



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

**Jojutla, Morelos, a dieciocho de
Octubre de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del Toca Civil **128/2021-13**, relativo al recurso de apelación interpuesto por la demandada *********, en contra de la **sentencia definitiva de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en el **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por ********* en contra de *********, dentro del expediente número **356/2018-2**; y,

RESULTANDO

1. El cuatro de agosto de dos mil veintiuno, el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva en el **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por ********* en contra de *********, dentro del expediente número **356/2018-2** (fojas 400 vuelta y 401, expediente tomo *********):

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

SEGUNDO.- Se estima que la parte actora *********, acreditó la acción de rescisión de contrato de promesa de compraventa, que ejercitó contra la demandada *********; quien no acreditó sus defensas y excepciones

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

opuestas en la contestación de la demanda.

TERCERO.- Se declara la terminación del contrato privado de promesa de compraventa de data veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, celebrado por *********, en su carácter de promitente vendedora y *********, en su calidad de promitente compradora, respecto de cuatro predios (o fracciones) con diferentes superficies, pero en su conjunto hacen una sola unidad topográfica, identificados como la primera fracción registrado con folio real inmobiliario número *********, inscrito ante el Ayuntamiento Municipal de , Morelos, con la clave catastral administrativa número *********; la segunda fracción tiene como folio real inmobiliario número *********, registrado ante el Ayuntamiento Municipal de , Morelos, con la clave catastral administrativa número *********; la tercera y cuarta fracción, se encontraban en trámite de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en consecuencia;

CUARTO.- Se determina que la demandada *********, deberá pagar como pena convencional a favor de *********, la cantidad de *********tal y como quedó establecido en la cláusula **Décima**, del contrato basal de la acción, otorgándole un plazo de **CINCO DÍAS**, para su cumplimiento voluntario, y en caso de no hacerlo,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- se determina que la demandada *****, deberá devolver a favor de *****, la cantidad de ***** otorgándole un plazo de **CINCO DÍAS**, para su cumplimiento voluntario, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, en razón a lo establecido en el considerando **VI** de la presente resolución.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada *****, al pago de gastos y costas del presente juicio, por resultarle adversa la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”.

2. Inconforme con la anterior determinación, el veinte de agosto de dos mil veintiuno, la parte demandada ***** interpuso recurso de apelación (foja 406, expediente) mismo que substanciado en términos de ley, ahora se resuelve al tenor siguiente:

CONSIDERANDO

I. Esta Sala del Segundo Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción V***** de la Constitución Política del Estado, en relación

con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y *****, 41, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil para nuestra entidad federativa.

*****. A continuación, se citan en síntesis los antecedentes que conforman la contienda legal:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes del Juzgado natural, el día doce de noviembre de dos mil dieciocho, compareció *****, a demandar en la Vía ORDINARIA CIVIL, la rescisión del contrato de promesa de compraventa de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, contra *****, reclamando como prestaciones, las siguientes prestaciones:

“I. Que mediante resolución judicial declare **LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado en fecha 25 de Octubre de este año 2018, por incumplimiento a las obligaciones establecidas en el contrato base de la acción de parte de la hoy demandada, como lo describiré en los hechos de esta demanda.

*****. Como consecuencia pido: que declare **TERMINADO** el citado contrato, al incurrir en la causal prevista por el artículo 1707 fracción I del Código Civil del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

Estado de Morelos, dando por terminadas las obligaciones pactadas en las cláusulas **Segunda** incisos a), b), c), d) y f); **Tercera, Cuarta, Quinta, Séptima y Novena** del contrato base de la presente acción. (**PRESTACIÓN DE LA CUÁL SE DESISTIÓ MEDIANTE ESCRITO REGISTRADO BAJO EL NÚMERO DE CUENTA 5070, mediante el cual subsana la prevención realizada mediante auto de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho**).

*******I.** En base a lo anterior, pido **LA RESTITUCIÓN DEL PAGO INICIAL Y PAGOS PARCIALES ENTREGADOS A CUENTA DEL PRECIO TOTAL PACTADO COMO VALOR DE OPERACIÓN**, ya que entregue a la firma del contrato base de la presente acción a la demandada, la cantidad de ***** como lo describiré en los hechos de esta demanda.

IV. Derivado del incumplimiento del contrato base de esta acción reclamo **EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL** pactada en la DECIMA CLAUSULA del citado contrato, en la que fijamos la cantidad de: ***** que me debe cubrir juntamente con el pago inicial que le entregue al firmar contrato base de la presente acción.

V. Como consecuencia de todo lo anterior pido: **EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS** que se generen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación. Toda vez que la demandada dio origen a su pago ante el incumplimiento de las obligaciones a las que se obligó en el contrato base de la presente acción.”.

Manifestando como hechos los que se desprenden del escrito inicial de la demanda, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2. Por auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, y una vez subsanada la prevención realizada en proveído de trece de noviembre de la anualidad en cita, se tuvo por presentada a *****, admitiéndose la demanda interpuesta contra *****, en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada, para que dentro del plazo de diez días produjera contestación a la demanda entablada en su contra. Emplazamiento efectuado por la actuaria de la adscripción el día treinta de noviembre de dos mil dieciocho.

3. En auto de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentada en tiempo y forma a *****, dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones; con el citado escrito, se ordenó dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera. Asimismo, se previno a la parte demandada para que en el plazo de tres



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

días subsanara la prevención realizada a su escrito de reconvencción.

4.- Por acuerdo de diecisiete de enero de dos mil diecinueve, se tuvo por subsanada la prevención realizada a la demandada *****, y se admitió la reconvencción planteada por la misma contra *****, de quien reclama las siguientes pretensiones:

“A.- El pago de la pena convencional pactada en la décima cláusula del contrato base de esta acción, por la cantidad de *****a favor de la suscrita, por el incumplimiento del contrato ya mencionado.

B.- El pago de gastos y costas que se generen en el presente procedimiento y hasta su terminación.”

Por lo que se ordenó emplazar a la demandada reconvenccional para que en el plazo de seis días formulara su respectiva contestación.

5.- En auto de diecisiete de enero de dos mil diecinueve, se ordenó girar oficio dirigido al Director de Catastro del H. Ayuntamiento de , Morelos, a efecto de que ordenara al Encargado de la Recaudación de Rentas o Catastro Municipal de dicho municipio, se abstuviera de realizar cualquier movimiento catastral tendiente

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

a trasladar el dominio del predio materia del presente juicio.

6.- Mediante acuerdo de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, previa certificación de la Secretaria de Acuerdos, se tuvo por precluido el derecho que tuvo la parte actora en lo principal, para dar contestación a la vista ordenada por auto de diez de diciembre de dos mil dieciocho. Asimismo, en auto de catorce de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora en lo principal, demandada reconvencional, *****, contestando en tiempo y forma la demanda reconvencional interpuesta en su contra, con la cual se ordenó dar vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración.

7.- Por auto de cinco de septiembre de dos mil diecinueve, y previa certificación secretarial, se tuvo por precluido el derecho que tuvo la parte actora reconvencional, demandada en lo principal, para dar contestación a la vista ordenada respecto de la contestación de demanda reconvencional.

8.- El día nueve de septiembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de Conciliación y Depuración, en la cual no se logró la conciliación entre las partes, por consiguiente, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días.

9.- Mediante proveído de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por el Abogado Patrono de la parte actora en lo principal y demandada reconvencionista, *****, y se admitieron los siguientes medios de convicción: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada en lo principal, actora reconvencionista, *****; la **INSPECCIÓN JUDICIAL** a realizarse en los autos del expediente número 96/2006, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de *****, y *****, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado de origen; los **INFORMES DE AUTORIDAD** a cargo del Titular o Encargado de la Notaría Pública número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos; **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del Titular o Encargado del Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos; **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo del

Director del Impuesto Predial del Municipio de , Morelos; la **DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en copia certificada del contrato de promesa de compraventa de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, y copia certificada de resolución administrativa de fecha veintidós de enero de dos mil diecinueve, con la cual se dio vista a la parte contraria para que en el plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera; y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.**

10.- Mediante acuerdo de siete de octubre de dos mil diecinueve, se proveyó por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte demandada en lo principal, actora reconvenicional, *********, se admitió: la **CONFESIONAL** a cargo de la parte actora *********; y por cuanto a las probanzas **DECLARACIÓN DE PARTE**, la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, **se desecharon** debido a que la promovente se encontraba fuera del plazo concedido para ofrecer pruebas de su parte; por último, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos.

11.- Por auto de fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio número *********, suscrito por



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la Ingeniero ***** , Directora de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de , Morelos, con el cual se dio vista a la parte actora en lo principal para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, con el apercibimiento que en caso de no dar contestación a la vista aludida, se declararía desierto dicho medio probatorio por falta de interés jurídico.

12.- En proveído de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que realizará la anotación marginal sobre los folios inmobiliarios ***** y ***** , inmuebles que se encuentran sujetos a litigio, siempre y cuando, se encontraran a nombre de la demandada en lo principal, *****; es así que por auto del seis de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la Certificadora adscrita a la Dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, dando cumplimiento a lo ordenado en líneas que anteceden.

13.- Por acuerdo de dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, se admitió la prueba **TESTIMONIAL** ofertada por la parte actora ***** , y a cargo de los atestes ***** , y ***** .

14.- En auto de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la Certificadora adscrita a la Dirección Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, informando que se realizó la anotación de litigio en los inmuebles con folios electrónicos ***** y ***** del Sistema Integral de Gestión Registral, respecto de los bienes inmuebles materia del presente juicio.

15.- El ocho de noviembre de dos mil diecinueve, se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos.

16.- Mediante auto de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo al Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, rindiendo el informe de autoridad solicitado en auto del veinticuatro de septiembre del dos mil diecinueve, mismo que se ordenó agregar en autos para los efectos legales conducentes a los que hubiera lugar.

17.- Por auto de veintinueve de enero de dos mil veinte, se tuvo por precluido el derecho a la parte demandada para exhibir cuestionamientos respecto a los atestes ofertados por la parte actora.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

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

18.- En acuerdo de cinco de febrero de dos mil veinte, se tuvo a la Directora del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de , Morelos, rindiendo informe ordenado en auto de fecha seis de enero de dos mil veinte.

19.- El seis de marzo de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, se desahogaron diversas probanzas admitidas, y toda vez que se encontraban pruebas pendientes por desahogar, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de continuación de pruebas y alegatos.

20.- Mediante auto de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el oficio número 1745/2020, suscrito por el Licenciado , Encargado de Despacho del Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, dando contestación de manera parcial al informe encomendado mediante oficio 2122, por lo cual, se le concedió una prórroga de cinco días hábiles, a fin de que rindiera por completo dicho informe; es así que en auto del dos de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo dando cumplimiento a lo citado en líneas que anteceden.

21.- El veintidós de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la inspección de autos respecto del expediente número 96/2006, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de *****, y *****, denunciado por *****.

22.- Mediante proveído de fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora desistiéndose a su más entero perjuicio de las probanzas informe de autoridad a cargo del Titular o Encargado de la Notaría Pública Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, así como de la prueba Testimonial a cargo de *****, y *****, por último, se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

23.- El treinta de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos en la cual una vez desahogadas las pruebas admitidas, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con el de alegatos, los cuales fueron formulados por las partes mediante escritos de cuenta; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que fue dictada el cuatro de agosto de dos mil veintiuno (fojas 379 a 401, expediente tomo *****).



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

La sentencia precitada constituye el objeto de la apelación que ahora se resuelve.

*****I.- Inconforme con la sentencia definitiva antes mencionada, el veinte de agosto de dos mil veintiuno, la parte demandada en el principal interpuso recurso de apelación (foja 406, expediente tomo *****) mismo que se admitió por acuerdo de veintitrés de agosto de dos mil veintiuno (foja 407, expediente tomo *****). Mismo que substanciado en términos de ley, ahora se resuelve.

Ahora bien, el recurso de apelación fue interpuesto en contra de la sentencia definitiva de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno, siendo el recurso idóneo en términos del numeral 532 fracción I de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, además la sentencia precitada fue notificada a la parte demandada el trece de agosto de dos mil veintiuno (foja 403, expediente tomo *****) luego entonces, apareciendo que el recurso de apelación fue promovido el veinte de agosto de dos mil veintiuno (foja 406, expediente tomo *****) de lo que se deduce que fue promovido en tiempo y forma.

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

IV. Los motivos de inconformidad que esgrime la demandada en lo principal, en esencia, son del tenor siguiente:

“AGRAVIOS

PREMISA MAYOR

Las resoluciones definitivas son operaciones mentales o lógico jurídicas con las que se deciden cuestiones planteadas en el proceso, comparando una pretensión con la norma jurídica aplicable y se emite un juicio sobre la conformidad o no con la pretensión y la norma aplicable, las que deben contener una relación sucinta de las cuestiones planteadas, el análisis y la valoración de las pruebas rendidas, así como los fundamentos de derecho en que se apoyen, siendo obligación de los jueces resolver con precisión y de manera exhaustiva todos los puntos litigiosos sujetos a la consideración del juzgador y fijarán en su caso el plazo para cumplir con lo resuelto, en observancia a la tutela judicial efectiva, que implica que cuando una persona enfrenta una controversia ante el juez, se le hará justicia en todos los aspectos relacionados con el conflicto, lo que implica que no necesariamente sea favorable las peticiones del actor, sino que se otorga tanto al promovente como a la parte demandada y a las demás partes en un proceso el respeto a los derechos humanos, ya que la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el artículo 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, Pacto de San



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

José debe interpretarse de manera amplia, de modo que dicha interpretación se apoye tanto en el texto literal de esa norma como en su espíritu y debe ser apreciado de acuerdo con el artículo 29 inciso c) según el cual ninguna disposición de ella puede interpretarse con exclusión de otros derechos y garantías inherentes al ser humano o que deriven de la forma democrática representativa de gobierno, por otra parte el artículo 25 de la misma Convención consagra el derecho a la tutela judicial efectiva, por lo que el juzgador debe impartir justicia pronta, completa, imparcial y con independencia, siempre tomando en cuenta los requisitos de fondo, como lo es motivación, fundamentación, congruencia y exhaustividad. Lo que se traduce en que toda sentencia debe reunir los requisitos de fondo en su elaboración como es claridad, precisión y congruencia, además de fundarse en derecho y resolver cuestiones planteadas en el proceso, agregando la calidad expositiva, la suficiencia de información y la profundidad en el análisis, plasmando con mucho cuidado los razonamientos del juzgador, pues además de elaborar una resolución que obliga a las partes en un litigio, con base en argumentos de lógica y raciocinio, también se deben observar el derecho aplicable, los lineamientos procesales, técnicos, estructurales, gramaticales y de técnicas de investigación documental.

PREMISA MENOR

En los hechos 1, 2, 3 y 4 el juez debió tomar en cuenta la tutela judicial efectiva, pues de un análisis de los elementos presentados al juez, como lo es el contrato privado de promesa de compraventa, en el artículo 1721 y 1722 fracción *****I del Código Civil del Estado, del que se puede observar que las fechas pactadas en el citado contrato no era posible la promesa, pues el mencionado contrato se realizó el día 25 de octubre del año 2018 y en la declaración IV la promitente vendedora declara que a la fecha sólo se integró la primera sección del proceso sucesorio intestamentario a bienes de sus padres, que se encuentra en el Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con el expediente 96/2006, de la segunda secretaria y del cual la actora tuvo acceso a revisar antes de realizar el contrato privado referido, también el juez tuvo acceso al expediente, es decir el contrato definitivo era imposible, por lo que el juez de origen dejó de observar que era inexistente por los siguientes motivos:

a) Señala que todas las partes involucradas en el precontrato observaron que en el expediente del juicio sucesorio mencionado, no existe un acuerdo en donde se ordene la inscripción de dos bienes inmuebles ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a favor de ***** o ***** , ya que en el escrito inicial de denuncia del sucesorio a bienes de ***** y ***** se observa que se



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

denuncian cuatro predios en su conjunto hacen una sola unidad topográfica y que era utilizado con un giro comercial de hotel y restaurante, asimismo no se observa en el expediente un acuerdo o sentencia interlocutoria que determine que ***** o ***** sea facultada para vender o adjudicarse los mencionados bienes objeto del juicio, por lo que la parte demandada no podía adjudicarse, vender o transmitir la propiedad de los bienes inmuebles y la actora tenía conocimiento de esta situación, por lo que el contrato privado de promesa de compraventa de pleno derecho es inexistente, circunstancias y prerrogativas esenciales de derecho contenidas en la norma aplicable, que el juez de origen dejó de tutelar y no observándolo la tutela judicial efectiva, emitiendo la resolución que se combate, error de modo y forma, con el cual termina dando un beneficio bastante lucrativo a la parte actora, el mencionado artículo 1722 del Código Civil del Estado prueba los elementos de existencia del precontrato como son el consentimiento y el objeto, que contenga los elementos y características del contrato definitivo y que el contrato definitivo sea posible, por lo que la falta de alguno de esos elementos origina la inexistencia del contrato.

De lo que se advierte que el documento base de la acción debe reunir los elementos mencionados, para en caso de no reunirse dichas prerrogativas referirlo en la sentencia que se combate, lo que en

la especie no aconteció, pretendiendo dotar de efectos plenos al precontrato del cual la actora exigió su cumplimiento, aún sabiendo que no sería posible lo pactado en dicho precontrato, razonamiento lógico jurídico con el cual se expresa a este tribunal de alzada que lo sentenciado en el resolutive número dos de la sentencia impugnada no está resuelto conforme a derecho, ya que el contrato base es inexistente y por consiguiente los efectos que pudiese generar también son inexistentes e inoperantes de pleno derecho.

b) En el punto resolutive tercero de la sentencia apelada, el juez dejó de observar las constancias del juicio sucesorio referido con antelación pues existen antecedentes de que los bienes inmuebles que ***** inscribió sin autorización del juez que es el mismo juez de origen en esta apelación, inscripciones y actos que nunca fueron autorizados, pues de un análisis de los antecedentes y documentos presentados en el juicio natural se puede observar que la actora ***** actuó con alevosía y ventaja, ya que sabía que el cumplimiento del contrato privado de promesa de compraventa era de imposible realización, pero aún así y aprovechando que ***** tenía problemas de audición, además de la situación de pobreza económica por la que estaba pasando, agregando que no tenía idea de los trámites legales que se tenían que realizar y el tiempo que conlleva la regularización de los bienes inmuebles y aún así la parte actora realizó el contrato privado referido



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

en compañía de su abogado ***** , razones y fundamentación legal por las que se considera que el contrato debido a los vicios legales con que cuenta que se traducen en prerrogativas y elementos esenciales cuya falta originan y dan como resultado la inexistencia del contrato preliminar, circunstancias que el juez dejó de observar, causando con ello violaciones flagrantes a los principios fundamentales del derecho y a los derechos fundamentales de la apelante.

c) Arguye que en el punto resolutivo cuarto de la sentencia apelada el juez condena a la recurrente a pagar la cantidad de *****a favor de *****dejando de observar la explotación que está autorizando y validando, pues la cláusula décima del contrato basal es completamente abusiva, además de que carece el contrato de los elementos de existencia cómo se ha expuesto, por lo que no es procedente el cobro de la cláusula referida, aún y cuando el juez decretará la existencia del contrato base, aún así si el contrato fuera existente, la pena convencional pactada es excesiva y abusiva, circunstancia que facultaba al juez de origen para modificarla o cancelarla, observando siempre la prevalencia de los derechos humanos y fundamentales de la apelante, evitando así la explotación del hombre por el hombre, mejor traducida como usura, teniendo la obligación de emprender un estudio oficioso de la cantidad pactada como pena convencional, ya que podía haber

advertido que era una cantidad usuraria, con el objeto de ponderar prudencialmente monto, entendiendo la usura como la obtención que pretendió desde el inicio la actora en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la recurrente de una pena convencional excesiva, estudio que debió realizar el juez de origen aunado a que la pena deriva de un acuerdo convencional, siendo la pena convencional una institución jurídica, respecto de la cual la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido las medidas necesarias para inhibir la condición usuraria existente.

Cita los siguientes criterios: PENA CONVENCIONAL CIVIL. LE SON APLICABLES LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN PARA LOS INTERESES MORATORIOS EN MATERIA MERCANTIL, CUANDO ESTOS SON USURARIOS.

EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE EN OPERACIONES CONTRACTUALES.

EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. DEBE HACERSE SU CONTROL CONVENCIONAL, AÚN OFICIOSO, CUANDO EL ABUSO PATRIMONIAL AFECTA O AMENAZA EL "MÍNIMO VITAL".

EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE. CONCEPTO.

OPERACIONES CONTRACTUALES. SUPUESTOS EN LOS QUE SE CONSIDERAN DE EXPLOTACIÓN PROHIBIDOS POR EL ARTÍCULO



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

21.3 DE LA CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.

d) En el punto resolutivo quinto de la sentencia impugnada el juez de origen condena a ***** a la devolución a favor de ***** de la cantidad de ***** circunstancia incorrecta y antijurídica realizada por el juez natural considerando recurrente que el juez debió haber dejado a salvo los derechos de ***** que los hiciera valer en la vía y forma que considere pertinente, lo cual debió haber sido en la vía separada del juicio en el que se emitió la sentencia combatida, ya que como la apelante lo manifestó en el juicio de origen la cantidad precitada en ningún momento fue entregada a la recurrente, pues le fue entregada directamente al abogado de la actora, es decir a ***** nunca a la apelante, entregando esa cantidad a su abogado por la experiencia y contactos para inscribir unos bienes inmuebles en 15 días, por lo que la apelante nunca recibió la referida cantidad, la cual ahora intenta cobrar de manera arbitraria la actora, circunstancia que el juez ha convalidado o pretende convalidar con la sentencia combatida, cuyos agravios vierte a través de este escrito, siendo a este tribunal de alzada que el juez ha dejado de observar la tutela judicial efectiva al momento que dictó la sentencia impugnada.”.

V. A continuación, este Tribunal de Alzada procede a pronunciarse en relación con los agravios expuestos por la apelante *****, los que se estudiarán de manera conjunta, en virtud de encontrarse íntimamente relacionados, además de que no hay precepto legal alguno que estipule que los agravios deban estudiarse separadamente, tal y como lo establece la jurisprudencia siguiente:

Décima Época. Registro: 2011406.
Jurisprudencia.

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.

El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

En ese tenor, a criterio de este Cuerpo Tripartito, los planteamientos de inconformidad resultan **INFUNDADOS**, en atención a las consideraciones que se exponen a continuación:

En primer lugar es importante destacar que el recurso de apelación es un medio de impugnación cuyo objeto principal consiste en que el Tribunal de Alzada analice los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente, y hecho lo anterior, determine si la sentencia impugnada fue emitida o no conforme a derecho y por ende concluya si la citada sentencia se confirma, modifica o revoca, lo anterior en términos de lo previsto en los artículos 530, 531, 532 y 534 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

De igual, forma no pasa inadvertido que la apelación debe interponerse dentro del término de cinco días si el acto impugnado se trata de una sentencia definitiva, luego entonces, como ya se dijo con antelación apareciendo que la sentencia definitiva se dictó el cuatro de agosto de dos mil veintiuno y fue notificada a la parte demandada el trece de agosto de dos mil veintiuno y el recurso de apelación se presentó por la demandada ***** el veinte de agosto de dos mil veintiuno, de lo que se deduce que fue

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

presentado en tiempo y forma (fojas 403, 406 y 407, expediente tomo *****).

Asimismo, debe subrayarse que este Tribunal de Alzada se ocupará únicamente de pronunciarse en relación a los motivos de agravio expuestos por la recurrente *****, sin poder introducir pronunciamiento alguno, respecto de circunstancias que no fueron materia de agravio, tal y como lo prevé el artículo 550 fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que de manera textual en su parte conducente dispone:

“ARTICULO 550.- Requisitos de la sentencia de segunda instancia. La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:

I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes...”.

En ese tenor, considerando que la parte actora del natural *****demandó la acción de rescisión de contrato de promesa de compraventa, reclamando como prestaciones de ***** las siguientes:

“I. Que mediante resolución judicial declare LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

COMPRAVENTA celebrado en fecha 25 de Octubre de este año 2018, por incumplimiento a las obligaciones establecidas en el contrato base de la acción de parte de la hoy demandada, como lo describiré en los hechos de esta demanda.

*****. Como consecuencia pido: que declare **TERMINADO** el citado contrato, al incurrir en la causal prevista por el artículo 1707 fracción I del Código Civil del Estado de Morelos, dando por terminadas las obligaciones pactadas en las clausulas **Segunda** incisos a), b), c), d) y f); **Tercera, Cuarta, Quinta, Séptima y Novena** del contrato base de la presente acción. (**PRESTACIÓN DE LA CUÁL SE DESISTIÓ MEDIANTE ESCRITO REGISTRADO BAJO EL NÚMERO DE CUENTA 5070, mediante el cual subsana la prevención realizada mediante auto de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho**).

*****I. En base a lo anterior, pido **LA RESTITUCIÓN DEL PAGO INICIAL Y PAGOS PARCIALES ENTREGADOS A CUENTA DEL PRECIO TOTAL PACTADO COMO VALOR DE OPERACIÓN**, ya que entregue a la firma del contrato base de la presente acción a la demandada, la cantidad de ***** como lo describiré en los hechos de esta demanda.

IV. Derivado del incumplimiento del contrato base de esta acción reclamo **EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL** pactada en la

DECIMA CLAUSULA del citado contrato, en la que fijamos la cantidad de: *****que me debe cubrir juntamente con el pago inicial que le entregue al firmar contrato base de la presente acción.

V. Como consecuencia de todo lo anterior pido: **EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS** que se generen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación. Toda vez que la demandada dio origen a su pago ante el incumplimiento de las obligaciones a las que se obligó en el contrato base de la presente acción”.

Bajo esa tesitura, considerando que el documento base de la acción las partes lo definen como un contrato de promesa de compraventa, consecuentemente, es importante destacar lo previsto en los artículos 1669, 1721, 1722 y 1723 del Código Civil del Estado de Morelos que de manera textual establecen lo siguiente:

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

ARTICULO 1721.- NATURALEZA DEL PRECONTRATO. El contrato preparatorio o promesa de contrato, es aquel por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado.

ARTICULO 1722.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL PRECONTRATO.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

Son elementos esenciales del contrato preparatorio, además del consentimiento y del objeto, los siguientes:

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

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

ARTICULO 1723.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL PRECONTRATO. Son elementos de validez del contrato preliminar, además de los generales establecidos por este Código para todos los contratos, los siguientes:

I.- Que se determine el plazo durante el cual se otorgará el contrato definitivo; y
*****.- Que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado”.

Tal y como se advierte de los dispositivos legales invocados con antelación, el contrato es una especie de convenio cuya finalidad es crear o transferir derechos y obligaciones, que goza de la naturaleza jurídica de ser un acto jurídico, ya que la manifestación de voluntad que se expresa por las partes que intervienen en él, se hace con la intención de producir consecuencias jurídicas. Ahora bien, dentro de los diversos tipos de contratos que existen regulados en materia civil, podemos

destacar el contrato preparatorio o promesa de contrato, entendido como aquel por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado, debiendo reunir ciertos elementos de existencia y de validez para producir sus efectos jurídicos, en lo que respecta a los elementos esenciales del contrato preparatorio, debe existir el consentimiento, el objeto, además debe contener los elementos y características del contrato definitivo y que éste último sea posible, puesto que al carecer de alguno de los citados elementos ello, originaría la inexistencia del contrato preliminar.

Así, en lo que respecta a los elementos de validez del contrato preliminar, además de los elementos de todo acto jurídico debe reunir, como son, la capacidad, ausencia de vicios en la voluntad, licitud y forma, también debe determinar el plazo para otorgar el contrato definitivo y que el contrato preliminar conste por escrito, pudiendo otorgarse en documento público o privado.

Luego entonces, considerando que en el mundo fáctico el contrato base de la acción de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, fue celebrado entre ***** en su calidad de promitente vendedora y ***** en su calidad de promitente comprador, respecto de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

cuatro predios (o fracciones) con diferentes superficies, pero que en su conjunto hacen una sola unidad topográfica, identificados como la primera fracción registrado con folio real inmobiliario número *****, inscrito ante el Ayuntamiento Municipal de , Morelos, con la clave catastral administrativa número *****; la segunda fracción tiene como folio real inmobiliario número *****, registrado ante el Ayuntamiento Municipal de , Morelos, con la clave catastral administrativa número *****; la tercera y cuarta fracción, se encontraban pendiente el trámite de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Del mencionado contrato se destaca el contenido de las cláusulas segunda y décima que de manera textual disponen lo siguiente:

“Segunda.- Declaramos las partes que el precio convenido para celebrar EL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA VENTA, será ante Notario Público por la cantidad de: *****esta suma será entregada a LA PROMITENTE VENDEDORA en las siguientes partidas:

a) Como primer pago la PROMITENTE COMPRADORA entrega en efectivo la cantidad de: *****a la firma de la presente Promesa de Compra y Venta.

Sirviéndole como recibo este mismo documento.

b) El segundo pago será entregado el próximo 09 de Noviembre de este año 2018 a las 12:00 del día, la cantidad de: ***** previo recibo que se expida. Siempre y cuando estén cubiertos los pagos de impuestos prediales y las inmatriculaciones inscritas ante el llamado Registro Público de la Propiedad las que faltaban de ello, las cuales han sido descritas en este contrato preparatorio.

c) El tercer pago será cubierto el día 30 de Mayo del año 2019, por la cantidad de: *****previo recibo que expida en cumplimiento a esta cláusula.

d) El cuarto pago será cubierto el día 20 de Diciembre de 2019, por la cantidad de: *****previo recibo que expida en cumplimiento a esta cláusula.

e) El quinto pago será cubierto el día 20 de Mayo de 2020, por la cantidad de: *****previo recibo que expida en cumplimiento a esta cláusula.

f) Y el finiquito de esta operación será por la cantidad total a pagar de: *****a la celebración del contrato definitivo de Compra y Venta, que se ha de consolidar ante el Notario Público número Uno de la ciudad de Jiutepec, Estado de Morelos, en el mes de Diciembre del año 2021. A nombre de la Promitente compradora o cualquier otro que se autorice previamente para finalizar y concluir esta



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

operación. En la inteligencia de obtener todos los documentos y cumplir con los requisitos para ser inscritos ante el llamado Instituto de Servicios, Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se procederá a la liquidación de este contrato antes de la fecha aquí señalada.

Décima.- Los celebrantes señalan como PENA CONVENCIONAL para el caso de no cumplir con sus obligaciones establecidas en este contrato, por causa injustificada que impida celebrar el contrato definitivo ante el Notario Público señalado en este acto jurídico, pagará una cantidad igual al segundo pago descrito en la cláusula segunda inciso b) de este documento”.

Tal y como se advierte de las cláusulas precitadas es incuestionable que las partes ***** y ***** pactaron el objeto del contrato celebrado, el precio, la forma de pago, la fecha de pago, incluso, en la firma del contrato, se realizó un primer pago por la suma de ***** de lo que se deduce que propiamente celebraron un contrato de compraventa, no obstante que en todo momento se refirieron al acto jurídico celebrado como contrato de promesa de compraventa, así como a las partes se les denominaron promitente vendedora y promitente compradora respectivamente, ello, se deduce de lo previsto en los artículos 57 y 1703 del Código Civil del Estado de Morelos que de manera textual disponen lo siguiente:

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

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

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

Tal y como se colige de los preceptos legales antes invocados, todo acto jurídico como es un contrato, además de contener una manifestación de voluntad que se externa con el propósito de producir consecuencias jurídicas, debe ser interpretado de acuerdo a la totalidad de sus cláusulas, lo cual debe hacerse de manera congruente y conjunta las unas con las otras y en casos de dudas deberá estarse al sentido que resulte del conjunto de todas, en consecuencia, considerando lo previsto en los artículos 1729 y 1730 del Código Civil del Estado de Morelos que de manera literal estatuyen lo siguiente:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

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

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

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

De conformidad con lo citado con antelación, la compraventa es un contrato a través del cual una parte transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, mientras la otra parte se obliga al pago de un precio cierto y en dinero, ahora bien, tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta se perfecciona y es obligatoria para las partes únicamente con el

acuerdo de voluntades entre el precio y la cosa, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

En ese tenor, no pasa inadvertido para este Tribunal de Alzada que pese a que las partes ***** y ***** sostuvieron celebrar un contrato de promesa de compraventa, este Tribunal de Alzada advierte que se trató de un contrato de compraventa, que se perfeccionó en el momento en que las partes pactaron el precio y la cosa, realizando un primer pago el día de celebración del contrato base de la acción, es decir, el día veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, por la suma de ***** de lo que se deduce que de un análisis e interpretación de manera individual y conjunto del contenido integral de las cláusulas que conforman el referido contrato, el contrato base de la acción es un contrato de compraventa, ya que reúne los elementos y características del citado contrato, circunstancia que además no causa ningún perjuicio a las partes contendientes en el juicio.

Ahora bien, de los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente relativos a que todas las resoluciones definitivas son operaciones mentales o lógico jurídicas con las que se deciden cuestiones planteadas en el proceso, comparando una pretensión con la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

norma jurídica aplicable y se emite un juicio sobre la conformidad o no con la pretensión y la norma aplicable, las que deben contener una relación sucinta de las cuestiones planteadas, el análisis y la valoración de las pruebas rendidas, así como los fundamentos de derecho en que se apoyen, siendo obligación de los jueces resolver con precisión y de manera exhaustiva todos los puntos litigiosos sujetos a la consideración del juzgador, en observancia a la tutela judicial efectiva, que implica que cuando una persona enfrenta una controversia ante el juez, se le hará justicia en todos los aspectos relacionados con el conflicto, lo que implica que no necesariamente sea favorable las peticiones del actor, sino que se otorga tanto al promovente como a la parte demandada y a las demás partes en un proceso el respeto a los derechos humanos, ya que la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el artículo 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, Pacto de San José debe interpretarse de manera amplia, apoyándose tanto en el texto literal de esa norma como en su espíritu y debe ser apreciado de acuerdo con el artículo 29 inciso c) ya que ninguna disposición de ella puede interpretarse con exclusión de otros derechos y garantías inherentes al ser humano, aunado a lo previsto en el artículo 25 de la misma Convención que consagra el derecho a la tutela judicial efectiva, por lo que el juzgador debe impartir justicia pronta, completa, imparcial

y con independencia, siempre tomando en cuenta los requisitos de fondo, como lo es motivación, fundamentación, congruencia y exhaustividad.

Igualmente señala que en los hechos 1, 2, 3 y 4 el juez debió tomar en cuenta la tutela judicial efectiva, pues de un análisis del contrato privado de promesa de compraventa, en el artículo 1721 y 1722 fracción *****I del Código Civil del Estado, del que se puede observar que las fechas pactadas en el citado contrato no era posible la promesa, pues el mencionado contrato se realizó el día 25 de octubre del año 2018 y en la declaración IV la promitente vendedora declara que a la fecha sólo se integró la primera sección del proceso sucesorio intestamentario a bienes de sus padres, que se encuentra en el Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con el expediente 96/2006, de la segunda secretaria y del cual la actora tuvo acceso a revisar antes de realizar el contrato privado referido, también el juez tuvo acceso al expediente, es decir el contrato definitivo era imposible, por lo que el juez de origen dejó de observar que era inexistente.

Lo anterior, ya que todas las partes involucradas en el precontrato observaron que en el expediente del juicio sucesorio mencionado, no existe un acuerdo en donde se ordene la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

inscripción de dos bienes inmuebles ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a favor de ***** o ***** , ya que en el escrito inicial de denuncia del sucesorio a bienes de ***** y ***** se observa que se denuncian cuatro predios en su conjunto hacen una sola unidad topográfica y que era utilizado con un giro comercial de hotel y restaurante, asimismo no se observa en el expediente un acuerdo o sentencia interlocutoria que determine que ***** o ***** sea facultada para vender o adjudicarse los mencionados bienes objeto del juicio, por lo que la parte demandada no podía adjudicarse, vender o transmitir la propiedad de los bienes inmuebles y la actora tenía conocimiento de esta situación, por lo que el contrato privado de promesa de compraventa de pleno derecho es inexistente, circunstancias que el juez de origen dejó de tutelar y no observando la tutela judicial efectiva, con el cual termina dando un beneficio bastante lucrativo a la parte actora, el mencionado artículo 1722 del Código Civil del Estado prueba los elementos de existencia del precontrato como son el consentimiento y el objeto, que contenga los elementos y características del contrato definitivo y que el contrato definitivo sea posible, por lo que la falta de alguno de esos elementos origina la inexistencia del contrato, razonamiento lógico jurídico con el cual se expresa a este tribunal de alzada que lo sentenciado en el

resolutivo número dos de la sentencia impugnada no está resuelto conforme a derecho, ya que el contrato base es inexistente y por consiguiente los efectos que pudiese generar también son inexistentes e inoperantes de pleno derecho.

En ese sentido, es importante mencionar que si bien es cierto, existen elementos de existencia que debe reunir todo acto jurídico, a saber la voluntad, el objeto y la solemnidad en los casos así requeridos por la ley, ello en observancia a lo previsto en el artículos 21 del Código Civil del Estado de Morelos, que dispone a saber lo siguiente:

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

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

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

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

De lo anterior se colige que el primer elemento es la voluntad que implica que la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

manifestación del consentimiento se haga ya sea de manera expresa bien de manera escrita, verbal o por signos inequívocos, o tácita cuando la voluntad se presupone o hagan presumirla, igualmente en relación al objeto del acto debe ser física y jurídicamente posible, entendido por físicamente posible cuando ninguna ley de la naturaleza se oponga a su realización, mientras que es jurídicamente posible cuando el objeto sea determinable, esté dentro del comercio y no exista una norma que sea un obstáculo insuperable para su realización, en el caso de la solemnidad se requerirá en los casos en que la ley así lo exija.

Luego entonces, la carencia de alguno de los elementos precitados incuestionablemente generará la inexistencia del acto, ello, de conformidad con lo previsto en el numeral 36 del Código Civil del Estado de Morelos, que de manera literal establece lo siguiente:

“ARTICULO 36.- INEXISTENCIA. La carencia de algún elemento esencial del acto jurídico, produce su inexistencia en los siguientes casos:

I.- Cuando no contiene una declaración de voluntad expresa o tácita;

*****.- Cuando falta el objeto o éste sea imposible;

*****I.- Cuando tratándose de los actos del estado civil, no se observen las solemnidades requeridas por la Ley Civil para los mismos, o no se otorguen ante los funcionarios que se indican en cada caso; y

IV.- Cuando la ley le niega todo efecto jurídico al acto, salvo que se declare que dicha privación de efectos es consecuencia de la nulidad”.

Del precepto legal antes citado, se aducen los supuestos en que se genera la inexistencia de un acto jurídico, sin soslayar que las características de la inexistencia del acto jurídico se contemplan en el numeral 37 del Ordenamiento legal invocado del que se colige lo siguiente: “**ARTICULO 37.- CARACTERISTICAS DE LA INEXISTENCIA.** *El acto jurídico inexistente no producirá efectos legales. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción. Su inexistencia puede invocarse por todo interesado*”.

Así, del dispositivo legal antes citado se colige que la inexistencia de un acto jurídico, no produce efectos jurídicos, no se confirma ni prescribe, empero, debe invocarse por todo interesado, de lo que se advierte que el que la invoque debe demostrar su interés en que se declare la inexistencia, esto en razón de que le cause perjuicio, circunstancia que debe ser analizada en el caso de la parte actora previo a la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

presentación de la demanda para en su caso, invocar la inexistencia como prestación, lo que en la especie no aconteció, pero, en el caso de la parte demandada, en caso de reclamar la inexistencia del acto, tendrá que hacerlo valer en la contestación de demanda, ya sea vía defensa y excepción o bien en la reconvención.

Sin embargo, del escrito de contestación de demanda de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho (fojas 25 a 30, expediente tomo I) la ahora apelante ***** se refirió a las prestaciones de la actora, a los hechos, al derecho de la actora, ofreció las pruebas que estimó pertinentes, empero, no opuso defensas y excepciones para destruir la acción intentada por la parte actora y si bien es cierto, presentó escrito de reconvención en contra de ***** , pero únicamente refirió que contrademandada a la última referida, sin especificar la acción reconvencional que reclamaba, además solicitó las siguientes prestaciones (fojas 27 a 30, expediente tomo I):

“A.- El pago de la pena convencional pactada en la décima cláusula del contrato base de esta acción, por la cantidad de ***** a favor de la suscrita, por el incumplimiento del contrato ya mencionado.

B.- El pago de gastos y costas que se generen en el presente

procedimiento y hasta su terminación”.

De lo anterior se deduce que la demandada en lo principal ahora apelante ***** en su momento procesal oportuno, no hizo manifestación alguna respecto a la alegada inexistencia que ahora pretende sostener ante esta Alzada, contrario a ello, presentó demanda reconvencional en contra de la actora en lo principal *****, reclamando la pena convencional estipulada en la cláusula décima del contrato base de esta acción, por la cantidad de *****a favor de la actora reconvencional, por el incumplimiento del contrato ya mencionado, además de los gastos y costas originados por la tramitación del procedimiento.

Lo anterior, a criterio de este Cuerpo Tripartito conlleva un reconocimiento tácito e implícito de que el acto jurídico celebrado entre las partes reunía tanto los elementos de existencia, como los elementos de validez y por ende a consideración de la entonces actora reconvencional, ahora apelante el citado contrato tenía que surtir efectos jurídicos, esto es así, puesto que la pena convencional es una cláusula accesoria al contrato principal, que dispone que en caso de incumplimiento a las obligaciones pactadas por las partes, la parte que incumpla pagará una pena equivalente a ***** de conformidad con lo pactado en la cláusula



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

décima del contrato base de la acción, en consecuencia, de haber considerado inexistente el contrato, por ende, tampoco podría producir efectos jurídicos, lo que derivaría en que la pena tampoco podría hacerse efectiva en virtud de ser accesoria al contrato, lo anterior en observancia por analogía al ordinal 1694 del Código Civil del Estado de Morelos, que de manera textual en su parte conducente dispone lo siguiente:

“ARTICULO 1694.- EFECTOS DE LA NULIDAD DE LA CLAUSULA PENAL. La nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél...”.

Bajo esa tesitura, este Tribunal de Alzada considera que pese a que la inexistencia puede invocarse por todo interesado, al tratarse de un asunto de naturaleza civil, no opera la suplencia de la deficiencia de la queja, ello, en observancia a lo previsto en el artículo 1 del Código Procesal Civil del Estado que dispone a saber lo siguiente: **“ARTICULO 1o.- Ambito de aplicación.** *Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la*

*República. **El procedimiento será de estricto derecho***”.

Del dispositivo legal antes invocado se advierte que en materia civil no opera la suplencia de la deficiencia de la queja, por lo que los órganos jurisdiccionales están obligados a resolver cualquier conflicto sometido a su consideración basado en lo alegado expresamente por las partes, es decir, en los hechos controvertidos, en el caso en concreto, si la apelante alega inexistencia del acto jurídico (contrato base) tenía que haberlo hecho desde que hizo efectivo su derecho de audiencia y compareció a juicio a contestar la demanda entablada en su contra o en su caso en la reconvencción, en donde plasmara en qué sentido le perjudicaba la realización del mencionado acto jurídico.

Lo anterior se robustece con la tesis que se cita por ilustración, emitida por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Segundo Circuito, con el registro 204037, de la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo *****, Octubre de 1995, página 562, que de manera textual dispone lo siguiente:

**“INEXISTENCIA DE
UN ACTO JURIDICO. PUEDE
INVOCARSE POR TODO
INTERESADO, ENTENDIDO ESTO
COMO AQUEL QUE TIENE UN**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

DERECHO QUE SE VE MENOSCABADO. (LEGISLACION PARA EL ESTADO DE HIDALGO).

La posibilidad que el artículo 2206 del Código Civil para el Estado de Hidalgo, estatuye para que todo interesado la invoque, debe entenderse que es previa la satisfacción de los supuestos comprendidos por los artículos 1o., fracciones I y IV del Código de Procedimientos Civiles para la entidad federativa en cita, por tanto, **el acto jurídico no puede ser impugnado por cualquier persona, sino por aquella que demuestre su interés y, que con la emisión de determinado acto jurídico, se le causa un perjuicio; pues de admitir lo contrario,** traería como consecuencia, que cualquier individuo sin que le asistiera ningún derecho dedujera determinada acción en contra de otro, no obstante que el objeto de la acción no pudiera alcanzarse, aun en el supuesto de que le fuera favorable la sentencia”.

En ese contexto, si bien es cierto, todo gobernado tiene derecho a una tutela judicial efectiva, que se traduce en la posibilidad de acudir ante un órgano jurisdiccional con la finalidad de que se le administre justicia de manera pronta, completa e imparcial, sin embargo, este derecho humano y fundamental se encuentra sujeto a que se cumplan con las formalidades esenciales del procedimiento y el debido proceso, tal y como lo establecen los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política

de los Estados Unidos Mexicanos, que en su parte conducente disponen lo siguiente:

“ARTÍCULO 14...

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho...

ARTÍCULO 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo...

ARTÍCULO 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

consecuencia, prohibidas las costas judiciales...”.

De los preceptos legales antes citados se colige que nadie podrá ser privado de sus derechos, sino es a través de un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, igualmente, tampoco ninguna persona puede ser molestado en su persona o en sus derechos sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento, para lo cual todos tenemos derecho a que se nos administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial.

Luego entonces, es incuestionable que el derecho a una tutela judicial efectiva está supeditado a que también se cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento, en tales condiciones, en el mundo fáctico, si la parte demandada ahora apelante ***** consideraba que el contrato base de la acción era inexistente tenía que hacerlo valer en el momento procesal oportuno, bien en la contestación de demanda o en la demanda reconvenzional, puesto que la litis se fija con los escritos iniciales de demanda y contestación a la demanda, en su caso

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

reconvención y contestación a la reconvención, sin poder introducir circunstancias o hechos nuevos que no fueron alegados oportunamente por las partes en su momento procesal oportuno, como puede ser la vía, la acción, las prestaciones, los hechos, las pruebas o los fundamentos de fondo y de forma alegados por las partes, lo que se implica que al no alegarse oportunamente estamos ante actos consentidos tácitamente, como es el caso de la aludida inexistencia que sostiene la apelante en esta instancia, sin que de las actuaciones que conformen el expediente principal se advierta que haya hecho manifestación alguna al respecto y por lo tanto, haya ofrecido y desahogado pruebas para acreditar sus argumento, máxime que la acción reconvencional resultó improcedente, lo cual tampoco fue objeto de agravio.

Lo anterior se fortalece con el Criterio Jurisprudencial invocado por analogía, emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Primer Circuito, con Registro digital: 2004823, de la Décima Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro *****I, Noviembre de 2013, Tomo 1, página 699, que de manera textual dispone lo siguiente:

“ACCESO A LA JUSTICIA. ES UN DERECHO LIMITADO, POR LO



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

QUE PARA SU EJERCICIO ES NECESARIO CUMPLIR CON LOS PRESUPUESTOS FORMALES Y MATERIALES DE ADMISIBILIDAD Y PROCEDENCIA, ASÍ COMO DE OPORTUNIDAD PARA LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA DE AMPARO. Todos los Jueces mexicanos deben partir de los principios de constitucionalidad y convencionalidad y, por consiguiente, en un primer momento, realizar la interpretación conforme a la Constitución y a los parámetros convencionales, de acuerdo con el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, incluso de oficio. En función de ello, y conforme al principio pro personae (previsto en el artículo 29 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos conocida como Pacto de San José de Costa Rica), que implica, inter alia, efectuar la interpretación más favorable para el efectivo goce y ejercicio de los derechos y libertades fundamentales, conforme a los artículos 17 constitucional; 8, numeral 1 y 25, numeral 1, de la citada convención, el derecho humano de acceso a la justicia no se encuentra mermado por la circunstancia de que las leyes ordinarias establezcan plazos para ejercerlo, porque tales disposiciones refieren que **toda persona tiene derecho a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un Juez o tribunal competente; sin embargo, ese derecho es limitado, pues para que pueda ser ejercido es necesario cumplir con los**

presupuestos formales y materiales de admisibilidad y procedencia para ese tipo de acciones, lo cual, además, brinda certeza jurídica. De igual forma, no debe entenderse en el sentido de que puede ejercerse en cualquier tiempo, porque ello se traduciría en que los tribunales estarían imposibilitados para concluir determinado asunto por estar a la espera de saber si el interesado estará conforme o no con la determinación que pretendiera impugnarse, con la consecuencia de que la parte contraria a sus intereses pudiera ver menoscabado el derecho que obtuvo con el dictado de la resolución que fuera favorable, por ello la ley fija plazos para ejercer este derecho a fin de dotar de firmeza jurídica a sus determinaciones y lograr que éstas puedan ser acatadas. De ahí que si el gobernado no cumple con uno de los requisitos formales de admisibilidad establecidos en la propia Ley de Amparo, y la demanda no se presenta dentro del plazo establecido, **o los quejosos no impugnan oportunamente las determinaciones tomadas por la autoridad responsable, ello no se traduce en una violación a su derecho de acceso a la justicia, pues éste debe cumplir con el requisito de procedencia atinente a la temporalidad, por lo que resulta necesario que se haga dentro de los términos previstos para ello, ya que de no ser así, los actos de autoridad que se impugnen y respecto de los cuales no existió reclamo oportuno, se**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

entienden consentidos con todos sus efectos jurídicos en aras de dotar de firmeza a dichas actuaciones y a fin de que los propios órganos de gobierno puedan desarrollarse plenamente en el ámbito de sus respectivas competencias, sin estar sujetos interminablemente a la promoción de juicios de amparo”.

De igual modo, se cita por ilustración el Criterio de Jurisprudencia, emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, con el registro 176608, de la Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX*****, Diciembre de 2005, página 2365, que de manera textual establece:

“ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO. Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz”.

Asimismo, se reproduce la Jurisprudencia pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, con

Registro digital: 204707, de la Novena Época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo *****, Agosto de 1995, página 291, que estatuye a saber lo siguiente:

“ACTOS CONSENTIDOS TACITAMENTE. Se presumen así, para los efectos del amparo, los actos del orden civil y administrativo, que no hubieren sido reclamados en esa vía dentro de los plazos que la ley señala”.

Ahora bien, en lo que respecta a los argumentos vertidos por la recurrente en el sentido de que de un análisis de los antecedentes y documentos presentados en el juicio natural se puede observar que la actora *****actúo con alevosía y ventaja, ya que sabía que el cumplimiento del contrato privado de promesa de compraventa era de imposible realización, pero aun así y aprovechando que ***** tenía problemas de audición, además de la situación de pobreza económica por la que estaba pasando, agregando que no tenía idea de los trámites legales que se tenían que realizar y el tiempo que conlleva la regularización de los bienes inmuebles y aun así la parte actora realizó el contrato privado referido en compañía de su abogado *****, razones y fundamentación legal por las que se considera que el contrato debido a los vicios legales con que cuenta que se traducen en prerrogativas y elementos esenciales



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

cuya falta originan y dan como resultado la inexistencia del contrato preliminar, circunstancias que el juez dejó de observar, causando con ello violaciones flagrantes a los principios fundamentales del derecho y a los derechos fundamentales de la apelante.

Igualmente señala que en el punto resolutivo cuarto de la sentencia apelada el juez condena a la recurrente a pagar la cantidad de *****a favor de *****dejando de observar la explotación que está autorizando y validando, pues la cláusula décima del contrato basal es completamente abusiva, además de que carece el contrato de los elementos de existencia como se ha expuesto, por lo que no es procedente el cobro de la cláusula referida, aún y cuando el juez decretará la existencia del contrato base, aun así si el contrato fuera existente, la pena convencional pactada es excesiva y abusiva, circunstancia que facultaba al juez de origen para modificarla o cancelarla, observando siempre la prevalencia de los derechos humanos y fundamentales de la apelante, evitando así la explotación del hombre por el hombre, mejor traducida como usura, teniendo la obligación de emprender un estudio oficioso de la cantidad pactada como pena convencional, ya que podía haber advertido que era una cantidad usuraria, con el objeto de ponderar prudencialmente monto.

Los anteriores argumentos a criterio de este Tribunal de Alzada devienen en infundados ya que pese a que la recurrente refiere que la actora del natural actúo con alevosía y ventaja al celebrar el contrato base de la acción aprovechándose de sus problemas de audición, que por lo tanto el contrato contiene vicios y que era imposible cumplir el mismo, es importante mencionar que en todo caso, como ya se dijo con antelación tenía que referirlo en el momento procesal oportuno, ya sea en la contestación de demanda o en su demanda reconvenzional, sin embargo, al no hacerlo en su momento, se traducen en actos consentidos, ya que no asumió la carga de la prueba de sus respectivas afirmaciones, tal y como lo prevé el artículo 386 del Código Civil del Estado de Morelos, que dispone a saber lo siguiente:

“ARTICULO 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...”.

En ese contexto, este Cuerpo Colegiado procede a analizar las probanzas ofrecidas por las partes, para estar en posibilidades de determinar si del resultado de las mismas se advierte lo alegado por la apelante



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

ante esta Instancia, en ese sentido es importante señalar que la actora del natural *****, se encontraba supeditada a probar el incumplimiento de la parte demandada para exigir la rescisión del contrato base de la acción de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, celebrado por ***** y *****, respecto a 4 predios o 4 fracciones con sus construcciones existentes, mobiliario, equipo y derechos de funcionamiento con giro comercial de “Hotel”.

Así, para acreditar la procedencia de su acción ofreció entre otras, la prueba CONFESIONAL a cargo de la parte demandada *****, misma que fue desahogada en diligencia celebrada el seis de marzo de dos mil veinte (fojas 382 a 385, expediente principal) a la cual en términos de lo dispuesto por el artículo 414 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, acertadamente se le concedió valor probatorio, a efecto de acreditar la celebración del contrato de promesa de compraventa, el cual de hecho la demandada en lo principal y actora en la reconvención admite, y que el objeto de la celebración del contrato citado, fue respecto a cuatro predios o cuatro fracciones con sus construcciones existentes, mobiliario, equipo y derechos de funcionamiento

con giro comercial de “Hotel”, que pactó como precio de la operación la suma de *****, que dejó de cumplir con la condición establecida en la cláusula octava del contrato base respecto de solucionar el adeudo simulado con el ***** por el adeudo de *****, que conoce al Licenciado *****, que en todo momento estuvo asesorada por el citado abogado además de por *****, quienes estuvieron presentes durante la celebración del contrato, firmando como testigos (posiciones 2, 24, 26, 42, 44, 49, 50, 51, 52 y 54).

Medio de prueba al que atinadamente le confirió valor probatorio el juez de origen y que además sirve para desvirtuar lo alegado por la apelante ante esta Instancia, ya que sostiene que la parte compradora actora del natural ***** actuó con alevosía y ventaja, ya que sabía que el cumplimiento del contrato privado de promesa de compraventa era de imposible realización, pero aun así y aprovechando que ***** tenía problemas de audición, además de la situación de pobreza económica por la que estaba pasando, agregando que no tenía idea de los trámites legales que se tenían que realizar y el tiempo que conlleva la regularización de los bienes inmuebles y aun así la parte actora realizó el contrato privado referido en compañía de su abogado *****,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

razones y fundamentación legal por las que se considera que el contrato debido a los vicios legales con que cuenta que se traducen en prerrogativas y elementos esenciales cuya falta originan y dan como resultado la inexistencia del contrato.

De lo anterior se deduce que la propia apelante en el desahogo de la prueba confesional a su cargo reconoció haber estado asesorada por el Licenciado ***** quien estuvo presente en la celebración del contrato y además firmó como testigo, de lo que se deduce que no pudo existir un aprovechamiento por parte de la vendedora ya que por eso estaba asesorada por su abogado, aunado a que no basta con sostener tales circunstancias, sino que las mismas deben demostrarse con las pruebas idóneas y suficientes, máxime que los problemas de audición que refiere padecer en nada impiden tener la idoneidad jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, de ahí que la referida prueba valorada en todo aquello que fue reconocido por la absolvente y que además le perjudica fortalece el sentido de la resolución de esta Alzada para declarar infundados sus agravios.

Por cuanto a la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la

demandada *****, misma que fue desahogada en la misma diligencia celebrada el seis de marzo de dos mil veinte, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, atinadamente se le concedió valor probatorio, únicamente a efecto de acreditar que las personas que firmaron el contrato base de la acción de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, fueron la parte demandada *****, el Licenciado *****, la maestra *****, acto que de hecho la demandada en lo principal y actora en la reconvención en su escrito de contestación y reconvención admite.

De lo anterior se estima que se encuentra acreditada la acción principal ejercitada por la parte actora *****, pues en primer lugar quedó corroborada la obligación que las partes tenían de acuerdo al contrato basal, es decir, la demandada a cubrir los pagos de impuestos prediales y las inmatriculaciones inscritas ante el llamado Registro Público de la Propiedad, respecto de los predios que faltaban de ello, y a su vez, la parte actora al pago del precio establecido en la operación de compraventa, de acuerdo a lo pactado en la cláusula SEGUNDA inciso b), en donde la parte demandada tenía hasta el día nueve de noviembre de dos mil dieciocho, para dar



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

cumplimiento a lo pactado en el contrato de compraventa de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho; situación que no fue desvirtuada por la parte contraria.

Así, lo citado con antelación se robustece con el resultado de la única prueba ofrecida por la demandada en lo principal, actora en la reconvención, tendiente a demostrar que la actora *****incumplió con el contrato base de la presente acción, pues precisó que fue el abogado de la parte actora quien se haría cargo de todos los trámites referentes a poner en regla los predios motivo del contrato, argumentos que en nada le favorecen, pues de la prueba CONFESIONAL a cargo de la actora, que fue desahogada en diligencia de seis de marzo de dos mil veinte, la absolvente no reconoció hechos que le perjudiquen y beneficien a los intereses de su oferente, y específicamente respecto al incumplimiento de su parte, de que su abogado o personal a su cargo, se harían cargo de los trámites para poner en regla los predios motivo de la promesa de compraventa, de ahí que se comparta el criterio del juez primigenio de negar valor probatorio a la prueba citada, ello, en términos de lo dispuesto por los artículos 414, 432, y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

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

Por otra parte, respecto de la prueba TESTIMONIAL ofrecida por la parte actora, a cargo de *****, y *****, en acuerdo de fecha siete de junio de dos mil veintiuno, se le tuvo por desistida a su más entero perjuicio del desahogo de la misma, así como de la prueba de INFORME DE AUTORIDAD a cargo del Titular o Encargado de la Notaría Pública Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario de Morelos; razones por las cuales no resultó procedente concederles valor probatorio alguno.

De igual manera, obra en autos del principal, las documentales públicas consistentes en solicitud de trámite de certificaciones, de fecha veintiocho de junio de dos mil diecinueve y recibido el dos de julio de la anualidad antes citada, presentada ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto de la clave catastral *****, del folio real electrónico *****-1, solicitado por ***** (visible a foja 131 del tomo I); copia certificada de la resolución administrativa *****, relativo a la INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA, promovida ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por *****, también conocida como *****,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

de fecha veintidós de enero de dos mil diecinueve.

Igualmente, el oficio número ***** , número de control 147, folio Telecomm 5172123, con fecha de ingreso el once de enero de dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, del área de Inmatriculaciones, en donde se hace constar que no se encontró registrado el inmueble identificado como ***** , con clave catastral ***** , solicitado por ***** ; oficio ***** , de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, suscrito por el Subdelegado Técnico del Registro Agrario Nacional, en donde informan a la solicitante ***** , que respecto del predio denominado ***** , MORELOS, que del acervo documental de dicha institución, y de la localización del citado predio, no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario, de conformidad con el artículo 90 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional (RAN).

Asimismo, obra en autos oficio número 1.8.17.1/01120/2018, signado por el Delegado del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), informando a ***** , que respecto del predio ubicado en ***** , realizada la revisión y análisis de los documentos

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

proporcionados, a la fecha de suscripción de dicho oficio, el predio antes citado, no se encuentra comprendido dentro de ninguna expropiación a favor de esa comisión, ni proyecto alguno; escrito de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa, signado por el Presidente Municipal de , Morelos, en el que informa que la C. *****, es propietaria de un inmueble en la *****.

De igual modo, obra en autos constancia expedida por el Director del Impuesto Predial del Municipio de , Morelos, informando que respecto de la clave catastral *****, la propietaria de dicho predio es *****, de igual forma se obtiene la misma información con las documentales consistentes en notificación del valor catastral expedida por la Dirección de Catastro Municipal de *****, visible a foja 147 y a foja 169; el acta número 89,802, de fecha veintidós de enero del año dos mil diecinueve, donde obran los testimonios de la señora *****, y *****, presentados por la señora *****, para que declaren sobre la identidad de su presentante, ante el Licenciado *****, aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Titular de la Notaría número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos (fojas 131 a 176, expediente



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

tomo I); documentales de las cuales se desprende que el predio materia del presente juicio, es propiedad de la parte demandada ***** , así como que dicho predio no es parte de los registros agrarios nacionales, de igual forma, se advierte que ante la Dirección del Impuesto Predial del Municipio de , Morelos, se encontraba el citado predio libre de todo gravamen.

Documentales públicas, a las cuales el juez primigenio acertadamente les otorgó valor probatorio, en términos de los numerales 437 fracción ***** , 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que con ellas se acredita la existencia real y material del bien inmueble que se señaló como objeto del contrato basal de la acción, así como el hecho de que el bien mencionado se encontraba libre de todo gravamen.

Asimismo, obra en autos la Inspección de Autos del expediente número 96/2006, relativo al juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de ***** , y ***** , denunciado por ***** , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en donde se informa que la parte demandada en lo principal es la actual

albacea de la referida sucesión intestamentaria, y tal y como se describe en el inciso c) respecto de la masa hereditaria señalada por *****, los cuales se describen de la siguiente manera: “Por cuanto a *****: **a)** El bien inmueble y Construcciones ubicado en el campo la *****, Morelos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos bajo el número 131, a fojas del tomo *****I, Volumen I, sección 1°, de fecha 12 de julio del año 1973... **b)** El bien inmueble y construcciones ubicado en estación hermosa del Poblado de Xoxocotla, Municipio de , Morelos, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, cuyos datos registrales son los siguientes, se encuentra registrado bajo el número *****, a fojas *****, del Tomo *****, Volumen *****, de la Sección 1°, serie B, de fecha 4 de junio del año 1973... Por cuanto a *****, los bienes que forman su acervo hereditario son los siguientes: **a)** El bien inmueble con construcciones ubicado en el Poblado de Xoxocotla, Municipio de , Morelos; mismo que no cuenta con datos registrales... **b)** El bien inmueble con construcciones ubicado en carrera Alpuyeca Jojutla, del poblado de Xoxocotla, Municipio de , Morelos...”.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

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

También obra en autos el Informe de Autoridad rendido por el Secretario de Acuerdos Encargado de Despacho del Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, respecto del expediente número 445/2016 relativo al Juicio Ejecutivo Mercantil promovido por ***** , en contra de ***** , y ***** , en donde en sus incisos B) y C), informa lo siguiente:

“B).- En el expediente principal mediante promoción con número de cuenta 7342, la parte actora ***** (sic) ***** , se daba por pagado de todas y cada una de las prestaciones que les reclamó en el proceso a ***** y ***** , recayéndole acuerdo de fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, en el cual se le dijo que ratificado que fuera ante la presencia judicial se acordaría lo conducente. En el cuadernillo correspondiente al Incidente de Intereses, la parte actora ***** , mediante promoción con número de cuenta 09, manifestó que se desistía de la acción y demanda en el expediente que nos ocupa, por haber alcanzado toda y cada una de las pretensiones solicitadas y por así convenir a esa parte actora; en consecuencia solicito la entrega del pagare base de la acción a la parte demandada; recayéndole acuerdo de fecha siete de enero de dos mil diecinueve, en el cual se le tuvieron por hechas

sus manifestaciones correspondientes y con las mismas se le dijo que estuviera a lo acordado por auto de fecha once de diciembre de dos mil dieciocho, con el escrito de cuenta 8399.

C).- En actuaciones del expediente número 45/2016 y sus cuadernillos, no se advierte comparecencia en la cual ratificara su desistimiento de la acción de la demanda.”.

De igual forma, obra en autos el Informe de Autoridad a cargo de la Directora del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de , Morelos, por medio del oficio número *****, de fecha treinta de enero de dos mil veinte, en donde informa lo siguiente:

“...a) ... ***** a nombre de la C. ***** , con domicilio en ***** , con una superficie de *****M2
***** a nombre de la C. ***** , con domicilio en ***** , con una superficie de *****M2
***** a nombre de la C. ***** , con domicilio en Calle ***** , con una superficie de *****M2
***** a nombre de la C. ***** , con domicilio en ***** , con una superficie de *****M2.”

Este último al que se le concedió acertadamente valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado, y del que se advierte que los predios descritos en



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

líneas que anteceden, muestran un adeudo ante tal institución, así como que los de clave catastral ***** y ***** se encuentran a nombre de persona diversa a la parte demandada en lo principal, esto es a nombre de *****.

Además de las pruebas precitadas, del resultado del Informe de Autoridad emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante oficio número *****, de data seis de noviembre de dos mil diecinueve, signado por el Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, (visible a fojas 230-232) al mismo se le concedió valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado, y del que se advierte que en relación a los puntos que sirvieron de base toral para la rendición del mencionado informe, que durante el periodo del veinticinco de octubre al nueve de noviembre ambos del año dos mil dieciocho, el área de inmatriculaciones de esa Institución, no atendió a persona alguna que dijera ser gestora de la señora *****. Que en el libro de registro del área de inmatriculaciones de ese Instituto, se encuentran registradas cinco ocasiones en que acudió a dicha área administrativa la persona que gestionó el trámite correspondiente a la

expedición de la Constancias de Inexistencia de Registro y su posterior inmatriculación administrativa, en favor de la señora *****; informando también que el tiempo de respuesta del trámite correspondiente a la inmatriculación administrativa, una vez que ha ingresado la solicitud de demanda y se han subsanado las omisiones en el caso que le hiciera falta algún requisito, es de **CINCO DÍAS HÁBILES** para resolver y entregar la resolución administrativa al usuario de acuerdo a los tiempos de respuesta de ese Instituto; teniendo fijado un plazo posterior de **TRES DÍAS HÁBILES**, en caso de ser favorable la resolución administrativa, para su inscripción en el Sistema Electrónico operado por dicho organismo y realizar la entrega del folio electrónico correspondiente al interesado, igualmente precisó que previo al trámite de inmatriculación administrativa, es necesario tramitar la expedición de la Constancia de inexistencia de registro, cuyo tiempo de respuesta es de **TRES DÍAS HÁBILES**. También informó que **las fechas en que ingresaron las solicitudes de inmatriculación administrativa respecto de los predios en favor de ***** fueron los días 11 y 16 del mes de enero del año 2019, respectivamente, y el nombre de la persona quien presentó los documentos en calidad de su gestora fue *******. A su vez, informó que **el trámite del proceso de**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

inmatriculación administrativa de los bienes inmuebles en favor de ***, ante el área de inmatriculaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se llevó a cabo del 11 al 23 de enero del 2019, incluyendo el trámite de expedición de la Constancia de Inexistencia de Registro, por lo que comprendió un total de ocho días hábiles conforme a los tiempos de respuesta de dicho organismo.**

Medio de prueba del que se colige el incumplimiento generado por la parte demandada en lo principal al contrato base de la acción de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, celebrado por las partes contrincantes en el presente juicio, toda vez que ha quedado debidamente comprobado que la demandada ***** , incumplió con la cláusula SEGUNDA inciso b), pues de los informes rendidos por las instituciones en comento, se advierte que con respecto a las inmatriculaciones de los predios materia del presente juicio, el trámite se realizó **del once al veintitrés de enero del año dos mil diecinueve**, y no dentro del periodo comprendido del veinticinco de octubre (firma del contrato de promesa de compraventa) al nueve de noviembre (fecha del segundo pago establecido en el contrato de compraventa), ambos del año dos mil dieciocho, así mismo, del

informe rendido por la Directora del Impuesto Predial y Catastro, específicamente en el inciso b), indica literalmente que: “b) En este punto se informa lo siguiente de acuerdo en el sistema del impuesto predial ***** adeuda desde el 2016 al 2020 un monto de *****, ***** se encuentra al corriente al 2018, adeudando 2019 y 2020, ***** adeuda 2019 y 2020 con un monto de *****, *****adeuda 2019 y 2020 con un monto de *****”; lo que significa que la compradora aun cuando se encontraba obligada a liquidar el total de la operación tal y como acordaron las partes en la cláusula Segunda del contrato basal de la acción, la parte demandada incumplió con el contenido de dicha cláusula, pues se entiende que al no presentar recibos de pago de los impuestos prediales de los predios materia del presente juicio, así como las inmatriculaciones inscritas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, antes de la fecha que acordaron ambas partes en el contrato, esto es el nueve de noviembre de dos mil dieciocho, consecuentemente evidentemente no cumpliría en tiempo y forma lo acordado con la parte compradora.

De lo que se deduce la actitud pasiva de la vendedora para estar en condiciones de cumplir con el contrato base de la acción, y si



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

bien es cierto, ésta argumentó era imposible realizar dicho trámite en tan corto plazo de tiempo, sin embargo, del informe que se analiza rendido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la elaboración de dicho trámite desde el inicio a conclusión del mismo, es de **once días hábiles**, lo que se traduce que, del día siguiente a la fecha de la firma del contrato (veinticinco de octubre de dos mil dieciocho), a la fecha pactada en la cláusula Segunda inciso b) (nueve de noviembre de dos mil dieciocho), son exactamente los días hábiles requeridos para la tramitación de las inmatriculaciones, por lo que, no se advierte dato alguno como ya se adujo en supra líneas, que hubiera existido alguna causa que la imposibilitara para dar cumplimiento con el trámite pactado en el contrato en tiempo y forma, aunado a que, hasta la fecha del informe que obra en autos rendido por la Dirección del Impuesto Predial y Catastro del Municipio de , Morelos, aún subsiste adeudo en los predios materia del presente juicio, es decir, que la parte demandada en lo principal *****, incumplió completamente con lo acordado en el contrato base de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho.

Bajo esas premisas, resulta evidente el incumplimiento de la vendedora, al

demostrarse que no cumplió en ninguna forma a lo que se obligó en la cláusula Segunda inciso b) del multicitado contrato base de la acción, aunado a que se advierte que la tramitación de las inmatriculaciones se inició mucho tiempo después del acordado por ambas partes. Análisis y valoración de los medios de prueba precitados que este Tribunal de Alzada comparte en términos de los ordinales 428, 490 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por hacer arribar a la conclusión del incumplimiento por parte de la demandada en lo principal a las obligaciones a las que se encontraba constreñida con la celebración del contrato base de la acción, sin que exista medio de prueba que demuestre que la compradora (actora en lo principal) se aprovechara de forma alguna de la vendedora o bien que obrara con alevosía y ventaja.

Así, no pasa inadvertido para este Tribunal de Apelación que la demandada en lo principal, ahora apelante, únicamente ofreció como medios de prueba la confesional, declaración de parte, presuncional en su doble aspecto legal y humana y la instrumental de actuaciones, sin embargo, las ofreció de manera extemporánea, por ello, únicamente se le admitió la confesional mediante auto de siete de octubre de dos mil diecinueve (foja 190, expediente tomo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

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

I). Además como ya se dijo en líneas que anteceden, la demandada en lo principal, ahora apelante no opuso defensas y excepciones y en su escrito de reconvención tampoco manifestó lo que ahora pretende hacer valer ante esta Alzada, de lo que se deduce que por un lado no refirió en el momento procesal oportuno los hechos sobre los que versaría la litis y por otro lado, tampoco asumió la carga de la prueba de lo afirmado.

De ahí que se comparta el criterio del juez de primer grado de declarar procedente la acción intentada por la parte actora del natural *****, y que por ello, se condenara a la parte demandada al pago de las prestaciones reclamadas por la actora.

En las anotadas condiciones, en relación a lo que arguye la apelante respecto a que en el punto resolutivo cuarto de la sentencia apelada el juez condena a la recurrente a pagar la cantidad de *****a favor de *****dejando de observar la explotación que está autorizando y validando, pues la cláusula décima del contrato basal es completamente abusiva, además de que carece el contrato de los elementos de existencia cómo se ha expuesto, por lo que no es procedente el cobro de la cláusula referida, aún y cuando el juez decretará la existencia del contrato base, aún así si el

contrato fuera existente, la pena convencional pactada es excesiva y abusiva, circunstancia que facultaba al juez de origen para modificarla o cancelarla, observando siempre la prevalencia de los derechos humanos y fundamentales de la apelante, evitando así la explotación del hombre por el hombre, mejor traducida como usura, teniendo la obligación de emprender un estudio oficioso de la cantidad pactada como pena convencional, ya que podía haber advertido que era una cantidad usuraria, con el objeto de ponderar prudencialmente monto.

Al respecto, este Tribunal de Alzada estima que al ser el contrato un acto jurídico que contiene una manifestación de voluntad que se externa con el propósito de generar consecuencias jurídicas, en cuyo acuerdo debe prevalecer el principio de autonomía de la voluntad de las partes, lo que se traduce en que las partes son libres de establecer los términos del contrato, siempre y cuando esos acuerdos no sean contrarios al derecho o a la moral, en cuyo caso, las cláusulas se tendrán por no puestas, empero, en el caso de la pena, su naturaleza radica en que en caso de que no se cumpla una obligación o se cumpla en los términos convenidos las partes podrán establecer una prestación en concepto de sanción, tal y como lo dispone el numeral 1693 del Código Civil del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

Estado de Morelos, que dispone a saber lo siguiente:

“ARTICULO 1693.- CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios”.

Del precepto legal precitado se colige que la pena es una prestación que se pacta en el supuesto de que una de las partes incumplan, así, en el mundo fáctico la pena pactada en la cláusula **Décima** dispone que será una cantidad igual al segundo pago descrito en la cláusula Segunda inciso b) del contrato base de la acción, es decir, de *****sin que pase inadvertido que la suerte principal de la compraventa es de ***** de acuerdo a la cláusula segunda del contrato base de la acción, de lo que se aduce que la pena no es excesiva, en razón del valor de la suerte principal, ello en observancia a lo previsto en el ordinal 1696 del Código Civil del Estado de Morelos que dispone a saber lo siguiente:

“ARTICULO 1696.- LIMITES DE LA CLAUSULA PENAL. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”.

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

Bajo esas premisas, es incuestionable que la pena no puede exceder el valor o cuantía de la suerte principal, en cuyo caso, indefectiblemente sería improcedente su pago o se facultaría al juzgador para reducirla de oficio atendiendo a sus atribuciones y facultades de manera proporcional al valor de la suerte principal, sin embargo, del juicio que se analiza como ya se dijo, el valor de la pena es proporcional al valor de la suerte principal, de ahí que no se considere una pena excesiva o usurera y que este Tribunal de Alzada comparta el criterio del juez de primer en condenar al pago de la pena a la parte demandada, en razón del incumplimiento de la demandada, ahora apelante a lo pactado en el contrato base de la acción, ello, en observancia al principio de la pacta sunt servada, que se traduce en que los pactos deben cumplirse y que una vez que se perfeccionan con el acuerdo de voluntades, desde su perfeccionamiento constriñen a las partes no sólo a lo pactado en el contrato, sino también a las consecuencias jurídicas que la celebración del contrato trae consigo, sin que tampoco pueda dejarse al arbitrio de uno de los contratantes su cumplimiento, lo anterior en observancia a lo previsto en los artículos 1671 y 1672 del Código Civil del Estado de Morelos, que de manera textual disponen respectivamente lo siguiente:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

“ARTICULO 1671.-
PERFECCIONAMIENTO DE LOS
CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

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

En las anotadas condiciones este Tribunal de Alzada estima que la pena pactada por las partes es equitativa al valor de la suerte principal, sin que pueda declararse nula o en su caso, usurera, por no exceder ni el valor ni la cuantía a la obligación principal, que en este caso es de *****. Además como ya se dijo, al analizar y valorar la prueba confesional a cargo de la parte demandada ***** , la absolvente reconoció que durante la celebración del contrato base de la acción, siempre estuvo asesorada por el Licenciado ***** y por ***** , de lo que se sigue que ahora no puede alegar haber sufrido engaño o desconocimiento de las obligaciones a

las que se encontraba constreñida con la celebración del contrato, razones suficientes para estar sujeta al cumplimiento de las obligaciones que contrajo con la firma del contrato, máxime que la pena se estableció como prestación para la parte que incumpla o no cumpla de la manera convenida, es decir, la citada pena aplicaba para ambas partes, pero debería cubrirla quien incurriera en incumplimiento del contrato, de ahí que de acuerdo al principio de la pacta sunt servanda, puesto que lo pactado debe cumplirse.

A efecto de robustecer lo antes citado, se invoca por ilustración el Criterio Jurisprudencial emitido por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital: ***** de la Novena Época, Tesis: *****, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo *****, Mayo de 2002, página 951, que de manera literal estatuye a saber lo siguiente:

“CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA. De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis **pacta sunt servanda, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos**, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos”.

En ese orden de ideas, en relación a lo señalado por la apelante, en el sentido de que en el punto resolutivo quinto de la sentencia impugnada el juez de origen condena a ***** a la devolución a favor de ***** de la cantidad de ***** circunstancia incorrecta y antijurídica realizada por el juez natural considerando recurrente que el juez debió haber dejado a salvo los derechos de ***** que los hiciera valer en la vía y forma que considere pertinente, lo cual debió haber sido en la vía separada del juicio en el que se emitió la

sentencia combatida, ya que como la apelante lo manifestó en el juicio de origen la cantidad precitada en ningún momento fue entregada a la recurrente, pues le fue entregada directamente al abogado de la actora, es decir a ***** nunca a la apelante, entregando esa cantidad a su abogado por la experiencia y contactos para inscribir unos bienes inmuebles en 15 días, por lo que la apelante nunca recibió la referida cantidad, la cual ahora intenta cobrar de manera arbitraria la actora, circunstancia que el juez ha convalidado o pretende convalidar con la sentencia combatida, dejando de observar la tutela judicial efectiva al momento que dictó la sentencia impugnada.

En ese sentido, este Cuerpo Tripartito comparte el criterio del juez de origen, esto es así, ya que en la cláusula **Segunda** inciso a), del contrato base de la acción, que a la literalidad dice: “...a) *Como primer pago LA PROMITENTE COMPRADORA entrega en efectivo la cantidad de: *****)* a la firma de la presente Promesa de Compra y Venta. Sirviéndole como recibo este mismo documento.”, de la cual se deduce que la parte demandada *****, recibió dicho pago parcial, ya que contrario a lo referido por la apelante, en el propio contrato no se pactó que la suma antes señalada fuera entregado a persona diversa.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 128/2021-13.
Expediente Civil: 356/2018-2.
Magistrado Ponente: Francisco Hurtado Delgado.

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

Luego entonces, considerando que el contrato un acto jurídico que contiene una manifestación de voluntad que se externa con el propósito de generar consecuencias jurídicas es inconcuso que en la interpretación y cumplimiento del contrato debemos estarnos a lo expresamente pactado por las partes, sin poder introducir cuestión alguna que no se advierta del contenido de las cláusulas, de ahí que se estime correcta la decisión de la juez primigenia de condenar a ***** a devolver a favor de *****, la cantidad de ***** en virtud de ser una pretensión accesoria a la acción principal de rescisión o terminación del contrato, sin que sea el caso dejarse a salvo los derechos de la actora para que reclame la citada prestación en diverso juicio, puesto que ello atentaría contra los derechos humanos y fundamentales a un debido proceso y a que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento para brindar una tutela judicial efectiva a los justiciables, en este caso, a la parte actora del natural, es por lo anterior que deviene en infundado su agravio.

En las anotadas condiciones, a criterio de este Tribunal de Alzada los **agravios** expuestos por la apelante ***** resultaron **INFUNDADOS**, lo procedente es **CONFIRMAR** la

sentencia definitiva de fecha **cuatro de agosto de dos mil veintiuno**.

Finalmente, toda vez que la presente resolución le es adversa a la parte demandada del natural ahora apelante, en términos de lo dispuesto por el artículo 159 fracción IV de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, que prevé lo siguiente:

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

...

V.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias...”.

Bajo esas premisas considerando que los agravios fueron calificados de **INFUNDADOS** por esta Sala, consecuentemente se debe confirmar el fallo impugnado en su parte resolutive, de ahí que se condene a la parte demandada del natural al pago de gastos y costas generados en esta instancia.

Así, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 99 fracción V***** de la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Constitución Política del Estado, además de lo dispuesto por los numerales 530, 532, 534, 535, 537, 548, 550 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil para el Estado, es de resolverse; y,

S E R E S U E L V E

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva de fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en el **JUICIO ORDINARIO CIVIL** promovido por *****en contra de *****, dentro del expediente número **356/2018-2**.

SEGUNDO.- Por las razones vertidas en la parte final considerativa de la presente resolución, se condena a la parte demandada de origen ***** al pago de gastos y costas generados en la presente instancia.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE. Con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del Juez natural lo resuelto y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S I por unanimidad resuelven y

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

firman los Magistrados integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial con sede en Jojutla, Morelos, Magistrada **ELDA FLORES LEÓN**, Presidenta de Sala; Magistrado **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, Ponente en el presente asunto; Magistrada **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, Integrante, quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos, Licenciado **DAVID VARGAS GONZÁLEZ**, que autoriza y da fe.

Estas firmas corresponden al Toca Civil Número. 128/2021-13, expediente número 356/2018-2.

FHD/ahg/nbs