



## PODER JUDICIAL

Yautepec, Morelos a doce de agosto de dos mil veintidós.

**VISTOS**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **115/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaria de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos y:

### RESULTANDOS:

**1.- Presentación de la demanda.** Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el nueve de abril de dos mil veintiuno y que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció \*\*\*\*\* , por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil de \*\*\*\*\* , las siguientes pretensiones:

*“A).- LA RESCISIÓN del contrato de compraventa de fecha 18 de agosto del año 2018 celebrado por la suscrita y el demandado respecto del bien inmueble \*\*\*\*\* , predio que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:*

*\*\**

*Con una superficie total de \*\* M2 (metros cuadrados), identificado con clave matriz número \*\*\*\*\*.*

*B).- LA RESTITUCIÓN íntegra de la cantidad que fue liquidada por la suscrita al demandado por concepto de anticipo misma que asciende al importe de \$100,000.00 (Cien mil pesos 00/100 M.N.)*

*C).- EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS que se han causado, así como los que se sigan causando mismos que se cuantificarán en sentencia definitiva.*

*D).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS que se causen en esta instancia”*

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de

demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descrito en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

**2.- Admisión de la demanda.** Por auto de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado al demandado para que dentro del término de diez días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

**3.- Emplazamiento.** Con fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, fue emplazado a juicio el demandado \*\*\*\*\*.

**4. Contestación de demanda y reconvención.**  
Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, el demandado \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda, aduciendo esencialmente su improcedente, oponiendo por ello las excepciones que consideró aplicables a la acción promovida y también, promovió reconvención en contra de la actora principal \*\*\*\*\*, reclamándole las siguientes pretensiones:

*“A) EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DEL CONTRATO DE FECHA 18 DE AGOSTO DE 2018.*



## PODER JUDICIAL

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

- B) COMO CONSECUENCIA DE LA PRIMER PRETENSIÓN EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$500,000.00 PESOS (QUINIENTOS MIL PESOS QUE SE ME ADEUDA, POR CONCEPTO DE PAGO DEL INMUEBLE SEÑALADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA 18 DE AGOSTO DE 2018.*
- C) EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, LOS QUE SE CUANTIFIQUEN EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.*
- D) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE ORIGINE EL PRESENTE JUICIO”*

Aduciendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda reconvenicional, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, acompañó los documentos descritos en el sello fechador de la oficialía de partes de este Juzgado e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a la acción reconvenicional promovida; escrito que fue resuelto en autos de fechas veinticuatro de mayo y ocho de junio de dos mil veintiuno, en donde, por una parte, se tuvo por presentado al demandado \*\*\*\*\*, dando contestación en tiempo a la demanda instaurada en su contra y con dicha contestación, se ordenó dar vista a la actora principal \*\*\*\*\* por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo, por cuanto a la reconvenición planteada, se admitió la misma, ordenándose emplazar a \*\*\*\*\* para que en el plazo de seis días, diera contestación a la contrademanda instaurada en su contra.

**5. Desahogo de vista y contestación de la reconvenición.** Por escritos recibidos en la oficialía de partes de este Juzgado los días veintidós y veintiocho de junio de dos mil veintiuno, la actora principal y

demandada en reconvención \*\*\*\*\*, desahogó la vista que se le dio con relación a la contestación de demanda y también dio contestación a la reconvención, respectivamente, formuladas ambas por \*\*\*\*\*; así, con dicha contestación a la contrademanda, se ordenó dar vista al demandado principal y actor reconvencionista \*\*\*\*\* por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**6. Desahogo de vista.** Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el uno de septiembre de dos mil veintiuno, el demandado principal y actor reconvencionista \*\*\*\*\*, desahogó la vista que se le dio con relación a la contestación de la reconvención hecha por \*\*\*\*\*.

**7.- Audiencia de conciliación y depuración.** Con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto en la cual se hizo constar que no fue posible llevar a cabo una conciliación entre las partes por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

**8.- Pruebas.** Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: la confesional y la declaración de parte a cargo del demandado \*\*\*\*\*, las documentales consistentes en autorización dirigida al FOVISSSTE, solicitud de inscripción para el procedimiento de otorgamiento de crédito FOVISSSTE,



## PODER JUDICIAL

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

contratos privados de compraventa celebrados con fechas veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete y dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, recibos de dinero de fechas uno de junio, dieciocho de agosto y uno de octubre de dos mil dieciocho por diversas cantidades, copias de tres pagarés y talones de recibos de dinero de fechas seis y quince de febrero de dos mil veintiuno, las testimoniales de \*\*\*\*\*, la documental científica consistente en un cinta de video grabado en un dispositivo USB, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Por su parte al demandado principal y actor reconvencionista \*\*\*\*\* no se le admitió prueba alguna.

**9.- Audiencia de pruebas y alegatos.** Con fecha cuatro de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas confesional, declaración de parte y testimoniales a cargo de \*\*\*\*\*, ofrecidas por la parte actora \*\*\*\*\*, luego, en virtud de existir pruebas pendientes por desahogar se difirió la continuación de la referida audiencia.

**10.- Citación para sentencia.** Con fecha veintinueve de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en este asunto en donde se desahogó la prueba documental científica consistente en una cinta de video grabado en un dispositivo USB, luego la parte actora \*\*\*\*\* se desistió de las testimoniales que

ofreció a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por lo que se hizo constar que no quedaban pruebas pendientes por desahogar en este asunto, por lo que se pasó a la fase de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

**I.- Competencia.** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración, lo anterior en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

*“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe ahora precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

*“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*

Así, respecto a la competencia por razón de la materia, el artículo 29 de la Codificación de referencia señala que podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Referente a la competencia por cuantía el Código de la Materia



## PODER JUDICIAL

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

establece en el artículo 30, en lo que interesa que la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales; en ese tenor, la citada Ley señala en el artículo 75 la exclusión de los juzgados menores para conocer respecto de juicios en donde se discutan derechos reales. También, el criterio de grado se relaciona con el nivel o jerarquía de los organismos jurisdiccionales (primera y segunda instancia) y con relación al criterio por razón del territorio, el Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establece en su artículo 34 fracción I que es órgano judicial competente por razón de territorio el Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio.

Con base en las disposiciones legales antes señaladas, así como las constancias que integran el presente asunto, se determina que este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 29, 30 y 24 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, 68 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, lo anterior dado que, en primer lugar, en el presente asunto se ejercita una acción sobre rescisión de un contrato de compraventa, reconviniéndose el cumplimiento forzoso al mismo, es decir, acciones con intereses evidentemente civiles cuyo conocimiento corresponde a esta autoridad, actualizándose por ello el criterio en razón de la materia.

Respecto al aspecto de la cuantía, también se actualiza la competencia de este juzgado en virtud que, al tratarse la acción tanto principal como en reconvencción sobre un contrato de compraventa de un inmueble, es decir de naturaleza real, entonces su conocimiento, en términos de la citada Ley Orgánica queda excluido de los juzgados menores, es evidente que se actualiza la competencia de este juzgado al ser una autoridad de Primera Instancia.

Relativo al criterio de grado, este juzgado es competente para conocer del asunto ya que el juicio se encuentra en primera instancia jerarquía a la que pertenece esta autoridad. Finalmente respecto a la competencia por razón de territorio, este juzgado es competente para conocer del asunto pues ejerce su competencia en Yautepec, Morelos, luego en donde el demandado tiene su domicilio.

Amén de lo anterior, debe decirse también que ninguna de las partes impugnó la competencia de este juzgado, por lo que existe sometimiento tácito de las mismas. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época*  
*Registro: 168719*  
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*  
*Tesis Aislada*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*  
*XXVIII, Octubre de 2008*  
*Materia(s): Común*  
*Tesis: II.T.38 K*  
*Página: 2320*



## PODER JUDICIAL

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

*COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.*

*La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.*

**II. - Vía.** Antes de proceder al análisis de la acción, es necesario realizar el estudio oficioso sobre la procedencia de la vía ordinaria civil en que fue substanciado este asunto, ello a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional; así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que la vía **ordinaria civil** elegida es la correcta, pues las pretensiones reclamadas tanto en la acción principal como reconventional, relativas a la rescisión y cumplimiento forzoso de un contrato privado de compraventa, no tienen señalada vía distinta a la ordinaria o de tramitación especial, por lo que encuadra en lo dispuesto por el artículo 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**III.- Legitimación.** Habiéndose estudiado ya previamente en esta resolución los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado y de la vía en que fue substanciada la controversia,

enseguida corresponderá el estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el juicio, lo anterior por ser una obligación del suscrito Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva.

Por virtud de lo anterior, en primer lugar es conveniente señalar que dicho tipo de legitimación se refiere a una condición para obtener sentencia favorable y 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 y el demandado contará con legitimación pasiva cuando exista la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción, por tanto la legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, 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...”*



## PODER JUDICIAL

Además en base a la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

*“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”.*

En ese sentido, por cuanto a la acción principal de rescisión de un contrato de compraventa y reconvencional de cumplimiento forzoso del mismo contrato, se determina que la legitimación en la causa de las partes intervinientes en el presente asunto \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, se encuentra plenamente acreditada, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda principal y reconvencional, se advierte que las partes afirman expresamente que con fecha **dieciocho de agosto de dos mil dieciocho**, celebraron un contrato de compraventa respecto de un inmueble \*\*\*\*\*, fungiendo como compradora la primera de los mencionados y como vendedor el último, contrato del cual, derivan las pretensiones reclamadas tanto en la acción principal como reconvencional y en ese tenor, se acredita la

legitimación activa y pasiva de las partes, en virtud de estar debidamente probada la relación jurídica contractual (compraventa) existente entre ellas pues en primer lugar, ninguna de las partes negó la existencia de dicho contrato y por ende, el mismo, surte plenos efectos legales entre ellos, acreditándose así la legitimación ad causam.

Finalmente, porque de autos se advierte el citado contrato privado de compraventa, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, en términos de los artículos 444 y 490 se les otorga pleno valor probatorio para acreditar la legitimación de las partes y en virtud que de dicha documental se desprende que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* celebraron dicho acto jurídico, se colige que les asiste el derecho y la legitimación para hacer valer las pretensiones que reclaman, por haber celebrado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada tanto principal como reconvencional, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

**IV.- Estudio de la reconvención.** Habiéndose hecho el estudio de la legitimación en la causa en el presente asunto, enseguida, por sistemática jurídica, se procede al estudio de la acción reconvencional planteada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; así, en el presente apartado se determinará si es procedente ordenar el cumplimiento forzoso del contrato de



## PODER JUDICIAL

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

compraventa celebrado entre las partes contendientes el dieciocho de agosto de dos mil dieciocho respecto de un inmueble \*\*\*\*\*, esencialmente, obligar a la compradora ahora demandada reconvencional \*\*\*\*\* al pago de la cantidad faltante de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de la venta y en ese sentido, para efectos de poder determinar el marco jurídico aplicable al presente asunto, se hace necesario señalar, a manera de síntesis, los hechos en que se funda la reconvención promovida.

Así, del escrito de demanda reconvencional se advierte que \*\*\*\*\* substancialmente refiere que a principios del mes de noviembre de dos mil diecisiete llegó la demandada reconvencional \*\*\*\*\* a su casa \*\*\*\*\* en compañía de \*\*\*\*\*, quien le propuso comprarle la casa con un crédito “FOVISSSTE”, comentándole él a su vez que solo contaba con un contrato privado de compraventa pues el titular del terreno era su hermano \*\*\*\*\* y que él solo era dueño de una fracción de \*\*\*\*\* metros cuadrados que le había vendido su hermano a lo que \*\*\*\*\* que no había problema puesto que su gestora \*\*\*\*\* se encargaría de todos los trámites hasta la escrituración, es decir, ellas resolvería todo el trámite para la regularización y lo necesario para ejercer el crédito “FOVISSSTE”, por lo que su hermano \*\*\*\*\* y él (\*\*\*\*\*) accedieron a realizar la operación, firmando su hermano con fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete.

Que transcurrido cierto tiempo, aproximadamente ocho meses, \*\*\*\*\* no lograba pagar el inmueble con su crédito pues no lograba concretar los trámites necesarios, sin embargo, mantuvieron una comunicación constante, comentando la gestora que pronto terminaría los trámites y los citaría a la Notaría para la firma de la escritura correspondiente, hecho que nunca se concretó por causas imputables a \*\*\*\*\* y a su gestoría pues él siempre estuvo en total disposición y a la espera que le liquidaran el inmueble sin que esto aconteciera y, por el contrario, con fecha catorce de abril de dos mil veinte, incluso, su hermano \*\*\*\*\* falleció y por esta razón la demandada reconvencional \*\*\*\*\* le dijo que debía firmarse otro contrato para que pudiera terminar su trámite ente “FOVISSSTE” que ahora iba a ser diferente porque había contratado otros gestores y que ahora si le iba a pagar la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por la venta pero solicitándole que se tomara en cuenta el dinero que le había dado a su hermano \*\*\*\*\* en la primera venta, accediendo el actor reconvencional a firmar ese nuevo contrato el dieciocho de agosto de dos mil dieciocho.

Sin embargo, pasó nuevamente bastante tiempo sin que \*\*\*\*\* pudiera concluir sus trámites ante “FOVISSSTE”, sin que hasta el día de hoy se le haya liquidado la compraventa de su inmueble, solo ha realizado anticipos.



## PODER JUDICIAL

### Marco jurídico aplicable.

Así, con base en los hechos anteriormente señalados, conviene ahora señalar el marco jurídico aplicable a la presente controversia judicial, para ello, es menester señalar los siguientes preceptos legales: El artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “... sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...”. Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que: “... 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...”.

Asimismo, se atiende a lo dispuesto por el artículo **1669** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala: “**NOCIÓN DE CONTRATO:** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”. Además, a lo preceptuado por el numeral **1671** del mismo ordenamiento legal, el cual dispone: “**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 su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley”. Así, el ordinal **1672** del cuerpo

de leyes invocado, señala: *“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”*.

Lo anterior, permite establecer válidamente que en la celebración de un contrato se transfieren derechos y obligaciones recíprocas; lo que nos permite concluir en el caso a estudio, que ha quedado plenamente acreditado que las partes celebraron de común acuerdo un contrato de compraventa y que mediante dicho acto jurídico, se transfirieron derechos y obligaciones recíprocas.

En base a lo anterior, y en consideración a que la acción intentada por el actor reconvencional es relativa a una declaratoria de cumplimiento forzoso de la venta, es de considerarse también lo dispuesto por 1715 del Código Civil del Estado pues establece: *“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 otro caso el pago de los daños y perjuicios”*.

Precepto legal del que se infiere, que si cualquiera de los obligados de un contrato dejaren de cumplir con sus obligaciones, puede judicialmente exigirse el cumplimiento forzoso de lo convenido y el pago de daños y perjuicios.

### **Improcedencia de la acción.**

Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que la



## PODER JUDICIAL

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

acción reconvencional sobre cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa celebrado el dieciocho de agosto de dos mil dieciocho \*\*\*\*\* que entabló \*\*\*\*\* es **improcedente** ya que el actor reconvencional no justificó los hechos constitutivos de las pretensiones que reclama y que son narrados en su reconvención, esencialmente, no probó el incumplimiento contractual de \*\*\*\*\*.

a).- **Carencia de elementos probatorios.** Se explica, en primer lugar y como se señaló en párrafos que anteceden (marco jurídico aplicable), en términos de lo dispuesto por los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, los hechos controvertidos están sujetos a prueba, debiendo las partes asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo que, la parte que afirme, tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho; por ende, en el presente asunto resulta indiscutible que \*\*\*\*\* tenía la ineludible obligación de **probar** fehacientemente los hechos que narró en su escrito de demanda reconvencional como base de la pretensión de cumplimiento forzoso del contrato de compraventa que reclama, siendo estos, en lo que al presente aparatado interesa y en síntesis, los siguientes:

a).- Que siempre le explicó a \*\*\*\*\* que **solo contaba con un contrato privado de compraventa** respecto de una fracción de \*\*\*\*\* pues su hermano \*\*\*\*\* , era

formalmente el propietario de la totalidad del predio (171 metros cuadrados).

b).- Que \*\*\*\*\* **aceptó** lo señalado en el inciso anterior, aduciendo contar con una gestora que se encargaría de todos los trámites hasta la escrituración, es decir, que ella resolvería todo el trámite para la regularización y lo necesario para ejercer el crédito “FOVISSSTE”.

c).- Que por **causas imputables exclusivamente a \*\*\*\*\*** no se logró el pago del inmueble materia de la venta al no concretarse los trámites del crédito “FOVISSSTE” a que se había comprometido.

Lo anterior ya que, como se advierte de la contestación a la reconvención, la demandada reconvencional \*\*\*\*\* negó de forma categórica tales hechos y por el contrario los contradujo afirmando expresamente que, quien había incumplido con sus obligaciones impuestas en el contrato de compraventa, fue \*\*\*\*\* , pues básicamente fue el quien se comprometió a que, en el plazo de sesenta días hábiles posteriores a la firma del contrato, entregaría toda la documentación necesaria para formalizar la venta ante Notario Público como la escritura pública original de la fracción del inmueble que era materia de la venta por lo que no era verdad que ella se hubiere comprometido a realizar todos los trámites hasta la escrituración, es decir, que ella



## PODER JUDICIAL

resolvería todo el trámite para la regularización y lo necesario para ejercer el crédito “FOVISSSTE”.

En ese sentido, se reitera que los hechos expuestos en la demanda reconvencional y que anteriormente fueron señalados, fueron **controvertidos** por la demandada reconvencional y por lo tanto, el actor en reconvención \*\*\*\*\*, para la procedencia de su reclamo, estaba jurídicamente compelido a probar fehacientemente los mismos, sin embargo, como se advierte de las constancias procesales que integran la presente controversia judicial, **no le fue admitida ninguna prueba** y por lo tanto, es evidente que la acción reconvencional planteada no puede prosperar.

En efecto, al no existir prueba alguna de \*\*\*\*\*, es evidente que no se justifican sus afirmaciones que realizó en su demanda reconvencional en el sentido que, en todo momento le explicó a \*\*\*\*\* que solo contaba con un contrato privado de compraventa respecto de la fracción del inmueble que era materia de la venta y que ella aceptó tal cuestión comprometiéndose incluso a realizar por conducto de una gestora los trámites necesarios hasta la escrituración, es decir, que ella resolvería todo el trámite para la regularización y lo necesario para ejercer el crédito “FOVISSSTE” y que por tal motivo **fuera ella quien dio origen al incumplimiento contractual.**

Lo anterior cobra especial relevancia, además, porque del contenido de la documental consiste en el propio contrato privado de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, base de la acción reconvencional, **no se aprecia** que se haya establecido o señalado que \*\*\*\*\* le hubiese explicado a \*\*\*\*\* que solo contaba con un contrato privado de compraventa respecto de la fracción del inmueble que era materia de la venta ni mucho menos que ella hubiese aceptado tal cuestión comprometiéndose incluso a realizar por conducto de una gestora los trámites necesarios hasta la escrituración, es decir, que ella resolvería todo el trámite para la regularización y lo necesario para ejercer el crédito “FOVISSSTE”, por el contrario, en la cláusula III del referido contrato, se aprecia textualmente lo siguiente:

*“...III. LA PARTE VENDEDORA SEÑALA QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SE TRANSMITIRÁ LIBRE DE TODO GRAVAMEN O LIMITACIÓN ALGUNA EN SU DOMINIO Y EN SU TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE ANTES MENCIONADA DE \*\*\*\*\* MTS2, AL CORRIENTE EN EL PAGO DE TODA CLASE DE IMPUESTOS Y DERECHOS SIN NINGUNA RESPONSABILIDAD CON TERCEROS OBLIGÁNDOSE “LA PARTE VENDEDORA” AL SANIAMIENTO (SIC) POR CAUSAS DE EVICCIÓN EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY A FAVOR DE “LA COMPRADORA”, ENTREGAR A MÁS TARDAR EN 60 DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO TODA LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA AL NOTARIO PÚBLICO ANTE EL CUAL SE FORMALIZARA LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, ENTRE OTROS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ESCRITURA ORIGINAL, PAGO DE PREDIAL Y AGUA AL CORRIENTE, PLANO CATASTRAL, ALINEAMIENTO, NO OFICIAL, INE, ACTA DE NACIMIENTO, CURP Y COMPROBANTE DE DOMICILIO...”*

Como se observa, en el básico de la acción no se señaló, contrario a lo que se sostiene en la reconvención, que la compradora, ahora demandada



## PODER JUDICIAL

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

reconvencional \*\*\*\*\* , hubiese aceptado realizar, por su cuenta, los trámites necesarios para lograr la escrituración de la venta, sino que **fue el propio actor reconvencional \*\*\*\*\*** quien en la cláusula tercera (romano) se obligó a entregar, **a más tardar en sesenta días hábiles posteriores a la firma de ese contrato**, toda la documentación necesaria para formalizar la venta de ahí que, como se dijo, este juzgado no advierte incumplimiento contractual por parte de la compradora, ahora demandada reconvencional \*\*\*\*\*.

Por ende, toda vez que del contrato de compraventa base de la acción reconvencional no se aprecia que \*\*\*\*\* hubiese tenido la obligación de realizar las gestiones necesarias para regularizar la situación del inmueble para formalizar la compraventa y que la parte actora reconvencional \*\*\*\*\* no ofreció prueba alguna que justificara los hechos expuestos en su demanda reconvencional es que ésta no puede prosperar.

Ahora bien, para finalizar este punto, solo resta señalar que, no pasa por inobservado para este Juzgado el hecho que, en su escrito de demanda reconvencional, \*\*\*\*\* exhibió dos documentales consistentes en acta de defunción de \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* y contrato privado de compraventa de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis, celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , ahora únicamente por la superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, los cuales

en términos de lo dispuesto en la parte final del artículo 391 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, deben ser tomados como prueba aunque las partes no las hayan ofrecido como tal, empero tales documentos no aportan ningún elemento favorable a los intereses del actor reconvencional \*\*\*\*\* ya que, por cuanto al primero, de su contenido únicamente se advierte el fallecimiento de \*\*\*\*\* y por cuanto al segundo que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* celebraron un contrato de compraventa, es decir, aspectos que no se relacionan con los puntos medulares en que se basa la acción reconvencional de cumplimiento forzoso de contrato de compraventa, esto es, el supuesto incumplimiento contractual que el actor reconvencional le imputa a \*\*\*\*\* del referido contrato de compraventa que se celebró el dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, por tanto no amerita que se les conceda eficacia probatoria alguna y por tanto deben desestimarse.

**c) La compradora no estaba obligada a realizar el finiquito de la venta al tratarse de obligaciones recíprocas sucesivas.** Ahora bien, como la parte actora reconvencional no probó los hechos constitutivos de su contrademanda, esto es, de manera primigenia que la persona que se obligó a realizar los trámites y gestiones para la regularización de la fracción materia del contrato de compraventa base de la acción fue \*\*\*\*\*, es evidente que debe acudirse a la literalidad del contrato y en ese sentido, toda vez que de la cláusula tercera (romano) se aprecia



## PODER JUDICIAL

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

que, fue precisamente el vendedor ahora actor reconvenicional \*\*\*\*\* quien se comprometió a transmitir libre de toda limitación en su dominio la fracción del inmueble que fue materia de la venta, entregando a más tardar en un plazo de sesenta días posteriores a la firma del contrato, toda la documentación necesaria para formalizar la venta ante Notario Público, entre ellos la escritura pública correspondiente, en consecuencia, es evidente que su acción reconvenicional no puede prosperar al ser notoriamente improcedente pues precisamente quien incumplió dicho contrato fue el propio actor reconvenicional y no la compradora y demandada en reconvenición \*\*\*\*\*, esto por más que no se haya realizado el finiquito de la compraventa, es decir, los \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) restantes, pues debe ponderarse que, indiscutiblemente, se trata de obligaciones recíprocas sucesivas y que además estaba condicionada al otorgamiento de un crédito "FOVISSSTE", el cual, a su vez dependía que \*\*\*\*\* diera irrestricto cumplimiento a lo establecido en la cláusula tercera (romano) del contrato privado de compraventa base de la acción, es decir, transmitir libre de toda limitación en su dominio la fracción del inmueble que fue materia de la venta, entregando a más tardar en un plazo de sesenta días posteriores a la firma del contrato, toda la documentación necesaria para formalizar la venta ante Notario Público, entre ellos la escritura pública correspondiente, lo cual, como se ha expuesto en esta sentencia, no aconteció pues basta remitirnos incluso

al escrito de contestación de demanda y reconvención para advertir que el ahora demandado \*\*\*\*\* reconoce no contar en este momento con la escritura pública correspondiente sino únicamente con un contrato privado de compraventa que celebró con su hermano \*\*\*\*\*, entonces, es evidente que no puede imputarse a la compradora \*\*\*\*\* un incumplimiento contractual.

Al respecto, se matiza que la acción de rescisión del contrato procede en los contratos bilaterales, que son los que producen obligaciones recíprocas para ambas partes, de manera que son acreedoras y deudoras. Estas obligaciones recíprocas pueden ser de naturaleza simultánea o sucesiva, entendiéndose que en las simultáneas, la exigibilidad de las obligaciones de ambas partes se da al mismo tiempo; de modo que para que proceda dicha acción, el actor debe demostrar que ha cumplido con las obligaciones a su cargo. En cambio, las obligaciones recíprocas sucesivas son aquellas que tienen plazos distintos, por lo que no es elemento de la acción, que el actor acredite que ha cumplido con su obligación, sino que basta que demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible.

A partir de esta base, si, como el caso sujeto a estudio, en un contrato privado de compraventa de un inmueble, que es un contrato bilateral, el comprador paga parte del precio y asume la obligación de pagar el saldo al término en que se formalice el contrato en escritura pública y, a su vez, el vendedor se obliga a



## PODER JUDICIAL

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

transmitir el inmueble sin limitación alguna en su dominio la fracción del inmueble que fue materia de la venta, entregando a más tardar en un plazo de sesenta días posteriores a la firma del contrato, toda la documentación necesaria para formalizar la venta ante Notario Público, entre ellos la escritura pública correspondiente, lo cual, como se ha expuesto en esta sentencia, entonces es evidente que no puede reprocharse un incumplimiento contractual a la compradora por más que no haya finiquitado el precio de la compraventa, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer a cargo del vendedor era reclamable desde que feneció el plazo de sesenta días posteriores a la celebración del contrato y, por ende, su exigibilidad fue anterior a la de la obligación de dar a cargo de la compradora, consistente en pagar el saldo del precio; de tal suerte que al tratarse de obligaciones sucesivas, no existe incumplimiento contractual de la compradora.

Además, la obligación de pago del saldo del precio estaba sujeta a una condición positiva, consistente en que se formalizara el contrato en el término acordado, de manera que el incumplimiento de la obligación previa y accesoria a cargo del vendedor trae como consecuencia que no se cumpla esa condición y, por consiguiente, caduca la obligación del comprador y por ende no es procedente la acción reconvenzional que se intentó.

**c).- Ausencia de plazo o término para realizar el finiquito de la compraventa.** Ahora bien, otro

aspecto por el cual este Juzgado estima que la acción reconvencional no puede prosperar es que, independientemente que el actor reconvencional no ofreció prueba alguna en este asunto y por tanto no demuestra los hechos expuestos en su demanda reconvencional y que se trata de obligaciones recíprocas sucesivas y por ello no existe incumplimiento contractual de la demandada reconvencional, pero también es de considerarse que, en el contrato de compraventa basal de la acción reconvencional, no se estipuló plazo para que la compradora y ahora demandada en reconvención \*\*\*\*\* realizara el finiquito del precio de la venta.

Se abunda, si bien \*\*\*\*\* basa su acción de reconvención de cumplimiento forzoso al contrato de compraventa en el hecho que la compradora \*\*\*\*\* **no ha cubierto el precio total o finiquito de la venta**, sino que únicamente hizo pagos parciales a manera de adelantos, sin embargo, como se ha expuesto, en el contenido del contrato de compraventa aludido, **no se estableció algún plazo concreto para realizar dicho finiquito**, sin que la parte actora reconvencional hubiese demostrado haber realizado una interpelación judicial o extrajudicial a la ahora demandada para que realizara el pago de la totalidad acordada como precio de la venta y por lo tanto, no se demuestra incumplimiento contractual alguno por parte de \*\*\*\*\* aún y cuando no se haya cubierto el precio total de la compraventa.



## PODER JUDICIAL

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

En efecto, en la cláusula segunda (romano) del básico de la reconvención se aprecia textualmente lo siguiente:

*“..II. CONVIENEN LAS PARTES EN QUE EL PRECIO POR LA COMPRAVENTA AQUÍ ESTIPULADA ES LA CANTIDAD DE \$600,000.00 (SEIS CIENTOS MIL PESOS 00/ 100 M.N.) (SIC) QUE LA PARTE COMPRADORA PAGA A LA PARTE VENDEDORA DE LA SIGUIENTE MANERA:*

*A) POR SER, LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE MEDIANTE UN CRÉDITO AUTORIZADO POR FOVISSSTE EN EL CASO QUE EXISTIERA UN REMANENTE A FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA, LA PARTE VENDEDORA SE OBLIGA A ENTREGARLE LA DIFERENCIA DE LA OPERACIÓN PACTADA EN EL PRESENTE CONTRATO A LA PARTE COMPRADORA.*

*B) LA PARTE COMPRADORA OTORGA LA CANTIDAD DE \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/ 100 M.N.) COMO ANTICIPO POR LA PROPIEDAD ANTES MENCIONADA.*

*NOTA: ESTA CANTIDAD SE DIO DE LA SIGUIENTE MANERA, \$50,000 (CINCUENTA MIL PESOS 00/ 100 M.N.) EL DÍA 21 DE NOVIEMBRE DEL 2017 Y EL RESTO DE LA CANTIDAD A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO...”*

Como se aprecia de dicha cláusula, si bien se pactó como precio de la compraventa la cantidad total de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) sin embargo, en este momento, la compradora \*\*\*\*\* solo se comprometió a pagar la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) lo cual realizó, mientras que la cantidad restante de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) a pagar mediante un crédito “FOVISSSTE”, no se estableció plazo para realizarlo.

En esa virtud, ante la carencia de plazo, cobra vigencia lo estatuido en el artículo 1489 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

*“...ARTICULO 1489.- VERIFICACION DEL PAGO CUANDO NO SE HA ESTABLECIDO TIEMPO PARA HACERLO. Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos.*

*Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación...”*

Como se observa, el precepto indicado señala que si **no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos**, entonces, en este asunto es evidente que no puede existir incumplimiento contractual en la venta por parte de la compradora \*\*\*\*\*, no obstante que aún existe un adeudo por la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), pues en el contrato no se estableció el tiempo concreto en que había de verificarse el pago, pues para ello, el vendedor ahora actor reconvencional \*\*\*\*\* debió realizarse la correspondiente interpelación a \*\*\*\*\* judicialmente o extrajudicial, para que realizara el pago, sin embargo, no consta en autos prueba alguna que demuestre haber realizado dicha interpelación y por ende, como se dijo, no puede existir formalmente un incumplimiento contractual de \*\*\*\*\* y por ende la acción reconvencional no puede prosperar.

Ahora bien, independientemente de lo antes expuesto, resulta también importante indicar que, no resulta verosímil para este Juzgado por sí mismo y menos aún ante la ausencia, como se ha visto, de pruebas contundentes y directas que así lo demuestren, que el actor reconvencional aduzca que,



## PODER JUDICIAL

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

quien tenía la obligación de realizar los trámites y gestiones para lograr la formalización mediante escritura pública de la diversa compraventa verificada por \*\*\*\*\* y por \*\*\*\*\*, fuera la demandada reconvenicional \*\*\*\*\* toda vez que dicha persona es **ajena** a dicha compraventa, pues en todo caso quienes se encontraban legitimados y en posibilidades de exigir la formalización de ese contrato, son directamente los contratantes, esto es, directamente \*\*\*\*\* y no una persona totalmente extraña a dicha venta como lo es \*\*\*\*\*.

Por todo lo ante expuesto este Juzgado llega a la firme conclusión que la acción reconvenicional sobre cumplimiento forzoso de contrato de compraventa promovida por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* es **improcedente** y por lo tanto se absuelve a \*\*\*\*\* de todas las pretensiones que le fueron reclamadas en la reconvenición, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, no pasa por desatendido para este Juzgado el hecho que la parte demandada reconvenicional \*\*\*\*\* opuso diversas excepciones y defensas contra la reconvenición formulada, asimismo ofreció diversas pruebas para acreditar las mismas, sin embargo, dada la improcedencia de la reconvenición, este Juzgado no procederá a realizar su estudio y valoración al ser ocioso ya que no modifican el sentido absolutorio del fallo. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Octava Época

Registro: 208420

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo XV-2, Febrero de 1995

Materia(s): Civil

Tesis: VI.1o.86 C

Página: 335

*EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCIÓN.*

*No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.*

**V.- Estudio de la acción principal.** Enseguida, al no existir alguna cuestión que deba analizarse previamente, se procede al estudio de la acción principal de **rescisión** del contrato de compraventa celebrado entre las partes contendientes el dieciocho de agosto de dos mil dieciocho \*\*\*\*\* que fue promovida por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

En ese sentido, para efectos de poder determinar el marco jurídico aplicable, se hace necesario señalar, a manera de síntesis, los hechos en que se funda la acción promovida, los cuales son los siguientes.

Fundamentalmente, \*\*\*\*\* refiere en su escrito de demanda que en el mes de septiembre de dos mil diecisiete fue beneficiaria de un crédito otorgado por el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), decidiendo utilizar dicha crédito para adquirir el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , por lo que con fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete,



## **PODER JUDICIAL**

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

celebró un contrato de compraventa con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pactándose en dicho contrato, entre otras cosas que se hacía entrega en efectivo de la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) a favor de \*\*\*\*\* como anticipo, mismo que según el ahora demandado iba a ser utilizado para realizar algunos trámites inherentes a la propiedad, esto es, relativo a una escritura pública que amparara en su favor el inmueble para disponer en su totalidad ya que únicamente tenía una cesión de derechos que amparaba el cincuenta por ciento de la propiedad del mismo.

Que pasado el tiempo y al ver que el ahora demandado no daba respuesta alguna respecto a la compraventa, le exigió el cumplimiento del contrato, incluso con fecha uno de junio de dos mil dieciocho le proporcionó la cantidad de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) a cuenta de la compraventa, sin embargo, seguí sin obtener respuesta, por lo que nuevamente le solicité el cumplimiento del contrato, sin embargo la respuesta no le fue favorable pues el demandado continuó sin haber cumplido con la parte que le corresponde, esto es, la expedición de una escritura pública a su nombre de la superficie total del predio, por lo que el demandado le hizo saber que únicamente podía disponer del cincuenta por ciento del inmueble y que existía la posibilidad de realizar un nuevo contrato de compraventa solo por dicho porcentaje del predio y que por esta razón con fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, se celebró un

nuevo contrato de compraventa respecto del mismo inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, ahora únicamente por la superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

Sin embargo, sigue exponiendo la actora, el demandado ha incumplido con el nuevo contrato de compraventa, especialmente a su obligación contenida en la cláusula tercera en donde se comprometió a entregar, a más tardar en un plazo de sesenta días hábiles posteriores a la firma del contrato, toda la documentación necesaria para formalizar en escritura pública la compraventa, puesto que dicho plazo ya feneció sin que el demandado hubiese presentado la documentación correspondiente lo que trajo como consecuencia que a la actora le fuera imposible señalar el bien objeto del contrato dentro de los plazos establecidos por el “FOVISSSTE”.

De igual forma, la actora manifiesta que a la firma del multicitado contrato de compraventa se hizo contar que le hizo entrega al vendedor de la cantidad de \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) y posteriormente, el uno de octubre de dos mil dieciocho le hizo entrega de la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidades que fue adquiriendo por medio de diversos préstamos con distintas personas y que están generando intereses y que por ello, ante el incumplimiento del demandado, se le ocasiona un menoscabo en su patrimonio y eminentes perjuicios al privársele de ganancias lícitas con la disposición del dinero entregado.



## PODER JUDICIAL

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

Que por todo lo anterior, ante la falta de cumplimiento del contrato de compraventa y la incertidumbre del dinero que entregó se vio en la necesidad de iniciar el juicio.

### **Marco jurídico aplicable.**

Así, con base en los hechos anteriormente señalados, conviene ahora señalar el marco jurídico aplicable a la presente controversia judicial, para ello, es menester señalar los siguientes preceptos legales: El artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “... sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...”. Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que: “... 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...”.

Asimismo se atiende a lo dispuesto por el artículo **1669** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala: “**NOCIÓN DE CONTRATO:** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”. Además, a lo preceptuado por el numeral **1671** del mismo ordenamiento legal, el cual dispone: “**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 su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley*". Así, el ordinal **1672** del cuerpo de leyes invocado, señala: *"La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"*.

Lo anterior, permite establecer válidamente que en la celebración de un contrato se transfieren derechos y obligaciones recíprocas; lo que nos permite concluir en el caso a estudio, que ha quedado plenamente acreditado que las partes celebraron de común acuerdo un contrato de compraventa y que mediante dicho acto jurídico, se transfirieron derechos y obligaciones recíprocas.

En base a lo anterior, y en consideración a que la acción intentada por la actora es relativa a una declaratoria de rescisión, es de considerarse lo dispuesto por el siguiente dispositivo **1707** del Código Civil vigente en la Entidad, que establece: *"PRESUPUESTOS, Y 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". I.- 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*



## **PODER JUDICIAL**

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

*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 transmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley.*

Finalmente el precepto legal 1715 del mismo ordenamiento legal establece: “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 otro caso el pago de los daños y perjuicios”.

Preceptos legales de los que se infiere, que únicamente pueden rescindirse los contratos que en sí mismo son válidos y procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: Por incumplimiento del contrato, porque se realice una condición resolutoria, porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado, cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que transmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores y en los demás casos expresamente previstos por la Ley.

Lo que al presente asunto interesa es lo relativo a un incumplimiento contractual como causa de la rescisión del contrato de compraventa base de la acción toda vez que en los hechos de la demanda no se advierte que la parte actora impute algunas de las diversas causas de rescisión del contrato señaladas en el artículo 1707, es decir, porque se hubiese realizado una condición resolutoria, porque el inmueble hubiera perecido o se hubiera perdido, o que la compraventa hubiere agravado la insolvencia del actor en perjuicio de sus acreedores.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, son: 1) La celebración del contrato de promesa de compraventa, 2) El cumplimiento, por parte de la actora de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades y 3) el incumplimiento del demandado y vendedor de las obligaciones pactadas.

#### **Procedencia de la acción ejercitada.**

Ahora bien, una vez analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que la acción ejercitada por \*\*\*\*\* de rescisión del contrato de compraventa, es **procedente** fundamentalmente porque se demostraron los requisitos necesarios para la procedencia de la acción que anteriormente fueron señalados.

En efecto, por cuanto al primer requisito necesario para la procedencia de la acción, esto es, la celebración del contrato de compraventa objeto de la



## PODER JUDICIAL

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

rescisión reclamada, se encuentra acreditado fundamentalmente con la documental, adjuntada al escrito de demanda, consistente en el propio contrato de compraventa celebrado por \*\*\*\*\* como compradora y \*\*\*\*\* como vendedor el dieciocho de agosto de dos mil dieciocho \*\*\*\*\*, documental a la cual, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio y por tanto, dicho contrato surte plenos efectos para acreditar la existencia en sí del acto jurídico de compraventa.

Asimismo, por cuanto al segundo requisito de procedencia de la acción, esto es, el cumplimiento de las obligaciones por parte de la compradora y en este juicio actora \*\*\*\*\*, se estima que también se encuentra acreditado; en efecto para justificar la anterior afirmación, en primer lugar debe precisarse las obligaciones a cargo de la compradora \*\*\*\*\* y en ese sentido, del contenido del contrato base de la acción se aprecia que, fundamentalmente, la compradora estaba obligado a lo siguiente (cláusula segunda):

*“..II. CONVIENEN LAS PARTES EN QUE EL PRECIO POR LA COMPRAVENTA AQUÍ ESTIPULADA ES LA CANTIDAD DE \$600,000.00 (SEIS CIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) (SIC) QUE LA PARTE COMPRADORA PAGA A LA PARTE VENDEDORA DE LA SIGUIENTE MANERA:  
A) POR SER, LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE MEDIANTE UN CRÉDITO AUTORIZADO POR FOVISSSTE EN EL CASO QUE EXISTIERA UN REMANENTE A FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA, LA PARTE VENDEDORA SE OBLIGA A ENTREGARLE LA DIFERENCIA DE LA OPERACIÓN PACTADA EN EL PRESENTE CONTRATO A LA PARTE COMPRADORA.*

*B) LA PARTE COMPRADORA OTORGA LA CANTIDAD DE \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) COMO ANTICIPO POR LA PROPIEDAD ANTES MENCIONADA.*

*NOTA: ESTA CANTIDAD SE DIO DE LA SIGUIENTE MANERA, \$50,000 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) EL DÍA 21 DE NOVIEMBRE DEL 2017 Y EL RESTO DE LA CANTIDAD A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO...”*

Como se aprecia de dicha cláusula, la parte actora y compradora se comprometió al pago de la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) de la siguiente manera:

1.- La cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) como anticipo, entregándose la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) el día veintiuno de noviembre de dos milo diecisiete (derivado del primer contrato de compraventa) y el resto de la cantidad a la firma del presente contrato, no obstante lo anterior, por cuanto a la última cantidad referida, del escrito de demanda (hecho 3) se aprecia que fue entregado de la forma siguiente: \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) a la firma del contrato, es decir dieciocho de agosto de dos mil dieciocho y \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) el uno de octubre de dos mil dieciocho.

2.- La cantidad restante de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mediante un crédito autorizado por “FOVISSSTE”, sin que se haya establecido plazo alguno para ello.



## PODER JUDICIAL

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

En ese sentido, la obligación que se detalló en el punto número, esto es, el pago de la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), se considera que se acreditó debidamente su cumplimiento conforme a lo siguientes elementos:

a).- Con la **documental** consistente en el **contrato privado de compraventa**, celebrado el veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete por \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como compradora respecto del bien inmueble cuya superficie es de 171 metros cuadrados, ubicado en \*\*\*\*\* toda vez que en la parte final del contrato aludido, con escrito de puño y letra y en tinta azul aparece redactado que \*\*\*\*\* recibía la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de anticipo.

b).- Con la **documental** consistente en el diverso **contrato privado de compraventa** base de la acción de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, ya que por una parte, en la cláusula segunda (romano) se estableció que la parte compradora pagó a su vendedor la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) el día veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete (la cantidad señalada de puño y letra y en tinta azul del diverso contrato de compraventa y a la que se hizo referencia en el anterior inciso).

Igualmente, porque en la parte final del contrato de mérito y basal de la acción, se estipuló que el señor \*\*\*\*\* recibía además la cantidad de \$35,000.00

(TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) el día dieciocho de agosto de dos mil dieciocho como pago parcial del anticipo señalado.

c).- Con el resultado de la prueba **confesional** que ofreció la parte actora a cargo del demandado \*\*\*\*\* y que se verificó en la audiencia de fecha cuatro de mayo de dos mil veintidós, en específico porque el absolvente respondió afirmativamente a las posiciones que se le realizaron y que se identifican con los números 16, 17, 19, 20, 46 y 47, por lo que existe un reconocimiento expreso, en lo que aquí interesa, de lo siguiente: que recibió a su más entera satisfacción la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de anticipo establecida en contrato de compraventa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, que estableció de su puño y letra la siguiente leyenda en el contrato de compraventa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete: *“Resivi la cantidad de 50,000.00 cincuenta mil pesos por consepto de antisipo de la casa”* (sic), que recibió de la mano de \*\*\*\*\* la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), que recibió de forma directa de \*\*\*\*\* la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/00 M.N.), que a la firma del contrato de compraventa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete recibió la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/00 M.N.) por concepto de anticipo, que a la firma del contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho,



## PODER JUDICIAL

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

recibió la cantidad de \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/00 M.N.) por concepto de anticipo, que después de la firma del contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, recibió la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/00 M.N.) por concepto de anticipo.

Como se aprecia, existió una confesión directa y expresa del demandado principal, en la prueba de mérito, respecto a haber recibido de \*\*\*\*\* diversas cantidades por concepto de anticipo, siendo estas la cantidad \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/00 M.N.) a la firma del contrato de compraventa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, la cantidad de \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/00 M.N.) a la firma del contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho y, finalmente la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/00 M.N.) el dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, cantidades cuya sumatoria arroja el total de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/00 M.N.) y que por consiguiente, representan la **totalidad** del anticipo que se estipuló en el contrato de compraventa materia de la rescisión seguida en este juicio y por ende, queda acreditado el cumplimiento contractual de \*\*\*\*\*.

d).- Con el resultado de la prueba **declaración de parte** que ofreció la parte actora a cargo del demandado \*\*\*\*\* y que se verificó en la audiencia de fecha cuatro de mayo de dos mil veintidós, en específico porque el declarante y demandado

respondió, respecto a las interrogantes señaladas con los números doce, trece, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco y treinta y cinco, en lo que interesa a este punto, lo siguiente: que \*\*\*\*\* le entregó el dinero por concepto de anticipo establecido en el contrato de compraventa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete en dos pagos, uno de quince mil y uno de treinta y cinco mil como apartado de la propiedad para que ya no la ofreciera más, que \*\*\*\*\* le entregó el dinero por concepto de anticipo establecido en el contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho en efectivo y en dos partes porque recuerda que le iban a dar dinero o algo así y que fue un apartado para que la propiedad no se ofreciera más, que al momento que su articulante le entregó la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de anticipo establecido en el contrato de compraventa de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete estuvieron presentes la señora \*\*\*\*\*, y la maestra \*\*\*\*\* y la señorita \*\*\*\*\*, entregaron una cantidad de cincuenta mil pesos a nombre de su hermano \*\*\*\*\*y que él firmó el recibo en su ausencia y recibió el dinero, que la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de anticipo establecido en el contrato de compraventa de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete le fue entregada en la casa de la señora \*\*\*\*\*, que la señora \*\*\*\*\*le entregó la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



## PODER JUDICIAL

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

por concepto de anticipo establecido en el contrato de compraventa de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete, también la cantidad de \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) y de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) establecidas en el contrato de compraventa de dieciocho de agosto de dos mil dieciocho en la casa de la señora \*\*\*\*\*y que recibió la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de anticipo entre los dos contratos de compraventa por parte de la señora \*\*\*\*\*, cincuenta mil pesos a nombre de su hermano \*\*\*\*\*y los otros cincuenta mil a nombre suyo, en dos pagos unos de treinta y cinco mil y otro de quince mil.

Como se aprecia, existió una declaración directa y expresa del demandado principal, en la prueba de mérito, respecto a haber recibido de \*\*\*\*\* diversas cantidades por concepto de anticipo, siendo estas la cantidad \$50,000.00 (CINCuenta MIL PESOS 00/00 M.N.) a la firma del contrato de compraventa de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, la cantidad de \$35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/00 M.N.) a la firma del contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho y, finalmente la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/00 M.N.), cantidades cuya sumatoria arroja el total de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/00 M.N.) y que por consiguiente, representan la **totalidad** del anticipo que se estipulo

en el contrato de compraventa materia de la rescisión seguida en este juicio y por ende, queda acreditado el cumplimiento contractual de \*\*\*\*\*.

En consecuencia a las probanzas documentales, confesional y declaración de parte reseñadas en párrafos que anteceden, al no haber sido desvirtuadas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 427, 434, 436 y del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se les otorga valor probatorio pleno con relación al cumplimiento de las obligaciones por parte de la compradora hoy actora derivadas del contrato de compraventa base de la acción, en específico el pago de la cantidad total de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto del anticipo pactado.

Ahora bien, por cuanto a la cantidad restante del precio total de la venta, es decir, los \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), debe decirse que aunque los mismos (como se señaló en el apartado correspondiente a la reconvención) no fueron pagados o entregados al vendedor ahora demandado \*\*\*\*\*, sin embargo, esto no representa ningún obstáculo para la procedencia de la acción por varios aspectos esenciales, el primero relativo a que dicha obligación de pago se encontraba sujeta a que fuera otorgado el crédito “FOVISSSTE” a la compradora ahora actora \*\*\*\*\* y en consecuencia, a que el vendedor ahora demandado \*\*\*\*\* diera irrestricto cumplimiento a lo establecido en la cláusula tercera (romano) del contrato privado de compraventa base de la acción, es decir, transmitir libre de toda limitación en su dominio



## PODER JUDICIAL

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

la fracción del inmueble que fue materia de la venta, entregando a más tardar en un plazo de sesenta días posteriores a la firma del contrato, toda la documentación necesaria para formalizar la venta ante Notario Público, entre ellos la escritura pública correspondiente, lo cual, como se ha expuesto en esta sentencia, no aconteció pues basta remitirnos incluso al escrito de contestación de demanda y reconvencción para advertir que el ahora demandado \*\*\*\*\* reconoce no contar con la escritura pública correspondiente sino únicamente con un contrato privado de compraventa que celebró con su hermano \*\*\*\*\* , entonces, es evidente que la compradora y actora \*\*\*\*\* , no estaba obligada, para la procedencia de su acción de rescisión a realizar el pago de dicha cantidad.

Igualmente, se precisa que otro aspecto por el cual debe estimarse que no existe incumplimiento contractual de la compradora ahora actora principal es que se trata, invariablemente, de obligaciones recíprocas sucesivas; al respecto, se matiza que la acción de rescisión del contrato procede en los contratos bilaterales, que son los que producen obligaciones recíprocas para ambas partes, de manera que son acreedoras y deudoras. Estas obligaciones recíprocas pueden ser de naturaleza simultánea o sucesiva, entendiéndose que en las simultáneas, la exigibilidad de las obligaciones de ambas partes se da al mismo tiempo; de modo que para que proceda dicha acción, el actor debe demostrar que ha cumplido con

las obligaciones a su cargo. En cambio, las obligaciones recíprocas sucesivas son aquellas que tienen plazos distintos, por lo que no es elemento de la acción, que el actor acredite que ha cumplido con su obligación, sino que basta que demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible.

A partir de esta base, si, como el caso sujeto a estudio, en un contrato privado de compraventa de un inmueble, que es un contrato bilateral, el comprador paga parte del precio y asume la obligación de pagar el saldo al término en que se formalice el contrato en escritura pública y, a su vez, el vendedor se obliga a transmitir el inmueble sin limitación alguna en su dominio la fracción del inmueble que fue materia de la venta, entregando a más tardar en un plazo de sesenta días posteriores a la firma del contrato, toda la documentación necesaria para formalizar la venta ante Notario Público, entre ellos la escritura pública correspondiente, lo cual, como se ha expuesto en esta sentencia, no aconteció pues basta remitirnos incluso al escrito de contestación de demanda y reconvención para advertir que el ahora demandado \*\*\*\*\* reconoce no contar con la escritura pública correspondiente sino únicamente con un contrato privado de compraventa que celebró con su hermano \*\*\*\*\*; esto es, la obligación eminentemente fue incumplida; entonces para que proceda la acción de rescisión, la compradora no requiere acreditar que cumplió con el pago del remanente del precio pactado, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer a



## PODER JUDICIAL

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

cargo del vendedor era reclamable desde que feneció el plazo de sesenta días, establecido en el básico de la acción para la celebración del contrato y, por ende, su exigibilidad fue anterior a la de la obligación de dar a cargo de la compradora, consistente en pagar el saldo del precio, además que el finiquito de la venta se iba a realizar mediante el otorgamiento y aprobación de un crédito "FOVISSSTE" de la compradora, de tal suerte que al tratarse de obligaciones sucesivas, la compradora, como se ha explicado, no debe demostrar que liquidó el precio para que proceda dicha acción.

Además, la obligación de pago del saldo del precio estaba sujeta a una condición positiva, consistente en que se formalizara el contrato en el término acordado, de manera que el incumplimiento de la obligación previa y accesoria a cargo del vendedor trae como consecuencia que no se cumpla esa condición y, por consiguiente, caduca la obligación del comprador. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 2018054*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: I.12o.C.61 C (10a.)*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 59, Octubre de 2018, Tomo III, página 2293*

*Tipo: Aislada*

*CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE. PARA QUE PROCEDA SU RESCISIÓN EL COMPRADOR NO REQUIERE ACREDITAR QUE CUMPLIÓ CON EL PAGO DEL REMANENTE DEL PRECIO PACTADO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).*

*La acción de cumplimiento o rescisión del contrato prevista en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) procede en los contratos bilaterales, que son los que producen obligaciones recíprocas para ambas partes, de manera que son acreedoras y deudoras. Estas obligaciones recíprocas pueden ser de naturaleza simultánea o sucesiva,*

*entendiéndose que en las simultáneas, la exigibilidad de las obligaciones de ambas partes se da al mismo tiempo; de modo que para que proceda dicha acción, el actor debe demostrar que ha cumplido con las obligaciones a su cargo. En cambio, las obligaciones recíprocas sucesivas son aquellas que tienen plazos distintos, por lo que no es elemento de la acción, que el actor acredite que ha cumplido con su obligación, sino que basta que demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible. A partir de esta base, si en un contrato privado de compraventa de un inmueble, que es un contrato bilateral, el comprador paga parte del precio y asume la obligación de pagar el saldo al término en que se formalice el contrato en escritura pública y, a su vez, el vendedor se obliga a realizar las gestiones necesarias ante el notario público para que ésta se lleve a cabo en esa fecha e incumple con dicha obligación; entonces para que proceda la acción de rescisión, el comprador no requiere acreditar que cumplió con el pago del remanente del precio pactado, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer a cargo del vendedor era reclamable desde la celebración del contrato y, por ende, su exigibilidad fue anterior a la de la obligación de dar a cargo del comprador, consistente en pagar el saldo del precio; de tal suerte que al tratarse de obligaciones sucesivas, el comprador no debe demostrar que liquidó el precio para que proceda dicha acción. Además, la obligación de pago del saldo del precio estaba sujeta a una condición positiva, consistente en que se formalizara el contrato en el término acordado, de manera que el incumplimiento de la obligación previa y accesoria a cargo del vendedor trae como consecuencia que no se cumpla esa condición y, por consiguiente, caduca la obligación del comprador, de conformidad con el artículo 1946 del código citado.*

Finalmente, debe considerarse también que en el contrato basal de la acción, no se fijó **plazo o término para realizar el finiquito de la compraventa.**

Se abunda, si bien como se ha explicado, la aquí actora no ha finiquitado el precio de la compraventa, sino que únicamente hizo pagos parciales a manera de adelantos, sin embargo, no puede considerarse desde ninguna óptica como un incumplimiento contractual de su parte, pues además, en el contenido del contrato de compraventa aludido, **no se estableció algún plazo concreto para realizar dicho finiquito** y en ese tenor, el demandado no demostró haber realizado una interpelación judicial o extrajudicial a la ahora



## PODER JUDICIAL

demandada para que realizara el pago de la totalidad acordada como precio de la venta.

En efecto, en la cláusula segunda (romano) del básico de la reconvención se aprecia textualmente lo siguiente:

*“..II. CONVIENEN LAS PARTES EN QUE EL PRECIO POR LA COMPRAVENTA AQUÍ ESTIPULADA ES LA CANTIDAD DE \$600,000.00 (SEIS CIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) (SIC) QUE LA PARTE COMPRADORA PAGA A LA PARTE VENDEDORA DE LA SIGUIENTE MANERA:*

*A) POR SER, LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE MEDIANTE UN CRÉDITO AUTORIZADO POR FOVISSSTE EN EL CASO QUE EXISTIERA UN REMANENTE A FAVOR DE LA PARTE COMPRADORA, LA PARTE VENDEDORA SE OBLIGA A ENTREGARLE LA DIFERENCIA DE LA OPERACIÓN PACTADA EN EL PRESENTE CONTRATO A LA PARTE COMPRADORA.*

*B) LA PARTE COMPRADORA OTORGA LA CANTIDAD DE \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) COMO ANTICIPO POR LA PROPIEDAD ANTES MENCIONADA.*

*NOTA: ESTA CANTIDAD SE DIO DE LA SIGUIENTE MANERA, \$50,000 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) EL DÍA 21 DE NOVIEMBRE DEL 2017 Y EL RESTO DE LA CANTIDAD A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO...”*

Como se aprecia de dicha cláusula, si bien se pactó como precio de la compraventa la cantidad total de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) sin embargo, en este momento, la compradora \*\*\*\*\* solo se comprometió a pagar la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) lo cual realizó, mientras que la cantidad restante de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) a pagar mediante un crédito “FOVISSSTE”, no se estableció plazo para realizarlo.

En esa virtud, ante la carencia de plazo, cobra vigencia lo estatuido en el artículo 1489 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

*“...ARTICULO 1489.- VERIFICACION DEL PAGO CUANDO NO SE HA ESTABLECIDO TIEMPO PARA HACERLO. Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación...”*

Como se observa, el precepto indicado señala que si **no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos**, entonces, en este asunto es evidente que no puede existir incumplimiento contractual en la venta por parte de la compradora \*\*\*\*\* , no obstante que aún existe un adeudo por la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), pues en el contrato no se estableció el tiempo concreto en que había de verificarse el pago, pues para ello, el vendedor ahora actor reconvencional \*\*\*\*\* debió, primeramente dar cumplimiento a su obligación de transmitir sin ninguna limitación el bien objeto de la compraventa, exhibiendo, entre otros documentos, la escritura pública correspondiente en su favor y después realizar la correspondiente interpelación a \*\*\*\*\* judicialmente o extrajudicial, para que realizara el pago, sin embargo, no consta en autos prueba alguna que demuestre haber realizado dicha interpelación y por ende, como se dijo, no puede existir formalmente un incumplimiento contractual de \*\*\*\*\* .



## PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, independientemente de lo antes expuesto, resulta también importante indicar que, no resulta verosímil para este Juzgado por sí mismo y menos aún ante la ausencia, como se ha visto, de pruebas contundentes y directas que así lo demuestren, que el demandado aduzca que, quien tenía la obligación de realizar los trámites y gestiones para lograr la formalización mediante escritura pública de la diversa compraventa verificada por \*\*\*\*\* y por \*\*\*\*\*, fuera la aquí actora \*\*\*\*\* toda vez que dicha persona es **ajena** a dicha compraventa, pues en todo caso quienes se encontraban legitimados y en posibilidades de exigir la formalización de ese contrato, son directamente los contratantes, esto es, precisamente \*\*\*\*\* y no una persona totalmente extraña a dicha venta como lo es \*\*\*\*\*.

Por todo lo ante expuesto este Juzgado llega a la firme conclusión que aún y cuando la actora \*\*\*\*\* no ha finiquitado el precio total de la compraventa, esto no representa obstáculo alguno para la procedencia de su acción de rescisión al no existir, formalmente, un incumplimiento contractual de su parte.

Finalmente, por cuanto al **tercer requisito** de procedencia de la acción ejercitada, esto es, el **incumplimiento del demandado** de sus obligaciones, se considera plenamente acreditado. En efecto, para justificar lo anterior, conviene reiterar el contenido de la cláusula tercera (romano) del contrato de

compraventa básico de la acción que se ejercita, así en dicha cláusula se estipuló lo siguiente:

*“...III. LA PARTE VENDEDORA SEÑALA QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SE TRANSMITIRÁ LIBRE DE TODO GRAVAMEN O LIMITACIÓN ALGUNA EN SU DOMINIO Y EN SU TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE ANTES MENCIONADA DE \*\*\*\*\* MTS2, AL CORRIENTE EN EL PAGO DE TODA CLASE DE IMPUESTOS Y DERECHOS SIN NINGUNA RESPONSABILIDAD CON TERCEROS OBLIGÁNDOSE “LA PARTE VENDEDORA” AL SANIAMIENTO (SIC) POR CAUSAS DE EVICCIÓN EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY A FAVOR DE “LA COMPRADORA”, ENTREGAR A MÁS TARDAR EN 60 DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO TODA LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA AL NOTARIO PÚBLICO ANTE EL CUAL SE FORMALIZARA LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRAVENTA, ENTRE OTROS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ESCRITURA ORIGINAL, PAGO DE PREDIAL Y AGUA AL CORRIENTE, PLANO CATASTRAL, ALINEAMIENTO, NO OFICIAL, INE, ACTA DE NACIMIENTO, CURP Y COMPROBANTE DE DOMICILIO...”*

Como se observa, en el básico de la acción se pactó que \*\*\*\*\* se obligó a la transmisión del inmueble sin limitación alguna en el dominio del mismo, entregando **a más tardar en sesenta días hábiles posteriores a la firma de ese contrato**, toda la documentación necesaria para formalizar la venta, entre otros documentos, la escritura pública en su favor correspondiente.

Obligación que no se aprecia que haya sido cumplida por el vendedor ahora demandado pues como se advierte de autos, no se le admitió prueba alguna en este asunto y por lo tanto, no existe elemento probatorio que demuestre que el demandado haya cumplido con su obligación aludida, esto es, la transmisión del inmueble sin limitación alguna en el dominio del mismo, entregando a más tardar en sesenta días hábiles posteriores a la firma de ese contrato, toda la documentación necesaria para



## PODER JUDICIAL

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

formalizar la venta, entre otros documentos, la escritura pública en su favor correspondiente, no obstante que transcurrió en exceso el plazo de sesenta días hábiles a partir de la firma del contrato.

Ahora bien, no pasa por inobservado para este Juzgado el hecho que, en su escrito de demanda reconvenzional, \*\*\*\*\* exhibió dos documentales consistentes en acta de defunción de \*\*\*\*\* número 151, Libro 1, de la oficialía del Registro Civil 0001 de Yautepec, Morelos y contrato privado de compraventa de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y seis, celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , ahora únicamente por la superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, los cuales en términos de lo dispuesto en la parte final del artículo 391 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, deben ser tomados como prueba aunque las partes no las hayan ofrecido como tal, empero tales documentos no aportan ningún elemento favorable a los intereses del demandado \*\*\*\*\* ya que, por cuanto al primero, de su contenido únicamente se advierte el fallecimiento de \*\*\*\*\* , esto es, un aspecto ajeno al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa base de la acción y por cuanto al segundo que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* celebraron un contrato de compraventa, también un aspecto ajeno al cumplimiento de las obligaciones por parte del segundo de los mencionados de las obligaciones impuestas en el contrato base de la acción además, incluso, esta documental más que

beneficiarle le perjudica porque de ella se aprecia que \*\*\*\*\* únicamente cuenta con un contrato privado de compraventa y no con una escritura pública como se encontraba obligado, por ello ambas documentales no ameritan que se les conceda eficacia probatoria alguna y por tanto deben desestimarse.

Por ende es evidente que quedó justificado el incumplimiento contractual por parte de \*\*\*\*\* pues, como se dijo, no existe prueba alguna que así lo demuestre, lo cual es de vital importancia pues es precisamente a dicho demandado a quien incumbe demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, al demandado, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

Además, debe ponderarse que en su propio escrito de contestación de demanda, \*\*\*\*\* reconoce no contar con escritura pública sino únicamente con un contrato privado de compraventa,



## PODER JUDICIAL

lo que pone en clara evidencia su incumplimiento contractual.

Entonces, por virtud de todo lo antes expuesto, se considera procedente la acción de rescisión que en la vía ordinaria civil entabló \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y por tanto debe declararse la rescisión del contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, por la superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, por virtud del incumplimiento contractual de \*\*\*\*\*.

Sin embargo, en el caso específico, esta autoridad judicial estima que no obstante la rescisión del contrato basal de la acción, **no** es procedente la diversa pretensión reclamada por la actora \*\*\*\*\* en el inciso c) de su demanda, relativa al pago de daños y perjuicios al no haberse acreditado durante la secuela procesal dichos conceptos.

Se explica, conforme a lo dispuesto por el artículo 1514 del Código Civil en vigor del Estado, daño es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación, y perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, por ello, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

En ese tenor, por cuanto a los daños, se evidencia la improcedencia de la misma ya que de autos no se advierte que haya probado la existencia de ninguna pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por la celebración del contrato de compraventa base de la acción, esto es, ni de las pruebas confesional y declaración de parte del demandado, ni de las documentales ofertadas como pruebas consistentes en autorización dirigida al FOVISSSTE, solicitud de inscripción para el procedimiento de otorgamiento de crédito FOVISSSTE, contratos privados de compraventa celebrados con fechas veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete y dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, recibos de dinero de fechas uno de junio, dieciocho de agosto y uno de octubre de dos mil dieciocho por diversas cantidades, talones de recibo de dinero y de la cinta de video grabado en un dispositivo USB, ni la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, se demuestra que la actora \*\*\*\*\* hubiera sufrido alguna pérdida o menoscabo en su patrimonio.

Ahora bien, en lo correspondiente a las documentales consistentes en copias de tres pagarés, no se le confiere valor probatorio para acreditar los daños alegados por la actora en virtud que, por una parte, por cuanto a las copias de los pagarés, se trata, precisamente, de meras fotocopias que no fueron robustecidas con diverso medio probatorio.



## PODER JUDICIAL

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

Además, dichas documentales no son aptas para acreditar los daños alegados por la actor ya que si bien, en su caso, de su contenido se aprecia que \*\*\*\*\* , suscribió diversos pagarés, sin embargo, no existe prueba alguna de autos que acredite que el dinero que en su caso obtuvo por los préstamos garantizados por dichos pagarés, se haya utilizado precisamente para realizar los pagos que se pactaron por concepto de anticipo de la compraventa base de la acción.

En el mismo sentido debe decirse que tampoco son procedentes los perjuicios reclamados por la parte actora, tal y como se abundará enseguida; en efecto, aún y cuando la parte actora pretende el pago de perjuicios, sin embargo, como se adelantó, no acreditaron fehacientemente dichos perjuicios; para demostrar la afirmación anterior, es necesario realizar las siguientes precisiones. Como se dijo, el artículo 1514 del Código Civil en vigor del Estado establece que el perjuicio supone la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación y que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

Ahora bien, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que no es suficiente la prueba del incumplimiento de la obligación para que proceda la condena al pago de los perjuicios, pues debe demostrarse la existencia de

éstos, y para acreditar ese extremo, es indispensable que la parte actora pruebe que pudo haber obtenido las ganancias que reclama y éstas no ingresaron en su patrimonio en virtud del incumplimiento de la parte demandada.

En ese sentido, determinó que no basta la afirmación genérica de que se resintieron daños y perjuicios con motivo de la comisión de actos ilícitos, ni la estimación subjetiva de una cantidad determinada, sino que es necesario **relatar** cuáles fueron las ganancias que, específicamente, dejaron de percibirse para que sea procesalmente posible rendir pruebas al respecto, puesto que es necesario acreditar la certeza de los daños y perjuicios que se describan, así como establecer en una forma razonable la causación de los mismos.

Aunado a lo anterior, se destaca que en la contradicción de tesis 27/2011, la Primera Sala de la Suprema Corte abordó el tema de los daños y perjuicios derivados de la suspensión del acto reclamado, cuando a consecuencia de ésta, el tercero interesado no pueda disponer de un bien. En dicha ejecutoria estimó, medularmente, lo siguiente:

a) En el curso incidental, el tercero interesado ha de expresar como hechos relevantes aquéllos en los que sustenta la generación de los daños o perjuicios que reclamaba; de ahí que tiene la carga de manifestar: 1) En qué consistieron los daños y perjuicios que aduce, así como justificar la relación



## **PODER JUDICIAL**

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

directa e inmediata con la inejecución del acto reclamado por motivo de la suspensión; y 2) demostrar sus afirmaciones.

b) La afectación al patrimonio del tercero interesado puede ocurrir por el daño -menoscabo sufrido en su patrimonio- lo que constituye un daño cierto y objetivo; o bien por el perjuicio -privación de cualquier ganancia lícita- que se ubica dentro del ámbito de las probabilidades, por lo que en cada caso se requiere de estándar de prueba diferente.

c) Cuando la pretensión del actor se sustenta en el hecho de que la suspensión le generó daños, es necesario que el actor incidentista precisa el hecho o acto concreto por el que vio disminuido su patrimonio como la vinculación directa entre dicha afectación y la suspensión del acto reclamado y que, en su momento, lo demuestre. Lo que amerita un estándar de prueba de alta calidad, en virtud de que la garantía que se pretende hacer efectiva se rige por el principio indemnizatorio, conforme al cual, la indemnización constituye la reparación al quebranto patrimonial sufrido.

d) En el caso de los perjuicios, éstos se ubican en el plano hipotético (al ser ganancias lícitas que pudo haber obtenido el demandante), lo que obliga al actor incidentista a exponer los hechos relevantes de su reclamo a partir de probabilidades, cuyo mayor o menor grado dependerá de las pruebas que ofrezca el interesado y de las que a su vez allegue el quejoso.

e) En este caso, el tercero interesado tiene la carga de exponer razonadamente con hechos creíbles

de dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privado; aportar datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble se habrían generado dichas ganancias, así como las bases para su cuantificación.

f) Aunque en su petición, el actor incidentista pueda afirmar la existencia de algún negocio o acto específico cuya realización no alcanzó a concretarse por la falta de disposición del bien inmueble, no significa que siempre deba exigírsele la existencia de un concierto de voluntades (interés de diversa persona para arrendarlo o comprarlo), pues al tratarse de perjuicios, basta la afirmación de asertos que arrojen una alta probabilidad de haber percibido los beneficios reclamados si se hubiera tenido la disposición del bien, las razones o bases en las que lo sustenta, los datos que permitan cuantificarlos, así como demostrarlo con las pruebas necesarias, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad si deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión; a modo de ejemplo, la pericial en materia de valuación de bienes, documentales como periódicos, revistas o sitios web sobre la renta de bienes muebles similares al que es objeto del contrato basal y que ello no sea desvirtuado por la contraparte.

Aspectos que resultan aplicables al caso concreto, pues si bien en la citada ejecutoria la Primera Sala analizó el tema de los daños y perjuicios en función de la suspensión del acto reclamado, y el



## PODER JUDICIAL

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

presente asunto es un juicio en que se reclamó dicha prestación como accesoria a la rescisión; lo cierto es que se parte de la misma premisa, es decir, la falta de disposición del bien. Asimismo, no pasa desapercibido el contenido de los artículos 350 fracciones V y VIII, 386 y 391 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que señalan:

*“ARTICULO 350.- Requisitos de la demanda. Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:*

*V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite; (...) VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,*

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

*“ARTICULO 391.- Necesidad de relacionar los medios de prueba con los puntos controvertidos. Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa con los puntos controvertidos, serán desechadas. El ofrecimiento se hará cumpliendo con los requisitos que este Código señala en especial respecto de cada uno de los distintos medios de prueba. Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan”*

De los preceptos legales transcritos, se desprende que el actor en su demanda tiene la carga procesal de especificar en qué consisten las prestaciones reclamadas (ya sean principales o accesorias); exponer los hechos relevantes en que funda su demanda, así como ofrecer las pruebas con las que acredite sus pretensiones y probar los hechos constitutivos de su acción. En esas condiciones, se

establece, conforme a dichos preceptos legales y atendiendo lo resuelto por la Primera Sala en la ejecutoria de referencia, que cuando en un juicio en el que se ejerce la acción de rescisión de un contrato se reclama además como prestación accesoria, el pago de perjuicios generados por la falta de disposición del bien motivo del contrato, es necesario que la parte actora exponga hechos relevantes sobre **dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privada; aporte datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habrían generado ganancias, las bases para su cuantificación y por último, acredite dicho extremo con las pruebas que al efecto aporte**, las que si bien no ameritan un estándar de alta calidad, sí deben ser aptas para demostrar la probabilidad expresada como fundamento de su pretensión.

Por tanto, no basta la simple afirmación genérica en el sentido de que se causaron perjuicios por la falta de disposición del mueble, como lo adujo la parte actora, sino que es necesario la aportación de medios probatorios idóneos para acreditar que pudo haber obtenido las ganancias que reclama.

En ese tenor, se evidencia plenamente la improcedencia del reclamo de los perjuicios pues la parte actora, en su escrito de demanda, solo hizo el reclamo genérico de los perjuicios, pero no expuso hechos relevantes sobre dónde surgiría la ganancia que a su concepto fue privada, ni tampoco aportó



## **PODER JUDICIAL**

datos que revelen la probabilidad de que de haber dispuesto del inmueble habrían generado ganancias.

Además, como también se adelantó, la pretensión de perjuicios no puede prosperar ya que la parte actora no probó la existencia de los citados perjuicios que dice se le ocasionaron pues si bien de autos, se aprecia que ofreció durante la secuela procesal de este asunto diversas pruebas, sin embargo son insuficientes para tal efecto pues en lo que respecta a la confesional y declaración de parte a cargo del demandado, las documentales consistentes en autorización dirigida al FOVISSSTE, solicitud de inscripción para el procedimiento de otorgamiento de crédito FOVISSSTE, contratos privados de compraventa celebrados con fechas veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete y dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, recibos de dinero de fechas uno de junio, dieciocho de agosto y uno de octubre de dos mil dieciocho por diversas cantidades, copias de tres pagarés y talones de recibos de dinero de fechas seis y quince de febrero de dos mil veintiuno y la documental científica consistente en un cinta de video grabado en un dispositivo USB, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, no aportan ningún elemento que acredite que la actora tuvo una privación de una ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Por ende, como se señaló, no es procedente el pago de daños y perjuicios reclamados por la parte actora en este asunto.

Para finalizar el estudio de la acción ejercitada, solo resta decir que no escapa por inobservado para este Juzgado que la parte actora \*\*\*\*\*, durante la secuela procesal del presente asunto ofreció también como prueba las testimoniales de \*\*\*\*\*, sin embargo, en atención a que dichas declaraciones fueron ofrecidas con relación a la **reconvención** planteada en su contra, no se procede a su estudio y valoración en esta sentencia, al no tener trascendencia alguna pues la contrademanda fue desestimada y la acción es ajena a dicha probanza.

#### **Análisis de las excepciones y defensas opuestas contra la acción.**

Enseguida, al haberse determinado la procedencia parcial de la acción principal ejercitada, debe procederse al estudio de las excepciones defensas opuestas por el demandado \*\*\*\*\* en su escrito de contestación de demanda, las cuales son las siguientes:

1.- **La de falta de pago.** Aduce que la actora no le ha cubierto el pago del bien inmueble pactado en el contrato de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho, teniendo un adeudo de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) existiendo un impedimento por ende para vender su propiedad lo que le ha generado daños y perjuicios.

2.- **Incumplimiento del contrato.** Aduce que la actora no ha dado cumplimiento al contrato de fecha



## PODER JUDICIAL

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

dieciocho de agosto de dos mil dieciocho al no poder a través de sus gestores terminar los trámites del predio para que le pudieran otorgar su crédito FOVISSSTE, a lo cual se comprometió.

3.- **Prescripción** de la pretensión rescisoria contractual contemplada en el artículo 1708 del Código Civil para el Estado de Morelos, al haber transcurrido más de dos años desde la firma del contrato de origen y que pretende rescindir la actora.

Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que las excepciones y defensas opuestas por el demandado son **infundadas** por los motivos y consideraciones que se señalarán enseguida.

Por cuanto a las excepciones indicadas con los números uno y dos de la demanda, consistentes en la falta de pago y el incumplimiento de contrato, se estiman infundadas dados los motivos y consideraciones esgrimidas previamente en esta sentencia al momento del estudio de la reconvención y de la acción principal, por las cuales se consideró por una parte que, aún y cuando la actora \*\*\*\*\* no ha finiquitado el precio final de la compraventa base de la acción, pues aún resta la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), esto no representa un incumplimiento contractual de su parte que obstaculice la procedencia de la rescisión que ejerció.

Igualmente, que no se justificó la afirmación del demandado relativa a que, por causas imputables a la actora \*\*\*\*\*, no se logró terminar los trámites del predio para que le pudieran otorgar su crédito FOVISSSTE, a lo cual se comprometió, argumentos que, deberán tenerse por reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Por cuanto a la excepción de **prescripción** de la pretensión rescisoria contractual contemplada en el artículo 1708 del Código Civil para el Estado de Morelos, al haber transcurrido más de dos años desde la firma del contrato de origen y que pretende rescindir la actora, se estima **infundada** pues básicamente, atendiendo a los pormenores que se pactaron en el contrato de compraventa base de la acción, no resulta aplicable el plazo de dos años previsto en el artículo 1708 del Código Civil para el Estado de Morelos.

Se explica, debe considerarse que en el presente asunto la parte actora, compradora en el básico de la acción, reclamó su acción de rescisión de la compraventa, aduciendo que el vendedor y demandado \*\*\*\*\* no cumplió con su obligación contenida en la cláusula tercera (romano) del contrato de compraventa básico de la acción que se ejercita, a saber, la transmisión del inmueble sin limitación alguna en el dominio del mismo, entregando **a más tardar en sesenta días hábiles posteriores a la firma de ese contrato**, toda la documentación necesaria



## **PODER JUDICIAL**

para formalizar la venta, entre otros documentos, la escritura pública en su favor correspondiente.

Por virtud de ello, se actualiza en favor de la aquí actora como compradora el derecho de retención del precio restante, hasta en tanto se asegure la posesión, en términos del artículo 1780 del Código Civil del Estado y ello da lugar a que el término para que opere la prescripción de dicha acción no sea de dos años, sino el genérico de diez, atendiendo a la excepción prevista en el artículo 1708 del citado ordenamiento, pues mientras perdure aquel derecho de retención, debe permanecer vigente el de accionar la rescisión, merced a que, por la naturaleza del contrato y la causa de la rescisión, no puede subsistir un derecho y perderse otro que dio origen al primero, habida cuenta que las acciones duran lo que la obligación que representan; por tanto, la prescripción de la citada acción y el derecho de retención, no son independientes entre sí.

Entonces, como se ha visto, no resulta aplicable el plazo de dos años previsto en el artículo 1708 del Código Civil del Estado, sino el genérico de diez que es establecido por el diverso artículo 1244 del mismo ordenamiento legal para la prescripción negativa, plazo que evidentemente no ha transcurrido atendiendo a que, incluso, la celebración del contrato base de la acción solo data del año dos mil dieciocho, habiendo transcurrido menos de cuatro años, de ahí que la excepción de mérito resulte infundada,

sirviendo de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 170810*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: V.1o.C.T.112 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Diciembre de 2007, página 1699*

*Tipo: Aislada*

*CONTRATO DE COMPRAVENTA. CUANDO EL COMPRADOR DEMANDA SU RESCISIÓN ADUCIENDO QUE EL VENDEDOR NO CUMPLIÓ CON LA ENTREGA DEL BIEN LIBRE DE GRAVAMEN EN EL PLAZO PACTADO, SE ACTUALIZA A FAVOR DEL PRIMERO EL DERECHO DE RETENCIÓN DEL PRECIO RESTANTE Y, POR TANTO, LA EXCEPCIÓN PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCIÓN DE DICHA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1970 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.*

*Cuando el comprador demanda la acción de rescisión de un contrato de esta naturaleza, aduciendo que el vendedor no cumplió con entregar el bien libre de todo gravamen en el plazo pactado, se actualiza en favor del primero el derecho de retención del precio restante, hasta en tanto se asegure la posesión, en términos del artículo 2551 del Código Civil del Estado y ello da lugar a que el término para que opere la prescripción de dicha acción no sea de dos años, sino el genérico de diez, atendiendo a la excepción prevista en el artículo 1970 del citado ordenamiento, pues mientras perdure aquel derecho de retención, debe permanecer vigente el de accionar la rescisión, merced a que, por la naturaleza del contrato y la causa de la rescisión, no puede subsistir un derecho y perderse otro que dio origen al primero, habida cuenta que conforme al artículo 4o. del código procesal civil de la entidad, las acciones duran lo que la obligación que representan; por tanto, la prescripción de la citada acción y el derecho de retención, no son independientes entre sí.*

**VI.- Decisión.** Con base en las consideraciones esgrimidas en el presente fallo, primeramente, debe declararse que, tomando en consideración que el demandado principal y actor reconvencional \*\*\*\*\* no acreditó la acción reconvencional que reclamó, se declara **improcedente** la acción de cumplimiento forzoso que promovió en contra de \*\*\*\*\* , a quien se le absuelve de las pretensiones que le fueron reclamadas en este asunto, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.



## PODER JUDICIAL

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

Por cuanto a la acción principal planteada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* en la vía ordinaria civil, la misma se declara **procedente** y por tanto, se declara la **rescisión** del contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho celebrado por \*\*\*\*\* como compradora y \*\*\*\*\* como vendedor respecto del bien inmueble cuya superficie es de \*\*\*\*\* metros cuadrados, ubicado en \*\*\*\*\* , predio que cuanta con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , por virtud del incumplimiento contractual de \*\*\*\*\* , lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

En consecuencia de lo anterior y por lo que se refiere a la pretensión señalada con el inciso B) de la demanda y en términos también de lo previsto por el artículo 1786 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a \*\*\*\*\* a que en el plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente sentencia cause ejecutoria restituya a \*\*\*\*\* la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)** que recibió por concepto de anticipo de la venta, con el apercibimiento que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Ahora bien, tomando como base lo expuesto en líneas que anteceden, en el caso específico, esta autoridad judicial estima que no obstante la rescisión del contrato basal de la acción, **no** es procedente la diversa pretensión reclamada por la actora \*\*\*\*\*

en el inciso c) de su demanda (daños y perjuicios) y por tanto se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de la misma, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 158 y 159 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a \*\*\*\*\* al pago de **GASTOS** y **COSTAS** generados en el presente asunto en favor de \*\*\*\*\*.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 490 y 605 del Código Procesal Civil en Vigor del Estado de Morelos, se:

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en definitiva y también la vía elegida es la correcta de conformidad con los razonamientos esgrimidos por esta autoridad en esta sentencia.

**SEGUNDO.-** Por las consideraciones sustentadas en este fallo, se declara **improcedente** la reconvención promovida por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y por tanto se absuelve a ésta última de las pretensiones que le fueron reclamadas en este asunto, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** Por cuanto a la acción principal planteada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* en la vía



## PODER JUDICIAL

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

ordinaria civil, la misma se declara **procedente** y por tanto, se declara la **rescisión** del contrato de compraventa de fecha dieciocho de agosto de dos mil dieciocho celebrado por \*\*\*\*\* como compradora y \*\*\*\*\* como vendedor respecto del bien inmueble cuya superficie es de \*\*\*\*\* metros cuadrados, ubicado en \*\*\*\*\* , predio que cuanta con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , por virtud del incumplimiento contractual de \*\*\*\*\* , lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**CUARTO.-** En consecuencia de lo anterior y por lo que se refiere a la pretensión señalada con el inciso B) de la demanda y en términos también de lo previsto por el artículo 1786 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a \*\*\*\*\* a que en el plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente sentencia cause ejecutoria restituya a \*\*\*\*\* la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)** que recibió por concepto de anticipo de la venta, con el apercibimiento que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**QUINTO.-** Ahora bien, tomando como base lo expuesto en esta sentencia, **no** es procedente la diversa pretensión reclamada por la actora \*\*\*\*\* en el inciso c) de su demanda (daños y perjuicios) y por tanto se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de la misma, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**SEXTO.-** Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 158 y 159 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a \*\*\*\*\* al pago de **GASTOS** y **COSTAS** generados en el presente asunto en favor de \*\*\*\*\*.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma el **M. en D. ADRIÁN MAYA MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Segunda Secretaría **Licenciada INGRID JOSLAYNE BENHUMEA RODRÍGUEZ**, con quien actúa y da fe.

RGV