de dicha empresa, y que por tal razón el cheque de fecha ***** de la Institución bancaria ***** fue expedido por este último y que las factura enlistadas y descritas en el punto inmediato anterior, de los bienes y materiales adquiridos para remodelar la casa materia del presente juicio fueron facturado a nombre de la empresa.

Una vez analizadas, por cuanto a las marcadas con el número **X y XI**, consistente en ***diversos recibos de pago de electricidad debidamente pagados y mismo que indican el domicilio de la casa ubicada en ********, a nombre del demandado *****, por los periodos correspondientes de mayo a agosto, y de octubre a diciembre de dos mil doce respectivamente y de agosto a octubre de dos mil trece; así como ***el formato de acuerdo del expediente número DARS/COL/142/2015 de fecha once de septiembre de dos mil quince de la Secretaría General de la Dirección de Asuntos Vecinales y Campesinos del Municipio de Acapulco***; con los que refiere se demuestra que ha sido poseedor el multicitado inmueble desde la fecha de la firma del contrato, como además lo expresó en el apartado de contestación al hecho marcado con el número IV, y refiere quedó determinado en la cláusula CUARTA del contrato de compraventa base de acción, y como se advierte lo reconoció



PODER JUDICIAL

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

en el desahogo de la prueba **confesional** desahogada el nueve de diciembre de dos mil veinte, específicamente al dar contestación a las posición marcada con el número **quince**, máxime que en términos de las cláusulas OCTAVA y NOVENA del citado contrato el demandado quedó obligado y a su cargo el pago de las contribuciones prediales o municipales, así como el pago de los servicios correspondientes que causara el inmueble materia del contrato; y también a pagar las cuotas de mantenimiento que fiara la ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL Fraccionamiento anteriormente conocido como “Barra Diamante”, (actualmente denominado Villa Terrasol Diamante); quedando acreditado con las mismas que el demandado se encuentra en posesión del referido bien inmueble y a las mismas se les concede valor probatorio en términos del artículo **490 y 499** del Código Procesal Civil en vigor.

Respecto a la marcada con el número **XII**, consistente en **diversas facturas y notas de remisión**, con las que refiere acredita que ha realizado inversiones (compra de bienes y materiales para remodelación de la casa); pues con las mismas acredita encontrarse en posesión del referido bien inmueble, así como la compra de los bienes y material de remodelación que de las mismas se deduce, incluso por conducto de la empresa denominada *****.

Ahora bien, respecto a la marcada con el número **VII**, consistente en las documentales que refiere **fueron exhibidas mediante escrito de contestación de demanda**; siendo las siguientes: copias simples de una credencial para votar a nombre de *****; del contrato de compraventa de fecha *****; **un comprobante de queche original número**

00*****, de fecha *****, de la Institución Bancaria *****, por el importe de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), en el que aparece como beneficiario la actora *****, respecto del cual ésta última, mediante escrito de contestación de vista con número de cuenta **1873**, manifestó que el demandado efectivamente le entregó tal cheque a virtud de un préstamo que realizó al mismo por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) con fecha *****, a través de un depósito por la Institución Financiera *****, a la cuenta del demandado con número *****; anexando al escrito antes mencionado el comprobante de depósito original; refiriendo que dicho demandado no ha pagado a la fecha ni un solo peso del contrato de compraventa celebrado entre las partes; asimismo, el demandado anexó a su escrito de contestación un **cheque con número ******* de fecha *****, a nombre de *****, de la cuenta de la empresa *****, respecto de lo cual la misma actora mediante el escrito de cuenta antes citado, sostuvo que con fecha ***** prestó al demandado la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) a través de un depósito a la cuenta del demandado con número *****, de la Institución Financiera *****, y que en fechas ***** y *****, de igual manera prestó al demandado las cantidades de \$7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mediante depósito a las cuentas del demandado ***** y ***** de la Institución financiera *****, anexando al escrito mediante el cual desahogó la vista los comprobantes de depósito originales, que refiere es un total de TRES DEPÓSITOS QUE HIZO AL DEMANDADO EN CALIDAD DE PRÉSTAMO POR LA CANTIDAD DE \$132,000.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100



PODER JUDICIAL

M.N.) señalando que a la fecha el demandado ***** todavía debe dinero a la misma por dichos préstamos y que es falso que haya pedido un préstamo a su hijo para cubrir supuestamente el cincuenta por ciento del contrato de compraventa celebrado entre las partes, reiterando que de ninguna manera el demandado pagó a la actora la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), ya que tal cheque refiere fue entregado a la misma en virtud de los adeudos referidos con anterioridad y que a la fecha no ha cubierto en su totalidad.

Por lo anterior, a los comprobantes de depósito originales exhibidos por la parte actora mediante escrito de cuenta **1873**, se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 490 y 499** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que dichas documentales no fueron objetadas o impugnados por el demandado, ni desvirtuados mediante prueba alguna, teniéndose como cierto que previo a la celebración del contrato de compraventa base de la acción, la parte actora en fecha *****, otorgó un préstamo al demandado, por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), a través de un depósito a la cuenta del demandado con número ***** de la Institución Financiera *****; asimismo, que en fecha *****, prestó al demandado la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) a través de depósito a la cuenta del demandado con número *****, de la Institución Financiera *****; y que en fechas ***** y *****, de igual manera prestó al demandado las cantidades de \$7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mediante depósito a las cuentas del demandado ***** y ***** de la Institución

financiera ***** respectivamente, **a nombre del demandado *******; y que a virtud de ello, este último, mediante los cheques aludidos, efectuó el pago de las cantidades de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) a la parte actora; pues aún y cuando el demandado exhibe **testimonio de la escritura de la Constitución de ***** ante Notario Público *******, que aduce pertenece a su hijo de nombre *****; tanto los cheques que refiere el demandado entregó a la actora, como la copia de escritura **resultan ineficaces** para acreditar que el demandado haya efectuado la devolución del primer pago pactado en la cláusula SEGUNDA del multicitado contrato base de acción, aunado a que de las mismas no se advierte que hayan sido por concepto de la compraventa del bien inmueble en cuestión.

En cuanto a los medios probatorios marcados con los números III, VIII y IX, consistentes en la **instrumental de actuaciones, la documental de actuaciones y la presuncional legal y humana** que ofreció el demandado, a la mismas se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo de las constancias que corren agregadas en autos, no se advierten elementos de convicción que aporten credibilidad a su dicho y que acrediten los hechos en que funda las excepciones y defensas que opuso, ni tampoco justificó de manera alguna haber efectuado pago del precio de la operación de compraventa, es decir la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en términos de lo pactado en la cláusula SEGUNDA del multicitado contrato de compraventa con reserva de dominio de



PODER JUDICIAL

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

fecha ***** , pues aún y cuando dicho demandado adujo en su escrito de contestación que el precio pactado sería pagado en dos exhibiciones, la primera a la firma del contrato y la otra al momento de que dicho contrato fuera elevado a escritura pública, el mismo no acreditó de manera alguna haber efectuado el **primer pago** de la cantidad de **\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en los términos pactados en la cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción.

Por último, respecto a la marcada con el numeral **III**, consistentes en ***todas y cada una de las excepciones que se han mencionado en el escrito de contestación***; es menester precisar que, previo el análisis del escrito de contestación de demanda, no se desprenden excepciones diversas a las que opuso expresamente el demandado y que fueron motivo de estudio.

IV.- Estudio de la acción. Al no existir cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción planteada en el presente juicio por ***** por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , respecto del contrato de compraventa con reserva de dominio que celebró con ***** el ***** , en relación a la casa *****; lo anterior, bajo el argumento de que el demandado ha incumplido con sus obligaciones estipuladas en el contrato basal, particularmente respecto al precio estipulado en la cláusula SEGUNDA, toda vez que al momento de la celebración del mismo, el demandado entregó la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en

cheque, pero que por la amistad que tenía en ese momento el mismo pidió le devolviera el dinero que había entregado, es decir, los \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), porque indicó que lo necesitaba para uno de sus hijos que había tenido un problema, accediendo a devolver tal cantidad con fecha veintisiete de enero de dos mil doce mediante cheque de caja a favor del demandado, expedido por la Institución Bancaria *****, con número de cuenta ***** en el Estado de *****, y que por la confianza que tenía al demandado no se canceló el contrato y que mucho menos éste pagó la cantidad establecida en el contrato.

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

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

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

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.

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

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



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

PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;

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

III.- A entregar al comprador la cosa vendida;

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

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

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

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

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

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

II.- A recibir la cosa.

ARTÍCULO 1781.- RESCISIÓN 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.

Por su parte, respecto del pago el ordenamiento en cita dispone:

ARTÍCULO 1478.- NOCIÓN CARACTERÍSTICAS DEL PAGO. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, la prestación del servicio o hecho objeto de la



PODER JUDICIAL

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

obligación, o la abstención del acto estipulado si se tratara de deudas de no hacer.

El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.

Las reglas que siguen se aplicarán en cuanto a la exactitud respecto a las cuatro formas indicadas, salvo que hubiere estipulación en contrario.

ARTÍCULO 1487.- FORMA DE REALIZAR EL PAGO. El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la Ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otro ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor, el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda.

ARTÍCULO 1488.- TIEMPO PARA EFECTUAR EL PAGO. El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

ARTÍCULO 1491.- LUGAR PARA HACER EL PAGO. Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley.

De los preceptos legales que preceden, se colige que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos y Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones, que son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas del Título general de los contratos; que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; que 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; que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al

arbitrio de uno de los contratantes; que sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos por incumplimiento del contrato entre otras hipótesis; que si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

Por cuanto a la **compraventa** se establece que es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero; que el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos, estando obligado a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley y que el pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia; de igual forma, se establecen como obligaciones del vendedor, entre otras, el de transmitir el dominio del bien enajenado, y a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

Ahora bien, en términos de lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de



PODER JUDICIAL

sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, salvo que, acorde con el diverso numeral **387**, la negación envuelva una afirmación expresa de un hecho.

A efecto de acreditar el ejercicio de su acción, la **parte actora** ofreció como pruebas de su parte, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistentes en el **contrato de compraventa con reserva de dominio** de fecha *********, celebrado por una parte ********* en su carácter de vendedora y por la otra ********* como comprador, respecto de la casa marcada *********.

Documental privada que no fue objetada por la parte contraria, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto en los artículos **436, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, y con la misma se acredita, que las partes en el presente juicio celebraron contrato privado de compraventa con reserva de dominio respecto al bien inmueble antes descrito.

Asimismo, del referido contrato se desprende que las partes en su **cláusula SEGUNDA** pactaron como precio de la operación de compraventa, la cantidad de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M. N.)** que el comprador ********* se obligó a pagar a la **VENDEDORA ******* en la siguiente forma: **a)** \$300.000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) de contado, pagaderos a la firma de este contrato, por cuya entrega, sirviendo al comprador tal documento de recibo formal, y **b)** el saldo de \$300.000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que liquidaría el

COMPRADOR al momento que el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO se elevara a escritura pública; siendo dable precisar que en la **cláusula DÉCIMA** las partes convinieron que la falta de cumplimiento a las obligaciones pactadas en las cláusulas anteriores a ésta daría el derecho a la vendedora a dar por RESCINDIDO el referido CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, exigiendo al COMPRADOR la devolución de la casa y lote de terreno vendido, sin ninguna responsabilidad para la señora *****.

De igual forma, la actora exhibió la **documental pública** consistente en copia cotejada de **convenio** de fecha ocho de abril de mil novecientos noventa y nueve, donde refiere consta que la misma y el esposo de esta última, *****, adquirieron de la empresa *****, representada por ***** la casa número *****.

Documental a la que en términos de lo dispuesto en los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor se le concede pleno valor probatorio por tratarse de un documento privado, mismo no fue objetado ni impugnado por la parte contraria, surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente.

Concatenado con lo anterior, obra el desahogo de la prueba **confesional** a cargo del demandado *****, quien en diligencia de nueve de diciembre de dos mil veinte, y en lo que interesa admitió: que sabe que la actora y su esposo ***** adquirieron de la empresa ***** la casa número *****; que celebró CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON



PODER JUDICIAL

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

RESERVA DE DOMINIO con su articulante el día *****; que al momento de la celebración de dicho contrato, el señor ***** ya había fallecido; que actualmente posee la casa antes mencionada, desde el día *****; que al momento de la celebración del contrato entregó la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.); que pidió a su articulante le devolviera el dinero que había entregado a la celebración del contrato, es decir los \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), **aclarando** "...y posteriormente le entregué un cheque de cien mil pesos de ***** a nombre de ella y le entregué otro cheque de caja por doscientos mil pesos a nombre de ella porque yo me molesté que no me escrituraba y ya ella me los regresó y después yo se los deposité"; que su articulante le devolvió el dinero que había entregado al celebrar el contrato, mediante cheque de caja a su favor, expedido por la Institución Bancaria *****; que al absolvente pertenece la cuenta número ***** de la Institución Financiera *****; que se abstuvo de dar por cancelado el contrato celebrado entre las partes pese a los múltiples requerimientos, **aclarando** "si, porque está muy claro que ella me dio la posesión, me vendió la casa para yo arreglarla, remodelarla, pagar impuestos y mantenimiento, yo como propietario lo hice y lo sigo haciendo pagando impuestos y mantenimiento".

Probanzas a las cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **414** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, y que favorece a los intereses de su oferente, ya que con las mismas se acredita en primer término la suscripción del

contrato privado de compraventa con reserva de dominio base de la acción de fecha *****; que efectivamente al momento de celebrar dicho contrato entregó a la parte actora la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y que dicha cantidad le fue devuelta por la actora mediante un cheque de caja; y si bien es cierto el demandado adujo que posteriormente entregó a dicha actora un cheque de cien mil pesos de ***** y otro cheque de caja por doscientos mil pesos a nombre de la misma, como ha quedado analizado con antelación, no acreditó de manera alguna que los referidos cheques lo fueran por concepto de devolución de la cantidad inicial pactada en la cláusula SEGUNDA del contrato base de la presente acción, y sí por el contrario la actora refutó exponiendo que previo a la celebración del contrato de compraventa base de acción, realizó al demandado diversos préstamos mediante depósitos efectuados a las cuentas ***** y ***** de la Institución financiera *****, a nombre de *****, exhibiendo al efecto los comprobantes de depósito originales por las cantidades ya precisadas, respecto de los que el referido demandado no impugnó.

Asimismo, la parte actora desahogó la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado *****, de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte; de la cual se deduce que el mismo reconoció expresamente: que la señora ***** le devolvió la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.); que ha estado ocupando la casa número *****, que se encuentra sobre la calle denominada Playa Icacos, desde el día *****, **refiriendo:** “si porque la casa ella me la vendió yo tenía



PODER JUDICIAL

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

derecho a habitarla, me dio la posesión y las llaves y a remodelarla y he tenido yo la posesión por más de ocho años”; que al mismo pertenece la cuenta ***** de la Institución Financiera *****; que no quiere devolver a la señora ***** la posesión de la casa antes mencionada; y si bien es cierto dicho demandado manifestó una y otra vez que ya abonó las cantidades de doscientos mil pesos y cien mil pesos mediante cheque de caja y cheque de ***** , cierto es también que no acreditó de manera alguna que los referidos cheques lo fueran por concepto de devolución de la cantidad inicial pactada en la cláusula SEGUNDA del contrato base de la presente acción, ya que no fue corroborado por el demandado con diverso medio de prueba; por tanto a dichas declaraciones se les niega valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor.

De la misma forma, la parte actora ofreció **las documentales privadas** marcadas con los números **6, 7 y 8**, ofrecidas mediante escrito de cuenta 4917, **consistentes en:**

- Copia del cheque de caja tramitado a favor de demandado ***** , expedido por la Institución bancaria ***** , a fin de acreditar la devolución del dinero, que se realizó al demandado.
- Copia del depósito de cheque de caja depositado a la cuenta del demandado ***** , con número ***** , a fin de acreditar la devolución del dinero que se le realizó al demandado. Y
- Recibo de Luz expedido por la Comisión Federal de Electricidad, a fin de acreditar que la actora es propietaria de la Casa *****dad y Puerto de Acapulco, Estado de Guerrero.

Documentales privadas a las cuales en términos de lo dispuesto por los artículos 445 y 449 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al no haber sido objetados por la contraria, se les concede valor probatorio a efecto de

acreditar que con fecha veintisiete de enero de dos mil doce, la propia actora efectuó al demandado la devolución de la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) pactada como primer pago en el contrato de compraventa base de acción, y que fue depositada a la cuenta *****, de la Institución *****, en la misma fecha.

Ahora bien, analizadas y valoradas las probanzas antes descritas, tanto en lo individual y ahora en su conjunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se advierte que la parte actora ***** en términos de la cláusula CUARTA, permitió al demandado entrar en posesión del bien inmueble motivo del contrato de compraventa con reserva de dominio, quien durante el procedimiento admitió que efectivamente se encuentra en posesión del mismo; quien si bien es cierto, en el mismo acto de la suscripción de dicho contrato de compraventa según la cláusula SEGUNDA hizo a la vendedora el pago de la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), sin embargo, como lo sostuvo la parte actora y así lo aceptó el demandado, con fecha *****, hizo devolución de tal cantidad al demandado; y si bien es cierto este último exhibió **un comprobante de cheque original número *******, de fecha *****, de la Institución Bancaria *****, por el importe de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), en el que aparece como beneficiario la actora *****, así como un **cheque con número ******* de fecha *****, a nombre de *****, de la cuenta de la empresa *****, aludiendo que el mismo devolvió a la actora la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que le



PODER JUDICIAL

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

había sido devuelta con fecha ***** , cierto es también que al respecto la parte actora mediante escrito de contestación de vista con número de cuenta **1873**, manifestó que el demandado efectivamente le entregó tales cheques, pero como pago de un préstamo que realizó al mismo por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) con fecha ***** , a través de un depósito por la Institución Financiera ***** , a la cuenta del demandado con número *****; refiriendo que dicho demandado no ha pagado a la fecha ni un solo peso del contrato de compraventa celebrado entre las partes. Asimismo, la parte actora sostuvo que con fecha ***** , prestó al demandado la cantidad de \$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) a través de un depósito a la cuenta del demandado con número ***** , de la Institución Financiera ***** , y que en fechas ***** y ***** , de igual manera prestó al demandado las cantidades de \$7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mediante depósito a las cuentas del demandado ***** y ***** de la Institución financiera ***** , que refiere son TRES DEPÓSITOS QUE HIZO AL DEMANDADO EN CALIDAD DE PRÉSTAMO POR LA CANTIDAD DE \$132,000.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) señalando que a la fecha el demandado ***** todavía debe dinero a la misma por dichos préstamos y que es falso que haya pedido un préstamo a su hijo para cubrir supuestamente el cincuenta por ciento del contrato de compraventa celebrado entre las partes, reiterando que de ninguna manera el demandado pagó a la actora la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), ya que tal cheque refiere fue entregado a la misma en virtud de los

adeudos referidos con anterioridad y que a la fecha no ha cubierto en su totalidad; anexando al escrito antes mencionado los comprobantes originales de dichos depósitos, a los cuales se les ha concedido valor y eficacia probatoria en términos de los artículos **444, 490 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, al no haber sido objetadas por el contrario ni desvirtuadas mediante prueba alguna por el mismo; siendo dable precisar que durante el desahogo de la ***prueba de declaración de parte*** a cargo del demandado, específicamente en la pregunta número **doce**, en la que se le cuestionó ***“Que es cierto que recibió préstamos diversos por parte de la señora *****”***, aún y cuando el demandado respondió ***“No”***, cabe resaltar que en las preguntas **trece, catorce y quince**, se le cuestionó respecto a si recibió préstamos por las cantidades de **\$90,000.00 (NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), \$7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) y \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, a lo que el demandado se limitó a responder: ***“...la verdad no me acuerdo”***; esto es, no dio una respuesta categórica respecto a si es verdad o no haber recibido dichos préstamos, mas contra ello está las documentales privadas relativas a los depósitos a las cuentas a nombre del demandado por las cantidades ya precisadas; aunado a que en la respuesta dada a la interrogante marcada con el número **diecisiete**, el demandado reconoció que pertenece al mismo la cuenta número ******* de la Institución Financiera *******.

En tales consideraciones, toda vez que el demandado no justificó de manera alguna haber efectuado el primer pago del precio de la operación de compraventa, en términos de lo pactado en la cláusula SEGUNDA del multicitado contrato de



PODER JUDICIAL

compraventa con reserva de dominio de fecha ***** , pues aún y cuando dicho demandado adujo en su escrito de contestación que el precio pactado sería pagado en dos exhibiciones, la primera a la firma del contrato y la otra al momento de que dicho contrato fuera elevado a escritura pública, el mismo no acreditó de manera alguna haber cumplido con tal obligación.

Atento a lo anterior, en el presente asunto se actualiza en la hipótesis contenida en el artículo **1687** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, toda vez que en el contrato base de la presente acción, las partes se obligaron recíprocamente, ya que por una parte el comprador se obligó al pago de un precio cierto y en dinero, y la vendedora a entregar desde la firma del mismo la posesión del inmueble motivo de la compraventa, como se advierte así fue establecido y reconocido por el propio demandado, así como a que previos los trámites pactados en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, designara al Notario Público ante quien se otorgaría la escritura pública de compraventa para formalizar dicho contrato, puesto que quedó a cargo del COMPRADOR todos los gastos y honorarios que causara la señalada escritura, así como los impuestos de traslado de dominio y la cancelación de gravámenes relativos; sin embargo el demandado no acreditó ante este Juzgado haber efectuado el pago pactado a que se comprometió en la cláusula SEGUNDA del multicitado contrato, dadas las consideraciones expuestas con antelación; por tanto, valoradas las pruebas de acuerdo a las reglas de la lógica y a la experiencia, debe concluirse como en efecto se hace, que al haber quedado acreditado en autos, que si bien la actora

incumplió respecto a llevar a cabo los tramites a que se comprometió en la cláusula DÉCIMOPRIMERA, para el efecto de que **previo el pago total de dicha compraventa**, el referido contrato se elevara a escritura pública, como ya se dijo, dicho demandado no acreditó de manera alguna haber efectuado el pago pactado en la cláusula SEGUNDA, no obstante que la parte actora concedió al mismo la posesión desde tal fecha al demandado.

No pasa desapercibida la prueba **Testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de *********, de fecha **nueve de diciembre de dos mil veinte**, de la cual si bien es cierto se deduce que ambas atestes refirieron conocer tanto a la parte actora como demandada, cierto es también que al dar respuesta a diversas preguntas del interrogatorio exhibido por la oferente, así como a la interrogante marcada con el número **tres** formulada por el abogado patrono de la parte demandada, respecto de la cual sustancialmente declararon no haber estado presente en el momento en que fue firmado el contrato de compraventa de fecha *********. Por lo anterior, este Juzgador considera que no es posible concederle valor probatorio a sus declaraciones; aunado a que ambas refirieron tener conocimiento del contrato de compraventa base de acción, por comentarios de la propia actora; de lo que se advierte que no conocen por si mismas todos y cada uno de los hechos materia de la presente Litis.

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



PODER JUDICIAL

Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis:
I.8o.C. J/24, Página: 808.

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

“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.”

No obstante esto último, a criterio de este Juzgador, la parte actora **probó el ejercicio de su acción**, y el demandado ***** no acreditó las defensas y excepciones que opuso; por lo tanto, **se declara la rescisión** del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por las partes en fecha ***** , en relación al bien inmueble señalado en la cláusula PRIMERA del referido contrato.

En consecuencia de lo anterior, se **condena** a la parte demandada ***** , a desocupar y devolver a la parte actora el bien inmueble materia del contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha ***** , consistente en la casa marcada con ***** , con todas sus mejoras y accesiones, esto acorde a lo pactado en la cláusula **QUINTA** del multicitado contrato base de la acción.

V.- Pretensiones accesorias.- En relación a la pretensión marcada con el inciso **D)**, consistente en el pago de **“daños y perjuicios causados por el demandado desde que entró en posesión del inmueble de mi propiedad, consistente en la indemnización por rentabilidad que ha dejado de producir el inmueble...”**, al respecto cabe señalar que en términos de la **cláusula CUARTA** del multicitado contrato de compraventa, las partes convinieron que como la COMPRAVENTA LO ERA BAJO LA MORDALIDAD DE RESERVA DE DOMINIO, la posesión que se le entregaba al COMPRADOR, señor *********, debe ser considerada como arrendamiento en términos del artículo **2244** del Código Civil para el Estado de Guerrero, el cual establece: **“Artículo 2244.- En la venta con reserva de dominio, mientras no pase la propiedad del bien vendido al comprador, si éste recibe el bien será considerado como arrendatario del mismo”**.

Por su parte, el artículo el artículo **1803** del Código Civil para el Estado de Morelos, dispone lo siguiente: **“Artículo 1803.- PRESUNCION LEGAL RESPECTO DEL COMPRADOR QUE HA RECIBIDO LA COSA EN LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO. En la venta con reserva de dominio mientras no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, se considerará como arrendatario de la misma.”**

De los preceptos legales antes mencionados se advierte que mientras no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este la recibe, será considerada **como arrendamiento** de la misma; hipótesis que se actualiza en la especie, tomando en consideración que el demandado entró en



PODER JUDICIAL

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

posesión del referido inmueble con motivo de la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio base de acción y habiendo quedado acreditado el incumplimiento del demandado en las obligaciones pactadas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1796** del ordenamiento legal antes citado, mismo que establece: *“...Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.”*; resulta procedente condenar al demandado *********, al pago de la cantidad que resulte por concepto de renta del bien inmueble materia del presente juicio, que en su caso fijen los peritos en ejecución de sentencia, sin que sea el caso realizar condena alguna respecto a indemnización, esto en razón de que la accionante no acreditó daño o deterioro alguno al inmueble que fue materia del contrato base de la acción.

VI.- Respecto al pago de **gastos y costas** que solicita la parte actora en el inciso **E**); **se condena** a la parte demandada *********, al pago de los **gastos y costas** que se hayan erogado con motivo de la presente instancia por serles adversa la presente resolución, en términos de lo dispuesto en los artículos **158 y 159** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

VII.- Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se concede a la parte demandada ********* un

plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, fin de que de manera voluntaria de cumplimiento a lo ordenado en la presente resolución, **apercibido** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 504 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se;

R E S U E L V E

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora ***** por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, **acredito el ejercicio de su acción** y el demandado ***** no acreditó las defensas y excepción que hizo valer; en consecuencia.

TERCERO.- Se **declara la rescisión** del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha *****, en relación al bien inmueble señalado en la cláusula primera del referido contrato.

CUARTO.- Derivado de lo anterior, se **condena** a la parte demandada *****, a desocupar y devolver a la parte actora


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

PODER JUDICIAL

el bien inmueble materia del contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha *****, consistente en la casa marcada *****, con sus mejoras y accesiones, esto acorde a lo pactado en la cláusula **QUINTA** del multicitado contrato base de la acción.

QUINTO.- De conformidad con lo pactado en la cláusula CUARTA del multicitado contrato; **se condena** a la parte demandada *****, al pago de la cantidad que resulte por concepto de renta del bien inmueble materia del presente juicio, que en su caso fijen los peritos en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se **absuelve** al demandado *****, del pago de **daños y perjuicios**, en virtud de las consideraciones expuestas en el considerando **V último párrafo** de esta sentencia.

SÉPTIMO.- Se **condena** a la parte demandada *****, al pago de los **gastos y costas** que se hayan erogado con motivo de la presente instancia.

OCTAVO.- Se concede a la parte demandada ***** un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, fin de que de manera voluntaria de cumplimiento a lo ordenado en la presente resolución, **apercibido** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva lo resolvió y firma el ciudadano 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.