

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

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del **JUICIO ORDINARIO CIVIL, RESCISIÓN DE CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE CESION DE DERECHOS POSESORIOS A TÍTULO ONEROSO**, promovido por ***** Y ***** , por su propio derecho, en contra de ***** , en los autos del expediente **347/2020**, radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

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

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Primer Distrito Judicial, que por turno le correspondió conocer al Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el **veintitrés de noviembre de dos mil veinte**, compareció ***** Y ***** demandado de ***** , **la Rescisión del Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso.**

Manifestó como hechos los que se desprenden del escrito inicial de demanda mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; acompañó como documentos base de su acción los que obran en autos e invocó y citó los preceptos que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en los términos planteados, se ordenó emplazar a la demandada ***** para que en el plazo de **diez días** contestara la demanda interpuesta en su contra.

3.- En auto de **veintitrés de diciembre de dos mil veinte**, atento a la certificación secretarial hecha, *********, dio contestación a la demanda entablada en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, con las cuales se mandó dar vista a la actora para que en el plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- El **diez de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, diligencia en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes; motivo por el cual no fue posible exhortar a las partes a una amigable conciliación, por lo que, se pasó a la etapa de Depuración del Procedimiento, en la que al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **OCHO DÍAS**.

5.- Por auto de **siete de julio de dos mil veintiuno**, se hizo mención que la parte actora ofreció sus pruebas de manera extemporánea, no obstante ello le fueron admitidas **la Confesional y la declaración de Parte** a cargo de la parte demandada *********; la documental consistente en el **Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**; así como **la Presuncional en su Doble Aspecto Legal Y Humana y la Instrumental de Actuaciones**.

6.- En diligencia de **veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que no comparecieron las partes en litigio; se declararon desiertas las pruebas Confesional y Declaración de Parte a cargo de la parte demandada; por cuanto a las documentales, así como a la Presuncional en su Doble Aspecto Legal Y Humana y la

Instrumental de Actuaciones se desahogaron por su propia y especial naturaleza; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva en el presente asunto.

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

I.- ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA Y DE LA 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.- Acorde con la sistemática establecida por los numerales **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede a examinar la legitimación procesal activa y pasiva de las partes; análisis que es obligación de esta 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; 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, "legitimatío 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 inconcusos 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 Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, celebrado el **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, entre ******* Y ******* en su calidad de cedente y ********* en su carácter de cesionaria, respecto del bien inmueble identificado como *********; del que, se colige que le asiste el derecho a la parte actora, para hacer valer las pretensiones que reclama, 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.- Atendiendo a la sistemática establecida en los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede previamente a entrar al estudio de las excepciones que opuso la demandada en su escrito de contestación de demanda, consistentes en:

Al respecto, el artículo **252** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: "**EXCEPCIÓN.**

*El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la Republica y por el artículo 2o. de este ordenamiento; por su parte, el artículo 253 del propio ordenamiento legal cita: “**DEFENSAS O CONTRAPRETENSIONES.** Por medio de las diferentes defensas o contra pretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor.*

A) LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO;

consistente que en resulta improcedente la acción intentada, pues fue la demandada quien entregó la cantidad de **UN MILLÓN DE PESOS** a la parte actora, lo cuales han generado intereses.

Es **improcedente**, en virtud que por la forma en que las planteo la demandada, no constituye propiamente una excepción, puesto que ésta (excepción) es defensa que hace valer la demandada, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra dentro de esa división; puesto que, la falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción y en este tenor, trae

necesariamente como consecuencia, la obligatoriedad de esta Juzgadora de analizar de forma oficiosa si la acción ejercitada es procedente y a revertir a los promoventes actores, la carga de la prueba, lo que se determinará al momento en que se analice el fondo del presente negocio; de lo que se concluye, que el excepcionista de mérito, deberá estarse al resultado que prevalezca al resolverse en definitiva el juicio que nos ocupa.

Tiene aplicación la Jurisprudencia sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Octava Época, con número de tesis VI. 2º. J/203, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, tomo 54, junio de 1992, página 62 que a la letra cita:

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

B) LA OBSCURIDAD DE LA DEMANDA; consistente en que la demanda no es clara, ni menciona las circunstancias de tiempo, modo y lugar provocando un estado de indefensión a la demandada.

La misma resulta improcedente en razón que de la lectura del escrito de demanda que nos ocupa, se advierte, que ésta se encuentra formulada conforme a derecho, tan es así, que del curso de contestación a la misma, se advierte que la demandada dio contestación a la misma, lo que denota que no se le dejó en estado de indefensión; tan

es así, que el libelo se admitió a trámite e incluso, se le corrió traslado con el mismo, y como se apuntó la demandada dio contestación en todas y cada una de sus partes; debiendo señalar además, que esta Juzgadora tiene la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, de donde bien se pudo advertir alguna deficiencia que en concreto impidiera el estudio de su demanda, ya que el artículo **357** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, refiere que si el Juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá a la parte actora para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, por tanto, el hecho de que la demanda se haya admitido en sus términos, impide que exista la defensa o la excepción de la oscuridad de la demanda, puesto que previamente se analizó el escrito inicial de demanda y se consideró apegado a derecho, tan es así que se le dio trámite, por lo que, la mencionada **excepción resulta improcedente.**

C) LAS EXCEPCIONES que se desprenden del cuerpo de la presente contestación.

Son **improcedentes**, en virtud que del escrito de contestación de demanda, no se advierten excepciones diversas a las ya analizadas, motivo por el cual resultan improcedentes las excepciones en estudio.

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 ******* Y *******, quien demandó de *********, textualmente las siguientes prestaciones:

1.- La declaración judicial de rescisión del contrato privado de "Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso" de fecha 28 de agosto de 2020, celebrado por la suscrita con la parte demandada, como consecuencia del incumplimiento de las de pago a su cargo.

2.- El pago de la cantidad de \$300,000.00 (Trescientos mil pesos, 00/100 M.N.) correspondientes a la pena convencional pactada en la cláusula "Octava" del contrato base de la acción.

3.- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

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, con el **Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, celebrado el **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, entre ******* Y ******* en su calidad de cedente y ********* en su carácter de cesionaria; respecto del bien inmueble identificado como *********.

Ahora bien, la actora ******* Y ******* sustenta su pretensión de rescisión, argumentando esencialmente lo siguiente:

“PRIMERO.- Con fecha 28 de agosto del 2020, celebré en mi calidad de “promitente cedente”, un Contrato Privado/de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a título Oneroso- con la señora *********, en su calidad de “promitente cesionaria”, respecto de una *********, mismo que se acompaña en original al presente escrito como ANEXO 01.

SEGUNDO.- En la cláusula “QUINTA” del acuerdo de voluntades anteriormente señalado, la demandada se obligó al pago de diversas cantidades a favor de la suscrita; de conformidad con lo siguiente:

"QUINTA. AMBAS PARTES AQUERDAN QUE LA CANTIDAD MENCIONADA EN LA CLÁUSULA PRIMERA DEL PRESENTE CONTRATO SE PAGARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA

A.) LA C. ***** PAGARÁ EN DINERO EN EFECTIVO, A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO A LAC ***** Y *****; LA CANTIDAD DE \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS MN), CANTIDAD QUE SERVIRÁ COMO ADELANTO DE LA APORTACIÓN MENCIONADA EN LA DECLARACIÓN MARCADA CON EL NÚMERO IV DE ESTE CONTRATO, RESTANDO LA CANIDAD DE \$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS, M./N.).

B.) LA C. LINDA ISABEL GIACOMAN CANAVATI, PAGARÁ LA CANTIDAD RESTANTE DE \$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS M/N), EN UN TÉRMINO DE CUARENTA Y CINCO DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE FIRME EL PRESENTE CONTRATO, MEDIANTE DEPOSITO BANCARIO A LA CUENTA QUE LA C. ***** Y ***** DESIGNE PARA TAL EFECTO Y/O EN SU CASO MEDIANTE LA ENTREGA DE CHEQUE DE CAJA A FAVOR DE LA C. ***** Y *****; POR LA CANTIDAD MENCIONADA ANTERIORMENTE, PREVIA FIRMA DEL RECIBO CORRESPONDIENTE QUE AMPARE DICHA CANTIDAD DE DINERO.

C.) AMBAS PARTES MANIFIESTAN SU CONSENTIMIENTO PARA PROLONGAR EL SEGUNDO PAGO, POR LA CANTIDAD DE \$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS M/N), SOLO EN CASO DE RAZONES DE PUERZA MAYOR O DE CASO FORTUITO, ÚNICAMENTE POR UN PERIODO DE ESPERA DE TREINTA DIAS NATURALES, TENIENDO QUE NOTIFICAR POR ESCRITO A CUALQUIERA DE LAS PARTES INTERVINIENTES."

*Hago del conocimiento de su Señoría, que la parte demandada se abstuvo de realizar el segundo pago pactado en dicha cláusula, en el término perentorio de cuarenta y cinco días contado a partir de la fecha de firma del contrato base de la acción, por la cantidad de **\$2,000,000.00** (Dos millones de pesos, /100, M.N.).*

Asimismo, la parte demandada tampoco demostró que existiera alguna causal de caso fortuito o fuerza mayor, para prolongar por treinta días adicionales su obligación de pago.

De forma y manera tal que la parte demandada incumplió con sus obligaciones de pago previstas en la cláusula "QUINTA" del contrato de fecha 28 de

agosto de 2020; situación que me otorga el derecho subjetivo público de solicitar la declaración judicial de rescisión del mismo.

TERCERO: En la cláusula "OCTAVA" del contrato base de la acción, se estableció la "pena convencional" para el caso de incumplimiento, al tenor literal siguiente:

"OCTAVA. EN CASO DE QUE ALGUNA DE LAS PARTES QUISIERA RESCINDIR EL PRESENTE CONTRATO, LAS MISMA SE COMPROMETE A PAGAR EL 10% POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL DE LA CANTIDAD TOTAL DE LA PRESENTE OPERACIÓN, ES DECIR LA CANTIDAD DE \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS)

Consecuentemente, al haber incumplido la parte promitente cesionaria con la obligación de pago a su cargo, se actualiza la pena convencional equivalente al 10% (diez por ciento) del precio total de la cesión (\$3,000,000.00/100, M.N. Tres millones de pesos 00/100) misma que asciende a la cantidad de \$300,000.00 (Trescientos mil pesos, 00/100, M.N.) a favor de la parte promitente cedente.

CUARTO: Si bien es cierto que la señora *****, efectuó el primer pago previsto en la cláusula "QUINTA", inciso "A)." del contrato base de la acción, por la cantidad de \$1,000,000.00 (Un millón de pesos, 00/100, M.N.), no menos cierto es que la suscrita erogó diversas cantidades de dinero tendientes a cumplir con mis obligaciones previstas en el "Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios" de fecha 28 de agosto de 2020.

En efecto, con fecha 04 de septiembre de 2020, solicité al señor ***** la elaboración de un presupuesto para el levantamiento de una casa habitación, constante de 3 recámaras, 3 baños, sala comedor, terraza, patio de servicio, jardín y estacionamiento para 2 autos. (El original de dicho presupuesto se acompaña al presente escrito como ANEXO 02).

Por tal motivo, dicha persona que en el momento procesal oportuno declarará como testigo sobre el presente hecho; me entregó un presupuesto en el que se detallaba el costo de los materiales y mano de obra relativo a la construcción de una casa habitación para la promitente cesionaria.

En dicho presupuesto se estableció como costo total de la mano de obra, la cantidad de \$391,550.00 (Trescientos Noventa y un mil quinientos cincuenta

pesos, 00/100, M.N.) y como costo total del material, la cantidad de \$304, 134.00 (Trescientos cuatro mil ciento treinta y cuatro pesos, 00/100, M.N.).

En ese orden de ideas, la suscrita entregó al señor ***** , la cantidad de \$170,000.00 (Ciento setenta mil pesos, 00/100, M.N.) por concepto de anticipo para la renta de equipo de construcción y materiales para la construcción de la obra que quedaría a favor de la señora ***** , tal y como se acredita con el recibo de pago que se acompaña al presente escrito como ANEXO 03, suscrito de puño y letra del señor ***** .

Por tanto la señora ***** , resulta responsable de los daños y perjuicios que se me ocasionaron con el incumplimiento de la obligación de pago a su cargo; en términos de lo dispuesto por el artículo 1381 del Código Civil para el Estado de Morelos, que me otorga el derecho de (i) rescindir el contrato base de la acción, (ii) reclamar el pago de la pena convencional y (iii) el pago de los daños y perjuicios ocasionados por parte de la promitente cesionaria...".

Para acreditar su acción, ***** Y ***** ofreció como medios de prueba el **Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, celebrado el **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, entre ***** Y ***** en su calidad de cedente y ***** en su carácter de cesionaria; respecto del bien inmueble identificado como *****; 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 Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, 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.

En el caso concreto, debe decirse que si bien es cierto, para acreditar su pretensión, la actora exhibió como prueba de su parte el **Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, celebrado el **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, entre ******* Y ******* en su calidad de cedente y ********* en su carácter de cesionaria, respecto del bien inmueble identificado como *********; cierto es también que dicha documental privada, por sí sola es **insuficiente** para los fines propuestos por su oferente, es decir, para acreditar su acción intentada, en la que la actora demanda a *********, la **Recisión del Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, celebrado el **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, respecto del bien inmueble ya mencionado; en virtud de que no obra en los presentes autos algún otro medio de prueba con el que la actora pruebe su acción intentada, ello se considera así, en razón de que si bien la actora en mención puede exigir judicialmente la **Recisión del Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, dicha acción sólo puede proceder siempre y cuando se acredite el incumplimiento de la obligación de la demandada *********; hipótesis que en el presente caso no se satisface, pues como ya se hizo mención, la accionante no acreditó su acción con los medios de prueba que aportó en el presente sumario, respecto de la **Recisión del Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**; toda vez que las pruebas que le fueron admitidas a la actora en auto de **siete de julio de dos mil veintiuno**, consistentes en la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada *********; **probanzas que fueron declaradas desiertas en la audiencia de Pruebas y Alegatos de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**, por causas imputables a la oferente de las pruebas, al no haber exhibido el pliego de posiciones e interrogatorio correspondientes, a fin de desahogar la prueba confesional y declaración de parte en mención, así como por no haber

comparecido a la citada diligencia de desahogado de pruebas.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **386** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, se tiene que la parte actora ******* Y *******, no acreditó con los medios de prueba desahogados en autos la pretensión de firma y otorgamiento de escritura pública que entabló contra la *********, derivado de la **Recisión del Contrato Privado de Promesa de Cesión de Derechos Posesorios a Título Oneroso**, celebrado el **veintiocho de agosto de dos mil veinte**, entre ******* Y ******* en su calidad de cedente y ********* en su carácter de cesionaria, relativo al bien inmueble identificado como *********, tal y como se mencionó en líneas que anteceden.

En otros términos, no existe algún otro medio de prueba que haga presumir lo contrario; esto es, en razón de los resultados obtenidos de los propios medios probatorios aportados por la actora, los cuales, crean convicción en esta Autoridad para concluir que las pruebas aportadas por la parte actora ******* Y *******, resultan suficientes para el efecto de tener por demostradas las argumentaciones a que ésta hace referencia.

En razón de las consideraciones expuestas en líneas anteriores, se advierte que la actora ******* Y *******, no acreditó los hechos constitutivos de su pretensión y, ante tal situación, resulta evidente que su acción no puede prosperar; por lo tanto, se absuelve a *********, de todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas por ******* Y *******.

En mérito de lo antes expuesto, con fundamento en lo previsto por los artículos **158** y **159** del Código Procesal Civil vigente, **no se hace especial condena al pago de gastos y costas** 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 es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte actora ******* Y *******, no acreditó la acción ejercida en contra de *********, quien no acreditó sus defensas y excepciones opuestas en su escrito de contestación de demanda.

TERCERO. Se **absuelve** a la parte demandada *********, de las pretensiones reclamadas por parte de la accionante ******* Y *******.

CUARTO. No ha lugar hacer especial condena 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/JRV.