



PODER JUDICIAL

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

Yautepec, Morelos, a diecinueve de abril del año dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **57/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL sobre rescisión de contrato de compra venta**, promovido por ***** y ***** , en contra de ***** y,

RESULTANDO:

1.-PRESENTACIÓN DE DEMANDA. Mediante escrito presentado con fecha **veintidós de enero del dos mil veintiuno**, compareció ante este juzgado ***** y ***** , demandando en la vía Ordinaria Civil de ***** , textualmente las siguientes prestaciones:

" A).- *La rescisión del contrato de compraventa que celebramos respecto del predio identificado como terreno rustico ubicado en ***** , cuya superficie es de 108 metros cuadrados, contrato celebrado en el mes de febrero del año 2016, entre la parte actora y la ahora demandada realizado de manera verbal.*

B).- *La devolución de la cantidad de ***** , por motivo de la rescisión del contrato de compraventa mencionado con antelación.*

C).- *El pago de daños y perjuicios ocasionados a los suscritos, desde el momento que la demandada nos desalojó del inmueble materia del presente juicio.*

D).- *El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio."*

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones y exhibió los documentos que se encuentran descritos en el sello fechador, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

2.-ADMISIÓN DE LA DEMANDA. En auto pronunciado el **diecisiete de marzo del dos mil veintiuno**, se tuvo por subsanada la prevención realizada en auto diverso, procediendo a la admisión de la demanda incoada, ordenándose emplazar a la demandada ***** .

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA DEMANDADA. En diligencia de **cinco de abril del dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el emplazamiento de la parte demandada
*****.

4.- CONTESTACIÓN DE DEMANDA. Por acuerdo de **veinte de abril de dos mil veintiuno**, se tuvo a
*****, contestando la demanda entablada en su contra teniendo, por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones con las cuales se dio vista a la contraria por un plazo de tres días, señalando fecha para la audiencia de conciliación y depuración.

5.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN. Con fecha **veintiséis de julio del dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración a la cual únicamente comparecieron los actores asistidos por su abogado patrono, por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, procediendo a depurar el presente juicio, abriendo el plazo probatorio por un periodo de ocho días, al no haber excepciones y defensas pendientes de resolver.

6. ADMISIÓN DE PRUEBAS. Mediante acuerdo emitido el día **trece de agosto del dos mil veintiuno**, se proveyó respecto de las pruebas ofertadas por el abogado patrono de la parte actora, admitiendo de su parte: **LA CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la demandada, la **TESTIMONIAL**, las **DOCUMENTALES PUBLICAS Y PRIVADAS** marcadas con los incisos 3 y 4, la **PERICIAL EN MATERIA DE AGRIMENSURA**, la **PRESUNCIONAL** LEGAL Y HUMANA; y **LA INSTRUMENTAL** DE ACTUACIONES.

7. AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. El día **diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por la parte actora,



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 57/2021
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Página 3 de 20

PODER JUDICIAL

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

señalando nueva fecha para su continuación al estar pendiente de desahogo la prueba pericial ofrecida por la parte actora.

8. DESAHOGO DE LA PERICIAL EN AGRIMENSURA POR PARTE DEL PERITO OFICIAL. Con fecha **dieciocho de febrero del dos mil veintidós**, se tuvo al perito designado por este juzgado emitiendo su dictamen en materia de agrimensura, mismo que se puso a la altura de las partes a efecto de que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

9. CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. El **veintitrés de marzo del dos mil veintidós**, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar que no existían pruebas pendientes de desahogo, por lo que se pasó a la etapa de alegatos, los que fueron expresados por el abogado patrono de la parte actora, precluyendo el derecho de la parta demandada ante su incomparecencia, y acto seguido se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.-COMPETENCIA Y VÍA. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, toda vez que la acción de rescisión de contrato es de carácter personal, por lo que el Juez competente para conocer de la misma, es el Juez en donde tenga su domicilio el demandado, siendo que la demandada ***** tiene su domicilio ubicado en *****, actualizándose lo señalado por el numeral 34 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor.

Además que la competencia de este Juzgado no fue impugnada por la parte demandada quien formuló su escrito de demanda sin impugnar la competencia, sometiéndose

tácitamente a la competencia de este Juzgado en términos de lo señalado por el artículo 26 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de grado y territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente.

Por cuanto a la **vía** intentada, es la procedente en términos del artículo 349 del mismo ordenamiento legal, el cual señala la procedencia de la **vía ordinaria civil** para los juicios que no tienen una vía o tramitación especial, como ocurre en el caso de la acción rescisoria.

II.-LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento a este Órgano jurisdiccional.

Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal 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.”

Por su parte el artículo **191** del mismo ordenamiento legal, señala:

“Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquélla en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio.



PODER JUDICIAL

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

Bajo ese contexto, la legitimación activa de los actores ***** y ***** se encuentra acreditada con la documental pública consistente en copias certificadas del expediente **147/2019** relativas al Medio Preparatorio a Juicio en General promovido por ***** y ***** , tramitado ante el Juzgado Primero Civil de primera Instancia del Quinto Distrito Judicial, que contiene la diligencia desahogada el diecinueve de agosto del dos mil diecinueve, relativa la prueba confesional a cargo de ***** , de cuyo desahogo se advierte que la absolvente aceptó haber celebrado un contrato de compraventa con los ahora actores, respecto de una fracción de terreno con una superficie de 108.00 m2 (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS) ubicada en calle camino ***** , por lo que les asiste la legitimación activa para reclamar las pretensiones señaladas en su escrito de demanda.

Desprendiéndose de igual forma la legitimación pasiva de la demandada ***** , quien aceptó la celebración del contrato verbal de compraventa celebrado con los actores, respecto del cual pide su rescisión, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la acción.

Siendo aplicables al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de **1998**, Tesis: **2a./J. 75/97**, visible a la página **351**, cuyo rubro reza:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente

como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable."

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: **XI**-Mayo, visible a la página **350**, cuyo rubro rezan:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes."*

III.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS PLANTEADAS POR ***.** Ahora bien, en base al principio de exhaustividad y claridad de las sentencias, por constituir una cuestión de previo y especial estudio, se procede a realizar el estudio de las excepciones y defensas planteadas por ***** dentro de su escrito de contestación de demanda, consistentes en la ***sine actione agis*** y la de **falsedad, obscuridad y defecto legal de la demanda**, respecto de las cuales debe decirse que no son otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, consiste en la negación del derecho, esto es, 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, por lo que en el caso a estudio, sin que se puedan variar los hechos



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 57/2021
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

contenidos en el escrito de demanda, circunstancias que se analizarán en el cuerpo de la presente sentencia.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. Toda vez que no existen excepciones y defensas que resolver, se procede al estudio de la acción planteada por ***** y ***** , consistente en la rescisión del contrato privado de compra venta, celebrado en el mes de febrero del dos mil dieciséis, entre ***** y ***** en su carácter de compradores y ***** en su carácter de vendedora, respecto del predio identificado como terreno rústico ubicado en calle *****.

En el presente caso, ***** y ***** , refirieron que en el mes de febrero del año dos mil dieciséis, sin recordar el día exacto, celebró un contrato verbal de compra venta con ***** , respecto del predio identificado como terreno rústico ubicado en calle ***** , con una superficie de 108 m² (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS); lo que acreditó con las copias certificadas del expediente **147/2019** relativas al Medio Preparatorio a Juicio en General promovido por ***** y ***** , tramitado ante el Juzgado Primero Civil de primera Instancia del Quinto Distrito Judicial.

Que el precio de la compra venta lo pactaron en la cantidad de ***** , precio que sería cubierto en pagos mensuales de ***** , sin establecer pagos fijos, intereses moratorios ni pena convencional; realizando la entrega del predio al momento de realizar el primer pago, es decir, en el mes de febrero del dos mil dieciséis.

Que los pagos mensuales los realizaba de manera personal, expidiendo en ocasiones pagarés por la cantidad otorgada.

Una vez estando en posesión, comenzaron a construir un pequeño cuarto de 25 m² (veinticinco metros cuadrados) y

contrataron servicio de luz; siendo el caso que en el mes de diciembre del dos mil dieciocho la demandada ***** les requirió que se salieran del predio ya que no lo iba a vender, por lo que en ese momento los actores le ofrecieron los ***** que les restaba del pago del precio, negándose la demandada a aceptarlos, así como a devolverles las cantidades entregadas con anterioridad, siendo que ***** y ***** decidieron salirse del predio materia del contrato, dejando sus pertenencias en el interior del inmueble, comenzando a rentar un diverso inmueble.

Ante el incumplimiento del contrato de compra venta verbal realizado entre las partes, solicitan se declare la rescisión del contrato verbal de compraventa verbal celebrado el mes de febrero del dos mil dieciséis. Respecto del terreno ubicado en calle *****.

Respecto a los elementos de validez del acto jurídico, resulta de importancia citar lo que señalan los artículos 20, 21, 24, 25, 26 y 27 del Código Procesal Civil en vigor, que señalan:

"ARTICULO 20.- ELEMENTOS DEL ACTO JURÍDICO. Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez."

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

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

II.- 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

III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento."

"ARTICULO 24.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURÍDICO. Supuesta la existencia del acto jurídico para que éste sea válido se requerirá:

I.- La capacidad en el autor o autores del acto;

II.- La ausencia de vicios en la voluntad;

III.- La licitud en el objeto, motivo, o fin del acto; y

IV.- La forma, cuando la Ley así lo declare."

De las disposiciones transcritas se advierte que para la validez de los actos jurídicos se necesita la existencia de elementos esenciales y de validez, en relación a los segundos, tenemos que los elementos de validez del acto jurídico son la



PODER JUDICIAL

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

capacidad en el autor o autores del acto, la ausencia de vicios en la voluntad, la licitud en el objeto, motivo, o fin del acto; y la forma, cuando la Ley así lo declare.

Por cuanto a los contratos y su rescisión, resulta necesario citar los artículos 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1707 y 1715 del Código Civil que señalan:

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

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

"ARTICULO 1670.- APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS. *Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.*

Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos."

"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."*

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

- I.- Por incumplimiento del contrato;*
- II.- Porque se realice una condición resolutoria;*
- III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa;"*

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

De los dispositivos citados se desprende que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos, siendo el contrato, un convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

Siendo aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos las reglas generales de la ley adjetiva civil, e incluso a falta de las reglas establecidas le serán aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos la ley civil.

Por otro lado, la compraventa es un contrato consensual, bilateral, sinalagmático, oneroso, generalmente conmutativo y también, por regla general, de ejecución instantánea o inmediata, el cual se perfecciona por el mero consentimiento de las partes.

Obligando a los contratantes desde que se perfeccionan, 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, puesto que su validez y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

En relación a lo anterior, nuestra ley adjetiva civil menciona que sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos, pudiendo proceder su rescisión por incumplimiento del contrato, porque se realice una condición resolutoria o porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor.

Siendo el caso de que un obligado en un contrato dejare de cumplir con su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

Por cuanto a las obligaciones del vendedor respecto de la posesión de los bienes materia de la compra venta, los



PODER JUDICIAL

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

artículos 1764 y 1780 del Código Sustantivo Civil, establecen la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida al comprador, garantizando una posesión pacífica de la cosa, puesto que, en caso de perturbación en la posesión, el comprador solicitar la rescisión ante el incumplimiento de una de las obligaciones del vendedor, tal como lo señala el artículo referido que menciona textualmente lo siguiente:

"ARTICULO 1764.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El vendedor está obligado:

I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;

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

III.- A entregar al comprador la cosa vendida;

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

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

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

y

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

Para acreditar su pretensión, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de *****, quien ante su incomparecencia a la diligencia celebrada el **diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno**, fue declarada confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, teniendo por aceptadas fictamente las posiciones marcadas con los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 y 14, teniendo por aceptados los hechos consistentes en que conoce a los actores, con quienes en el mes de febrero del dos mil dieciséis realizó un contrato verbal de compra venta, siendo el objeto del referido contrato el terreno ubicado en calle *****, con una superficie aproximada de 108 m² (ciento ocho metros cuadrados), pactando un precio de *****, pactando pagos mensuales de ***** sin establecer días de pago fijos, que la entrega del predio materia del presente juicio fue al momento de realizar el primer pago, que otorgaba a sus articulantes recibos de pago, que en el mes de diciembre del

dos mil dieciocho le requirió a los actores se retiraran del inmueble materia de la compraventa, omitiendo devolver a los actores la cantidad de ***** una vez que requirió a los actores salirse del inmueble; probanza que analizada en su contenido, se le confiere valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, para acreditar que en el mes de febrero del dos mil dieciséis realizó un contrato verbal de compra venta, respecto del terreno ubicado en calle *****, con una superficie aproximada de 108 m² (ciento ocho metros cuadrados), donde pactando un precio de *****, pactando pagos mensuales de ***** sin establecer días de pago fijos, que le entregaron el predio materia del presente juicio fue al momento de realizar el primer pago, que otorgaba a sus articulantes recibos de pago, que en el mes de diciembre del dos mil dieciocho le requirió a los actores se retiraran del inmueble materia de la compraventa, omitiendo devolver a los actores la cantidad de ***** a pesar de requerir la salida del inmueble.

Prueba que se encuentra adminiculada con la **testimonial** a cargo de ***** y *****, quienes declararon en diligencia de **diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno**.

Así, por cuanto al testigo *****, refirió:

*"Que conoce a los actores porque son amigos, que conoce a la demandada, porque iba a la casa de ***** en ***** que sabe que las partes celebraron un contrato verbal de compra venta, en febrero del dos mil dieciocho, que se iba a realizar un pago cada mes por la cantidad de *****, hasta pagar la cantidad de ***** por la compra venta de un terreno en la que hicieron su casa, que sus presentantes dejaron de habitar el inmueble de la compra venta porque la señora ***** ya no dejó entrar a su casa al señor *****, que sus presentantes cubrieron la cantidad de *****, que lo sabe porque estuvo al pendiente de los pagos y en ocasiones les ayudaba a hacer las cuentas de los pagos ya que llevaban una amistad muy cercana. A la razón de su dicho señaló: "Porque somos amigos, nos frecuentamos y nos platicamos todo y les ayudo hacer sus cuentas de lo que le daban de dinero a la señora Yolanda."*



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 57/2021
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

Por cuanto a la segunda ateste *****,
manifestó:

*" Que conoce a los actores desde hace trece años, porque tenemos una amistad, que conoce a la demandada, porque ella es quien le vendió un terreno a la señora *****, que sabe que las partes celebraron un contrato verbal de compra venta, en el mes febrero del dos mil dieciséis, que pactaron la venta de n terreno ubicado en calle ***** , pactando el pago de la cantidad de ***** , pagos mensuales por la cantidad de ***** que los actores le entregarían a la parte demandada, que en el mes de diciembre de dos mil dieciocho la señora ***** les pidió que se retiraran del predio porque ella ya no estaría dispuesta a venderles nada y que se salieran, que los actores cubrieron la cantidad de ***** , que en una ocasión fue a visitar a la señora ***** y se percató del pago que le realizó a la señora ***** . A la razón de su dicho señaló: "Porque yo estuve presente en el momento en que realizaron la compra venta del terreno así como de cuando se realizaron los pagos."*

Testimoniales que ha lugar a otorgarles valor probatorio a favor de la parte actora para acreditar que conocen a las partes contendientes en el presente asunto, siendo que ***** les vendió un terreno a la señora ***** y al señor ***** , celebrando un contrato verbal de compra venta, en el mes febrero del dos mil dieciséis, respecto de un terreno ubicado en calle ***** , pactando el pago de la cantidad de ***** , la cual se cubriría en pagos mensuales por la cantidad de ***** que los actores le entregarían a la parte demandada; que en el mes de diciembre de dos mil dieciocho la parte demandada les pidió que se retiraran del predio porque ella ya no estaría dispuesta a venderles nada; que los actores cubrieron la cantidad de ***** , toda vez, que los atestes en primer lugar fueron uniformes en lo que declararon, igualmente aludieron hechos que fueron susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos, por lo que conocen los hechos por sí mismos y no por inducciones ni referencias de otras personas; por lo tanto, para que una testimonial pueda considerarse apta y suficiente para demostrar los hechos contenidos en el interrogatorio, requiere, entre otras cosas, que los testigos expresen las

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

circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos, pues de otra manera no sería posible para la juzgadora conocer si efectivamente se trata de personas idóneas dignas de fe y, menos aún, determinar sobre la veracidad de sus declaraciones; esto es, si el hecho es susceptible de percibirse a través de los sentidos, o si fue presenciado por el declarante, o lo dedujo por inducciones o referencias a terceras personas, situación que en el caso que nos ocupa los atestes percibieron los hechos directamente.

Respecto de lo anterior sirve de apoyo la tesis que a continuación se transcribe:

*Novena Época
Registro: 194184
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo : IX, Abril de 1999
Materia(s): Común
Tesis: I.8o.C.26 K
Página: 591*

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

Lo anterior se relaciona con las **documentales públicas**, consistentes en copias certificadas del expediente **147/2019** relativas al **Medio Preparatorio a Juicio en General** promovido por ***** y *****, tramitado ante el **Juzgado Primero Civil de primera Instancia del Quinto Distrito Judicial**, que contiene la diligencia desahogada el diecinueve de agosto del dos mil diecinueve, relativa la prueba confesional a cargo de *****, **documento público** que se le **concede pleno**



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 57/2021
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, para acreditar que ***** conoce a ***** y ***** , con quienes celebró un contrato de compra venta, respecto de una fracción de 108 m2, (ciento ocho metros cuadrados), fracción del terreno ubicado en calle camino ***** , que el precio de la compraventa fue la cantidad de ***** , que el precio por metro cuadrado fue de ***** , que reconoce como suyas las firmas plasmadas en los recibos de dinero correspondientes a los meses de febrero y marzo del dos mil dieciséis, que en febrero del dos mil dieciséis, fecha en la que celebró el contrato con sus articulantes, entregó la posesión del predio materia de la compraventa a ***** y ***** .

A lo anterior, se adminicula las **documentales privadas** consistente en: un recibo por la cantidad de ***** firmado por ***** , por concepto de pago de la compra de un terreno correspondiente al mes de agosto del dos mil dieciséis; recibo por la cantidad de ***** firmado por ***** , correspondiente al mes de mayo del dos mil dieciocho; recibo por la cantidad de ***** firmado por ***** , por concepto de primer pago de compra de un terreno; recibo por la cantidad de ***** firmado por ***** , por concepto de segundo pago de compra de un terreno; documentales que se encuentran agregadas a las presentes actuaciones, las cuales no fueron impugnadas por la parte demandada, por lo que surten efectos plenos en términos de los señalado por los numerales 44 y 445 del Código Procesal Civil, en relación a lo previsto por los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, por lo que se les confiere valor probatorio a efecto de acreditar los pagos realizados por ***** y ***** a la demandada ***** , por concepto de pagos parciales

del contrato de compra venta, lo cual corrobora el dicho de los actores en relación a la celebración del contrato verbal de compra venta, celebrado entre ***** y ***** y ***** , respecto de una fracción de ***** , fracción del terreno ubicado en calle camino ***** , que el precio de la compraventa fue la cantidad de *****.

Por lo que se refiere a la prueba pericial en materia de Agrimensura ofrecida por la parte actora, mismo que fue emitido por el Arquitecto ***** , perito designado por este Juzgado; de cuyo contenido valorado en apego a lo dispuesto por los artículos 458 y 490 del Código Procesal Civil, tomando en cuenta el análisis que llevó a cabo el experto, se le otorga valor probatorio para acreditar que el predio que nos ocupa tiene una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE: 7.31 metros con predio del que forma parte, AL SUROESTE: 8.54 metros con predio del que forma parte, AL SURESTE: 14.09 metros con predio colindante, y AL NOROESTE: 13.29 metros con predio del cual forma parte, teniendo en su interior una construcción de tipo mixto, con confinamientos de concreto armado y techumbre de lámina acanalada sobre largueros metálicos actualmente destruida por el fuego, estimándole un valor de *****.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis 1a. CII/2011, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se localiza en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, Junio de 2011, página 174, que dice:

"PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN. *"El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la "administración de justicia, consistente en que un experto en "determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador "conocimientos propios de la materia de la que es experto, y "de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de "conocimientos que posee una persona de nivel cultural "promedio; conocimientos que además, resultan esenciales "para resolver determinada controversia. Ahora bien, "precisamente porque el juzgador carece de los "conocimientos en que*



VS

ORDINARIO CIVIL
EXPEDIENTE: 57/2021
SEGUNDA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

PODER JUDICIAL

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

se basa un perito para elaborar su "dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del "mismo, sobre todo si dos o más peritos, respecto de la "misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso "contradictorias. En estos casos, resulta útil analizar el "método y la fundamentación científica, artística o técnica que "respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el "dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica "las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la "ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya "basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa "su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, "aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la "que arriba y que constituye el contenido de su opinión, "mediante un método convincente y adecuado a la materia de "que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración "de dicha probanza. Este método de valoración probatoria es "además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, "la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al "juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o "artísticos necesarios para resolver".

En las reatadas condiciones, al haber quedado acreditado que ***** no dio cumplimiento con las obligaciones que le imponen su carácter de parte vendedora, señaladas en el artículo 1764 fracciones III y IV del Código Civil, consistentes en entregar al comprador la cosa vendida y garantizarle una posesión pacífica respecto a la cosa, incumplimiento que como lo refieren los numerales 1707 fracción I y 1715 de la ley adjetiva civil, da derecho a pedir la rescisión del contrato celebrado en autos ante el incumplimiento por parte de la vendedora.

En esas condiciones, se concluye que ***** y ***** acreditaron el incumplimiento contractual de la demandada *****, en consecuencia, se declara la **rescisión** del contrato verbal de compra venta, celebrado entre ***** y ***** en su carácter de comprador y ***** en su carácter de vendedora, respecto del predio identificado como terreno rústico ubicado en calle *****, con una superficie de 108 m2 (CIENTO

OCHO METROS CUADRADOS), dejando sin efectos la celebración del acto jurídico que ahora se rescinde.

VI. DEVOLUCIÓN DE ANTICIPOS. Al declararse la rescisión del contrato verbal de compra venta, celebrado entre ***** y ***** en su carácter de comprador y ***** en su carácter de vendedora, en términos de lo que marca el artículo 48¹ de nuestro Código Civil, se **condena** a la demandada *****, a **restituir** a ***** y *****, la cantidad de ***** por concepto de los pagos parciales que fueron cubiertos por la parte actora, concediendo a ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, para que realice el pago a ***** y ***** de lo antes condenado, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

VIII. DAÑOS Y PERJUICIOS. Por cuanto hace a la pretensión del pago de daños y perjuicios, aludidos por los actores, debe decirse que la misma se declara improcedente, tomando en cuenta que los reclamantes no señalan en qué consisten los daños y perjuicios reclamados, toda vez que no desahogaron probanza alguna con la cual acreditaran la pérdida o menoscabo en su patrimonio, por lo que no existe base legal para decretar la procedencia de dicha prestación, en consecuencia, se absuelve a ***** del pago de daños y perjuicios.

IX. DE LOS GASTOS Y COSTAS. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 158 y 159 del Código Procesal Civil en vigor, se condena a *****, al pago de los gastos y costas originadas en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106, 504** y demás

¹ **ARTICULO 48.- OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MUTUA.** *La anulación del acto jurídico obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o recibido en virtud o por consecuencia del acto jurídico anulado.*



PODER JUDICIAL

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

relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. - ***** y ***** acreditaron el incumplimiento contractual de la demandada *****.

TERCERO. - Se declara la **rescisión** del contrato verbal de compra venta, celebrado entre ***** y ***** en su carácter de comprador y ***** en su carácter de vendedora, respecto del predio identificado como terreno rústico ubicado en calle ***** , con una superficie de 108 m² (CIENTO OCHO METROS CUADRADOS), dejando sin efectos la celebración del acto jurídico que ahora se rescinde.

CUARTO. - Se **condena** a la demandada ***** , a **restituir** a ***** y ***** , la cantidad de ***** por concepto de los pagos parciales que fueron cubiertos por la parte actora, concediendo a ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, para que realice el pago a ***** y ***** de lo antes condenado, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO. - Se absuelve a ***** del pago de daños y perjuicios.

SEXTO. - Se condena a ***** , al pago de los gastos y costas originadas en el presente juicio.

SÉPTIMO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.

Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **NORMA DELIA ROMAN SOLÍS**, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **IRIS FLORES DELGADO**, con quien legalmente actúa y da fe.

NDRS/IIYM