

Cuernavaca, Morelos; uno de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, los autos para resolver en definitiva el expediente **275/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por el ciudadano *********, contra la persona moral *********, radicado en la Primera Secretaría y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común, el cinco de octubre de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, *********, demandó en la **vía ORDINARIA CIVIL** de la persona moral *********, las siguientes prestaciones:

*“... A. LA RESCISIÓN del contrato de compra venta, de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado con la persona moral ***** en relación al bien inmueble identificado como ***** , cuenta catastral ***** .*

*B. LA DEVOLUCIÓN Y ENTREGA de la cantidad de \$1,424.133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), que fueron pagados a la demandada ***** , por concepto de precio en el contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, en relación al bien inmueble identificado como ***** , cuenta catastral ***** .*

*C. EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL por un importe de \$142,413,38 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 38/100 M.N.) pactados en la CLÁUSULA SEXTA del contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado con la persona moral, en relación al bien inmueble identificado como ***** , cuenta catastral ***** .*

D. EL PAGO DE LAS COSTAS que se generen con motivo de la celebración del presente juicio equivalentes al VEINTE POR CIENTO del precio pagado en el contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil

dieciocho, celebrado con la persona moral, en relación al bien inmueble identificado como ***** , cuenta catastral ***** y los GASTOS que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio; los cuales serán liquidados en ejecución de sentencia.

Así como las pretensiones aclaradas mediante escrito de cuenta número 4329 de fecha diecinueve de octubre del dos mil veinte, siendo las siguientes:

“B. LA DEVOLUCIÓN Y ENTREGA de la cantidad de \$1,424.133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.), que fueron pagados a la demandada ***** , por concepto de presiden el contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, en relación al bien inmueble identificado como ***** , cuenta catastral ***** y con el folio electrónico.

C. EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL por un importe de \$142,413.38 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 38/100 M.N.) pactados en la CLÁUSULA SEXTA del contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado con la persona moral, en relación al bien inmueble identificado como ***** , cuenta catastral *****.

Se aclara que la cantidad señalada en la pretensión marcada del inciso C. corresponde al 10% (DIEZ POR CIENTO) del total del monto de la operación, lo cual se pactó como pena convencional en la cláusula SEXTA del contrato de compraventa como se señala con anterioridad.

II. Identidad del inmueble materia del juicio.

El bien inmueble identificado como ***** , cuenta catastral ***** , se encuentra situado en ***** ; lo que se precisa en el capítulo de pretensiones y se reitera en el capítulo de hechos de la demanda...”

2.- Por auto de fecha veintiuno de octubre del dos mil veinte, previo subsanar la prevención realizada, por auto diverso dictado el día siete del mes y año acabados de citar, se admitió en sus términos la demanda,

ordenándose correr traslado y emplazar al demandado para que en el plazo de **diez días**, otorgará contestación a la demanda entablada en su contra; emplazamiento que se llevó a cabo mediante cedula de notificación personal de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, en domicilio proporcionado por el accionante.

3.- Mediante acuerdo de veintiuno de abril de dos mil veintiuno, atento a la certificación secretarial hecha, se tuvo a ***** en su carácter de apoderado legal de la persona moral *****, teniéndole en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, las cuales serían tomadas en cuenta en su momento procesal oportuno, dándole visita a la contraria para que en el término de **tres días** manifestara lo que su derecho conviniera, la cual fue desahogada mediante auto de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno y al encontrarse fijada la *litis*, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración, misma que tuvo verificativo el veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, diligencia en la que dada la incomparecencia de las partes por lo cual no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio; por tanto, se procedió a la etapa de depuración del procedimiento, y en virtud de que los demandados no opusieron excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por un término común de **ocho días**.

4.- Por autos diversos de ocho de junio de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas de la parte actora *****, en el presente juicio consistentes en: Confesional y Declaración de Parte a cargo la persona moral *****, a través de su apoderado legal, así como la Documental Privada consistente en Contrato de Compraventa de fecha quince de septiembre de dos mil

dieciocho, celebrado entre *****, en su carácter de comprador y *****, en su carácter de vendedor; plano de construcción con clave A-01 en el cual consta el tipo de construcción a edificar materia de este juicio; la Inspección Judicial a desahogarse en el bien inmueble materia de este litigio; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

Y respecto de la parte demandada *****, se admitieron: la Confesional y Declaración de Parte a cargo de la parte actora *****; así como las pruebas consistentes en la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

5.- Con fecha diecisiete de agosto del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que comparecieron el actor *****, y la demandada *****, asistidos de sus abogados patronos; acto continuo, se procedió al desahogó de las pruebas la confesional y declaración de parte a cargo del demandado la persona moral *****, por conducto de su apoderado legal; por otra parte se tuvo al apoderado legal de la persona moral *****, por conducto de su abogado patrono desistiéndose de la prueba confesional y declaración de parte a cargo del actor *****, por así convenir a sus intereses, y toda vez que se encontraban pruebas pendientes por desahogar, se difirió la audiencia en mención.

6.- El dos de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo, el desahogo de la inspección judicial en el inmueble materia del litigio, ordenada en auto de fecha ocho de junio del dos mil veintiuno.

7.- El ocho de junio de dos mil quince, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y

alegatos en la cual solo comparece la parte actora asistido de su abogado patrono, diligencia en la que se declaró cerrada la instrucción probatoria; por lo que, se procedió a recibir los alegatos de las partes en litigio los cuales serían tomados en cuenta en su momento procesal oportuno, por lo que no existiendo pruebas pendiente por desahogar, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva en el presente juicio, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes;

C O N S I D E R A N D O S:

I.- ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA Y VÍA.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, conforme a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos y, la vía elegida es la correcta de conformidad a lo que dispone el artículo **349** del mismo ordenamiento legal.

II.- LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES EN LITIGIO.- Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación procesal activa y pasiva de las partes; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, atendiendo los lineamientos ilustrativos de la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

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

Al respecto, el ordinal **179** del Código Adjetivo Civil en vigor, establece: *“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario”*. En efecto, el dispositivo **191** del precepto legal en cita, establece: *“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley”*. En ese tenor, es menester en primer término, establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de

acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como **legitimación procesal activa**, la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición

de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; así también, tenemos que la legitimación en el proceso, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. Por cuanto a la **legitimación en la causa**, ésta debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde; ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos transcrito en líneas precedentes. Ilustrando a lo anterior tenemos la jurisprudencia registrada bajo el número 169271, visible en la página 1600, del Tomo XXVIII, Julio de 2008, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época, la cual cita:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición

para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva". TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

En tal tesitura, dicha relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con el documento base de la acción consistente en el contrato de compraventa celebrado el quince de septiembre de dos mil dieciocho, entre *********, a través de su Representante Legal *********, en su calidad de vendedor y *********, en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble identificado como *********; del que, se colige que le asiste el derecho a la parte actora en el principal *********, para hacer valer las pretensiones que reclaman, por haber celebrado el acuerdo de voluntades referido; es decir, por existir la relación jurídica entre las partes de la cual derivan las prestaciones que se reclaman; ello, sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa desde luego la procedencia de la acción misma.

III.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.- Por cuestión de técnica jurídica, se procede al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por la demandada persona moral denominada *********, quien en su escrito de contestación de demanda presentado en este Juzgado el veinte de abril de dos mil veintiuno, opuso como excepciones, las siguientes:

"1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.-

- 2.- LA DE FALSEDAD.-
- 3.- LA DE DEMANDA INDOCUMENTADA.-
- 4.- LA QUE SE DERIVA DE LA EXCEPCIÓN GENÉRICA.-
- 5.- LA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.”.

Por cuanto hace a las excepciones marcadas con los números 1, 2, 3 y 4, por la forma en que las plantea la demandada ***** , debe decirse que, la misma es una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es la inexistencia de la demanda y arroja la carga de la prueba al actor, obligando de esta manera a la suscrita a examinar todos los elementos constitutivos de la acción invocada por el actor, a efecto de determinar al resolver el fondo del juicio en estudio, sobre la procedencia o improcedencia de la acción. Ilustra lo anterior el criterio emitido por la Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, en la tesis emitida en la Octava Época, con número de registro: 216619, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Abril de 1993, materia: Civil, Laboral, página: 237, bajo el siguiente rubro y texto:

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

Respecto de la excepción marcada con el número 5 consistente en la falta de legitimación en la causa, debe decirse, que la misma se declara improcedente, ya que, el estudio de la legitimación de las partes en litigio fue analizado en el Considerando II del cuerpo de esta resolución, de lo que suyo hace se declare improcedente dicha excepción.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.- Al no advertirse diversas excepciones que las ya analizadas se procede ahora al estudio de la acción intentada por *********, quien demandó de *********, textualmente las siguientes prestaciones:

“... A. LA RESCISIÓN del contrato de compra venta, de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado con la persona moral ********* en relación al bien inmueble identificado como *********, cuenta catastral *********.”

B. LA DEVOLUCIÓN Y ENTREGA de la cantidad de \$1,424.133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), que fueron pagados a la demandada *********, por concepto de precio en el contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, en relación al bien inmueble identificado como *********, cuenta catastral *********.”

C. EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL por un importe de \$142,413,38 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 38/100 M.N.) pactados en la CLÁUSULA SEXTA del contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado con la persona moral, en relación al bien inmueble identificado como *********, cuenta catastral *********.”

D. EL PAGO DE LAS COSTAS que se generen con motivo de la celebración del presente juicio equivalentes al VEINTE POR CIENTO del precio pagado en el contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado con la persona moral, en relación al bien inmueble identificado como *********, cuenta catastral ********* y los GASTOS que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio; los cuales serán liquidados en ejecución de sentencia.

Así como las pretensiones aclaradas mediante escrito de cuenta número 4329 de fecha diecinueve de octubre del dos mil veinte, siendo las siguientes:

“B. LA DEVOLUCIÓN Y ENTREGA de la cantidad de \$1,424.133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.), que fueron pagados a la demandada *********, por concepto de presen el contrato de compra

venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, en relación al bien inmueble identificado como *****, cuenta catastral ***** y con el folio electrónico.

C. EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL por un importe de \$142,413.38 (CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 38/100 M.N.) pactados en la CLÁUSULA SEXTA del contrato de compra venta de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado con la persona moral, en relación al bien inmueble identificado como *****, cuenta catastral *****.

Se aclara que la cantidad señalada en la pretensión marcada del inciso C. corresponde al 10% (DIEZ POR CIENTO) del total del monto de la operación, lo cual se pactó como pena convencional en la cláusula SEXTA del contrato de compraventa como se señala con anterioridad.

II. Identidad del inmueble materia del juicio.

El bien inmueble identificado como *****, cuenta catastral *****, se encuentra situado en *****; lo que se precisa en el capítulo de pretensiones y se reitera en el capítulo de hechos de la demanda...”

Al respecto, el artículo **1669** fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte, el artículo **1671** prevé:

“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.”

Y, los artículos siguientes **1672** y **1673** citan:

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

“CONSENTIMIENTO Y FORMA EN LOS CONTRATOS. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.”.

Así también, el artículo **1707** refiere:

“PRESUPUESTOS, Y PROCEDENCIA DE LA RESCISION EN LOS CONTRATOS. Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato; II.- Porque se realice una condición resolutoria; III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa; IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado; V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley.”.

En el presente caso, la relación contractual se encuentra debidamente acreditada, toda vez de constar en autos el contrato de compraventa celebrado entre *********, representada en ese acto por ********* en su carácter de vendedor y *********, en su carácter de comprador; respecto del bien inmueble identificado como *********. Ahora bien, *********, sustenta su pretensión de rescisión, argumentando esencialmente que con fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, él en su carácter de comprador y *********, representada en ese acto por ********* en su carácter de vendedor, celebraron contrato de de compraventa respecto del bien inmueble identificado como *********, **identificado con cuenta catastral *******, **con superficie total de 152.67 metros**

cuadrados; que del documento base de la acción consistente en contrato privado de compraventa en la cláusula SEGUNDA se fijó como precio total de la operación la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato; y que en la cláusula tercera del basal de la acción el vendedor se comprometió a entregar la posesión de la *********, en el mes de abril de dos mil veinte; pero que cuando el actor acudió al inmueble mencionado el último día del mes de abril del año en cita, se percató de que la ahora parte demandada *********, no construyó la casa pactada en el basal de la acción y únicamente se advierte el lote baldío, motivos por los cuales, se genera la rescisión del contrato base de la acción de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1707 fracción II, 1764, 1765, 1767, 1779 y 1783 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Y, para acreditar su acción, *********, ofreció como medios de prueba en primer lugar el contrato de compraventa de quince de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado entre *********, representada en ese acto por ********* en su carácter de vendedor, y *********, como comprador respecto del bien inmueble identificado *********, **identificado con cuenta catastral *******, **con superficie total de 152.67 metros cuadrados**, de donde se advierte que el precio de la venta fue pactado en la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato, documento que no fue objetado por la parte demandada *********, por lo que se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **436, 442, 444 y 490**, del Código de Procedimientos Civiles, vigente en la entidad, documental con la cual la actora acredita la existencia de la relación contractual surgida entre las partes, debido a

que del contenido del mismo, constituye dicho documento un contrato que la ley de la materia denomina como contrato de Compra-Venta, 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.

Esto es así, ya que dicho documento reúne los elementos de existencia y validez del Contrato, que establecen los artículos **1729** y **1730**, del Código Sustantivo Civil, asimismo debemos atender a que en el presente caso nos encontramos ante la existencia de un contrato de compra-venta, legalmente válido, ya que se advierte que en el documento base de la acción, que la demandada *********, representada en ese acto por *********, se obligó a vender al actor *********, el bien inmueble identificado como *********, **identificado con cuenta catastral *******, **con superficie total de 152.67 metros cuadrados**, y que el monto de dicha venta fue pactado en **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato, comprometiéndose a entregar en el mes de abril de dos mil veinte, dicho bien inmueble, o antes sí la casa ya se encontrara terminada, que dicha operación se transmitiría a la parte compradora mediante escritura pública, en un plazo que no excedería del mes de abril de dos mil veinte.

Así como las pruebas Confesional y Declaración de Parte, a cargo de la demandada *********, por conducto de su Apoderado Legal ********* desahogada el diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, de la que se desprende: por cuanto a la prueba **Confesional**, que el citado demandado al momento de dar contestación al pliego de posiciones, negó haber celebrado contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como *********, en fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho; negó que la

demandada *****; incumplió con la construcción de la casa marcada con el *****; con las descripciones mencionadas en el antecedente VIII (ocho romano); negó que la finalidad del contrato de compraventa base de la acción era la transmisión de la propiedad de la *****; **identificado con cuenta catastral *****; con superficie total de 152.67 metros cuadrados;** negó que su representada recibió el pago de la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, por concepto de pago total del precio fijado para la compraventa del bien inmueble identificado como *****; negó que la descripción de la *****; fue estipulada en el contrato de compraventa de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho; negó que haya entregado copia simple del plano de construcción a su presentante *****; negó que la autorización SDS/DGPL/DMFCYCU/2785/18 de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho, hace alusión a la construcción de treinta y un viviendas en régimen de condominio, la cual se relaciona en el capítulo de antecedentes, marcado con la fracción II romano del contrato de compraventa base de la acción; negó que la licencia de construcción número 0238/LC/27/IX/2018, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, a la que se hace referencia en la fracción III (tres romano) del capítulo de antecedentes del contrato de compraventa base de la acción se concedió con el objeto de construir treinta y un viviendas en régimen de Propiedad en Condominio en el predio ubicado en *****; negó que la autorización número CM/FRC-08.074.2018 de ocho de octubre de dos mil dieciocho, a que se hacer referencia en la fracción IV (cuatro romano) del capítulo de antecedentes del basal de la acción, comprenda ***** conformado por treinta y un viviendas; negó que dentro de la autorización número CM/FRC-08.074.2018 del Régimen de Propiedad en Condominio de fecha ocho de octubre de dos mil dieciocho, se encuentre

contemplada la *****; negó que en el contrato de Fideicomiso constituido en la escritura pública número *****, de fecha catorce de octubre de dos mil dieciocho, se estableció la obligación a su cargo de urbanizar y construir en régimen de propiedad en condominio treinta y un casas habitación en el bien inmueble ubicado en ***** , conforme a la Autoridad Municipal correspondiente; negó que en el contrato de Fideicomiso constituido en la escritura pública número *****, de fecha quince de octubre de dos mil dieciocho, se estableció como una de sus obligaciones el de transmitir una vez concluida su construcción la vivienda marcada con el número *****; negó que ha entorpecido el desarrollo de la inspección judicial ordenada el ocho de junio de dos mil veintiuno; negó que ha hecho visible el número ciento quince en una de las entradas al inmueble ubicado en ***** , donde se autorizó la construcción del régimen de propiedad en Condominio denominado ***** .

Mientras que de la prueba de Declaración de Parte se desprende lo siguiente: que sí celebró contrato de compraventa con ***** , el quince de septiembre de dos mil dieciocho; por un lote que la cantidad fijada como pago por concepto de la compraventa de la casa número ***** , fue por la cantidad de **un millón cuatrocientos y tantos mil**, sin recordar la cantidad exacta; que sí recibió la cantidad pactada por la compraventa de la casa número *****; negó que se incumplió con las obligaciones contraídas en el basal de la acción; negó que se haya entregado la casa número ***** , argumentando que no hay ninguna casa que entregar; negó que la casa número ***** , es un lote de terreno; afirmó que sí se celebró un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y traslativo de dominio con derecho de reversión estipulado en la escritura pública ***** de fecha quince de octubre de dos mil dieciocho, en el cual se obligaba a urbanizar y construir treinta y un casas habitación de

acuerdo al proyecto autorizado del régimen de propiedad en condominio denominado *****; negó que en el contrato base de la acción se negó a transmitir la propiedad de viviendas totalmente construidas y que cumplieran con el proyecto autorizado del condominio *****.

Pruebas a las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos **392, 414, 419 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con las que se acreditan los hechos narrados por el actor ***** , en su libelo en el sentido de que en fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, firmó contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como ***** , **identificado con cuenta catastral ***** , con superficie total de 152.67 metros cuadrados**, por la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato, y que la demandada ***** , se obligó a entregar la *****.

Así como la prueba de Inspección Judicial practicada por el Actuario de la adscripción el dos de septiembre de dos mil veintiuno, de la que se desprende que el Fedatario Público, se constituyó en el domicilio ubicado en ***** , **y/o ******* , haciendo constar que una vez ingresado a dicho inmueble, dio fe de que el inmueble marcado con el ***** **denominado ***** se encuentra un lote baldío sin construcción alguna.**

Ahora bien, la procedencia de la acción de rescisión de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto de este elemento, se ha

considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, aspecto que no quedo demostrado de modo alguno ya que de las pruebas valoradas se advierte la existencia de la celebración del contrato de compraventa como lo es el resultado de las pruebas Confesional y Declaración de Parte a cargo de *****, por conducto de su Apoderado Legal, de la que, como ya se dijo se desprende el reconocimiento expreso por parte del absolvente respecto de la celebración del contrato base de la acción y la fecha en que fue celebrado, así como el incumplimiento de la demandada *****, de entregar el bien inmueble en los términos pactados en el basal de la acción y de otorgar la escritura de compraventa correspondiente; en este rubro, cabe citar que, si bien es cierto, la demandada *****, contestó en tiempo y forma la demanda instaurada en su contra, cierto es también, que no acredito las defensas y excepciones que hizo valer tal y como se desprende del cuerpo de la presente resolución; lo que crea convicción en esta autoridad, que la parte demandada *****, en efecto no dio cumplimiento al contrato base de la acción; circunstancia que evidentemente motiva la rescisión por incumplimiento expresamente reconocido por el vendedor, incumplimiento que no se advierte haya sido imputable a la parte compradora. Dado que como se aprecia en el contrato base de la acción, es claro que los obligados tenían el compromiso de cumplir en sus términos el basal de la acción, por lo que se deduce, que el vendedor conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y por su omisión se da la causal de rescisión al configurarse la hipótesis contenida en la Ley, referente a las circunstancias, a la naturaleza de la obligación o a la ley.

En mérito de lo anterior, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **386** de la Ley adjetiva civil, que a la letra cita:

“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 casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, esta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”; corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que sucede en el caso que nos ocupa.

A mayor abundamiento, cabe precisar que no existe algún otro medio de prueba que haga presumir lo contrario; esto, en razón de los resultados obtenidos de los propios medios probatorios los cuales, crean convicción en esta Autoridad para concluir que las pruebas aportadas por la parte actora resultan suficientes para el efecto de tener por demostradas las argumentaciones a que éste hace referencia, más aun cuando no se encuentra acreditado el cumplimiento de la obligación del demandado (vendedor) *********, de entregar el bien inmueble identificado como *********; en los términos a que se obligó en el basal de la acción, así como de acudir a la Notaria que eligieran para la firma de la escritura correspondiente respecto del bien raíz objeto del basal de la acción.

De las consideraciones antes expuestas, y toda vez que ha quedado acreditado en las presentes actuaciones el incumplimiento de *********, respecto de las obligaciones contraídas en el contrato de promesa compraventa celebrado con fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, se advierte que el actor, *********, sí acreditó los hechos constitutivos de su pretensión y, ante tal situación, resulta evidente que su acción prosperó; en ese sentido, **resulta procedente la rescisión del contrato de promesa de**

compraventa de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, y como consecuencia de lo anterior, la entrega de la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato, que la parte actora en su carácter de comprador entregó a la demandada *********, en su carácter de vendedor del bien razón objeto del basal de la acción, con motivo del contrato de compraventa; Asimismo, atendiendo a lo previsto por el artículo **1796** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra cita: *“RESTITUCION DE LAS PRESTACIONES EN LA VENTA EN ABONOS. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales o convencionales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”*, esto, es; se condena al demandado al pago de intereses legales o convencionales respecto de la cantidad de **\$ \$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato, como pago parcial de la compraventa del basal de la acción, la cual se liquidara en ejecución de sentencia; Así también, en atención a lo convenido por las partes en la cláusula SEXTA del contrato privado de promesa de compraventa ya rescindido, se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad que corresponda al 10% (diez por ciento) del total del monto de la operación, es decir, de la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato, por concepto de pena convencional por el incumplimiento incurrido; concediéndole a la parte

demandada un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo antes ordenado, apercibido que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

VII.- Con fundamento en lo previsto por el artículo **159** del Código Procesal Civil, vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada *********, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en los artículos 96, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Décimo Familiar es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- El actor *********, si acreditó la acción de rescisión de contrato de compraventa celebrado con fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho, que hizo valer contra *********, por incumplimiento imputable a la demandada de conformidad con las razones expuestas en el considerando **VI** de la presente resolución, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara **rescindido del contrato de compraventa de fecha quince de septiembre de dos mil dieciocho**, celebrado entre *********, como vendedor y *********, como comprador; por ende,

CUARTO.- Se condena a *********, a la entrega de la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100**

M.N.), que la parte actora en su carácter de comprador le entregó respecto de la compraventa del bien razón objeto del basal de la acción.

QUINTO.- Se condena al demandado al pago de intereses legales o convencionales respecto de la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, como pago de la compraventa del basal de la acción, la cual se liquidara en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad que corresponda al 10% (diez por ciento) del total del monto de la operación, es decir, de la cantidad de **\$1,424,133.87 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.)**, los cuales fueron cubiertos a la firma de dicho contrato, por concepto de pena convencional por el incumplimiento incurrido.

SÉPTIMO.- Se concede a la parte demandada *********, un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que cumpla voluntariamente con lo antes ordenado, apercibido que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

OCTAVO.- Con fundamento en lo previsto por el artículo **159** del Código Procesal Civil, vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada *********, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de

Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada
RICARDA DÍAZ REYES, quién autoriza y da fe.

LGS/RDR

*Esta hoja corresponde a la resolución dictada en los autos del expediente número **275/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por el ciudadano *********, contra la persona moral **********