

**PODER JUDICIAL**

**Cuernavaca Morelos, a nueve de agosto de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **479/2018**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

**RESULTANDO:**

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este Juzgado el veintidós de octubre de dos mil dieciocho, **\*\*\*\*\***, por su propio derecho, promovió en la vía **Ordinaria Civil** juicio contra **\*\*\*\*\***, de quien reclamó las siguientes pretensiones:

**“A) EL CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA TERCERA RELATIVA A LA ENTREGA DE POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO \*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\***, cláusula que se encuentra pactada en el contrato de promesa de compraventa de fecha 9 de mayo del año 2018 celebrado entre la suscrita en carácter de promitente compradora y en carácter de promitente vendedor **\*\*\*\*\***, **Y/O a la persona física \*\*\*\*\***.

**B).- EL CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA CUARTA RELATIVA A LAS OBLIGACIONES D (sic) LA VENDEDORA MARCADA CON LOS INCISOS a), b), c), d), f), cláusula que se encuentra pactada en el contrato de promesa de compraventa de fecha 9 de mayo del año 2018 celebrado entre la suscrita en carácter de promitente compradora y en carácter de promitente vendedor \*\*\*\*\***, **Y/O a la persona física \*\*\*\*\***.

**C).- EL CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA SEXTA RELATIVA AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL, A RAZÓN DE \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), cláusula que se encuentra pactada en el contrato de promesa de compraventa de fecha 9 de mayo del año 2018 celebrado entre la suscrita en carácter de promitente compradora y en carácter de promitente vendedor \*\*\*\*\***, **Y/O a la persona física \*\*\*\*\***.

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

D).- EL CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA SEXTA bis RELATIVA A LA ENTREGA DE ACABADOS DE INTERIORES, MISMOS QUE AL NO SER ENTREGADOS EL DÍA 3 DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO SE HA GENERADO LA CANTIDAD DE \$231,000.00 ( DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.), AL EXISTIR 77 DÍAS DE RETRASO PARA LA ENTREGA DE LOS REFERIDO(sic) ACABADOS DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, SIENDO QUE SE PACTÓ LA CANTIDAD DE \$3,000.00 POR CADA DÍA DE RETRASO, cláusula que se encuentra pactada en el contrato de promesa de compraventa de fecha 9 de mayo del año 2018, celebrado entre la suscrita en carácter de promitente compradora y en carácter de promitente vendedor \*\*\*\*\*, Y/O a la persona física \*\*\*\*\*.

E) EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE ANTE NOTARIO PÚBLICO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO DEPARTAMENTO \*\*\*\*\*, RESULTANTE DELL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN \*\*\*\*\*

misma que debió escriturarse el día 3 de agosto del año 2018, por lo que se reclaman el cumplimiento del inciso c) de la Cláusula Segunda del contrato de fecha 9 de mayo del año 2018.

F).- EL CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA MARCADA CON EL NUMERAL IV, DEL CONTRATO DOCUMENTO BASE DE LA PRESENTE ACCIÓN DE FECHA 9 DE MAYO DE 2018, EN RELACIÓN A LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL DE ACABADOS DE ÁREAS COMUNES, como terrazas, pasillos, instalación de cisterna, bomba de agua, especificación de mi toma de luz, de lo que el vendedor el C. \*\*\*\*\*

en su calidad de representante legal de la moral denominada \*\*\*\*\* denomino condominio “terrazas 59”, declarando bajo protesta de decir verdad que a la interposición del presente juicio me hago del conocimiento de que no existe dicha constitución.

G).- EL PAGO DE GATOS Y COSTAS, que se originen por la tramitación del presente juicio.

H) EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, generados por la interposición del presente juicio.”

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Por autos de fechas veinticuatro de octubre y siete de noviembre, ambos de dos mil dieciocho, se previno la demanda; una vez subsanada, con fecha **dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho**, se admitió a trámite la demanda planteada, se ordenó emplazar y correr traslado a los

**PODER JUDICIAL**

demandados para que dentro del plazo de **diez días** diera contestación a la demanda entablada en su contra, asimismo, **se requiriera** a los demandados para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le harían por medio de publicación en el Boletín Judicial que se edita en el H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos. Por cuanto a la medida de **conservación** solicitada, se ordenó **girar atento oficio** al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para efecto de que realizara la anotación marginal en relación al inmueble materia del juicio, y se inscribiera que el mismo se encuentra en litigio, para que se conociera esta circunstancia y perjudicara a cualquier tercero adquirente, **quedando a cargo de la parte actora la tramitación** y entrega del citado oficio. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo **355** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

3.- Por auto de **seis de junio del año dos mil diecinueve**, atendiendo a las razones de falta de emplazamiento de fechas veintidós y veintitrés ambos de noviembre del año dos mil dieciocho, de las que se advierte la imposibilidad que tuvo la actuario para emplazar a los demandados persona jurídica denominada **\*\*\*\*\* Y/O y a la persona física \*\*\*\*\***, se ordenó **girar atentos oficios** a los **Delegados del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) e Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE)**, así como a los **Representantes Legales de Teléfonos de México, S.A. de C.V. (TELMEX)** de esta

Ciudad, **Comisión Federal de Electricidad (CFE), ADMINISTRACIÓN DESCONCENTRADA DE SERVICIOS AL CONTRIBUYENTE DE MORELOS "1" CON SEDE EN MORELOS**, ubicado en \*\*\*\*\* , **Secretaría de Movilidad y Transporte (SMT)**, así como de la empresa de cable de paga **CABLEMAS** a efecto de que informaran dentro del plazo de **CINCO DÍAS HÁBILES**, a este Juzgado, si en sus archivos aparecen registrados los nombres de la persona jurídica denominada \*\*\*\*\* , y a la persona física \*\*\*\*\* , y para el caso de ser afirmativa su respuesta proporcionarán el mismo dentro del plazo concedido; así también se ordena girar atengo oficio al Delegado del **Instituto Nacional Electoral Delegación Morelos** a efecto de que informara dentro del plazo de **CINCO DÍAS HÁBILES**, a este Juzgado **si en sus archivos a nivel federal** aparece registrado el nombre de \*\*\*\*\* y para el caso de que fueran omisos, el siguiente requerimiento sería con una de las medidas de apremio prevista en la Ley Procesal de la materia. Ahora bien, a efecto de que este Juzgado se allegara de mayores elementos de convicción respecto de la acumulación del presente juicio sucesorio a los expedientes números **456/2018-3, 181/2019-2 y 469/ 600/1993-3**, una vez que se aclarara en qué Juzgados se encontraban radicados, secretaría, especificando juicio y partes de cada uno de los expedientes que mencionó, se acordaría lo conducente.

4. Con fecha siete de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio número **700-41-00-00-00-2019-002016**, suscrito por la Administradora de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante el cual dio contestación al oficio número **1542** de fecha ocho de julio de dos mil



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

## PODER JUDICIAL

diecinueve, informando que se encuentra imposibilitada para proporcionar la información solicita, mismo oficio que se mandó glosar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar.

5. Mediante auto de siete de agosto de dos mil diecinueve, se tuvieron exhibidos los acuses de los oficios números **1542, 1545, 1539, 1541, 1543, 1540 y 1546**, todos de fecha ocho de julio del año en curso, oficios de cuenta que se manda a glosar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar. Por otra parte, a solicitud de la abogada patrono de la parte actora en el presente juicio, **se ordenó girar atento oficio** a la empresa de cable de paga **CABLEMAS TELECOMUNICACIONES, S.A. DE C.V.** a efecto de que informaran dentro del plazo de **CINCO DÍAS HÁBILES**, a este Juzgado, si en sus archivos aparecen registrados los nombres de la persona jurídica denominada \*\*\*\*\* **Y/O** a la persona física \*\*\*\*\* y para el caso de que fuera afirmativa su respuesta, proporcionara el mismo dentro del plazo concedido.

6. Por auto de siete de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio **UJ/3681/2019**, de fecha diecisiete de julio de dos mil diecinueve, suscrito por la Apoderada legal del **ISSSTE**, mediante el cual informa que habiéndose consultado el nombre en la base de datos del subsistema de afiliación, vigencia de derechos y cobranzas del sistema integral de prestaciones económicas (SIPE-AVC), **no se localizó registro** de \*\*\*\*\* , mismo que se ordenó glosar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar.

7. Con fecha siete de agosto del año dos mil diecinueve, se tuvo por recibido oficio número **SMYT/DGJ/1945/VII/2019** suscrito por el Director General Jurídico de la Secretaría de Movilidad y Transporte, informando que de la información proporcionada por la Dirección General de Transporte Público, Privado y Particular derivado de la búsqueda en la base de datos del servicio de Control Vehicular **no se encontró registro a nombre de la Empresa \*\*\*\*\*.**

8. Por auto de siete de agosto del año dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el oficio número **INE/JLE/MOR/VRFE/1897/2019**, suscrito por el Vocal del Registro Federal de Electores del Instituto Nacional Electoral, mediante el cual informó que de los datos proporcionados por el Centro Estatal de Consulta Electoral y Orientación Ciudadana, después de realizar la búsqueda de **\*\*\*\*\*** en el padrón electoral del Registro Federal Electoral de la entidad, **no se encontró registro** del antes mencionado, con los datos proporcionados.

9. Por auto de **siete de agosto de dos mil diecinueve**, se tuvieron por recibidos los oficios **DOM-SSB/CS-1303/2019**, suscritos por el Representante Legal de Comisión Federal de Electricidad (CFE), Suministrador de Servicios Básicos, dando contestación al oficio **1545**, informando que una vez realizada una búsqueda minuciosa en el archivo electrónico de ese Organismo denominado SICOM (Sistema Comercial) se informó que **“SE ENCONTRÓ DOMICILIO REGISTRADO A NOMBRE DE LA EMPRESA \*\*\*\*\***, ubicado en **\*\*\*\*\*** POBLACIÓN CUERNAVACA, MUNICIPIO DE CUERNAVACA,



## PODER JUDICIAL

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

ESTADO DE MORELOS. SERVICIO EN ESTATUS \*\*\*\*\*.  
2.- \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , ESTADO DE MORELOS. SERVICIO DE ESTATUS \*\*\*\*\*. 3.- \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , POBLACIÓN CUERNAVACA, ESTADO DE MORELOS. SERVICIO EN ESTATUS BAJA”, por lo tanto se ordenó dar vista al actor para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

10.- Mediante diverso auto de **siete de agosto de dos mil diecinueve**, se tuvo por recibido el oficio número **189001410100/1345-CIV-R**, suscrito por el Apoderado legal del Instituto Mexicano del Seguro Social Delegación Morelos, mediante el cual informó que después de realizar una búsqueda minuciosa en los archivos de esa Delegación Estatal, y de acuerdo a la información proporcionada por el Departamento de Supervisión de Afiliación y Vigencia, se advierte que no se localizó registro alguno a nombre de \*\*\*\*\*.

11. Por auto de **ocho de agosto de dos mil diecinueve**, se tuvo por recibido el oficio **EOCC 01211/2019**, de fecha quince de julio de dos mil diecinueve, suscrito por el Apoderado Legal de Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., mediante el cual dio contestación al oficio 1543 de fecha ocho de julio de dos mil diecinueve, informando que \*\*\*\*\* ningún registro a nombre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , mismo que se ordenó glosar a los presentes autos, para los efectos legales a que hubiere lugar.

12. Por auto de **siete de noviembre de dos mil diecinueve**, se ordenó girar oficio de nueva cuenta a

**CABLEMAS TELECOMUNICACIONES S.A. DE C.V.** en términos de lo ordenado mediante auto de siete de agosto del año en curso, recaído al escrito de cuenta 6670. Asimismo, por auto de **veintisiete de enero de dos mil veinte**, se ordenó **girar oficio recordatorio** a la empresa antes mencionada, a efecto de que informara el trámite que se dio al oficio 2676.

**13.** Con fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, se tuvo por presentado a \*\*\*\*\*, quien refirió representar a la empresa denominada \*\*\*\*\*, mediante el cual da informa que posterior a una búsqueda exhaustiva, no se tuvo información de \*\*\*\*\* ni de \*\*\*\*\* el cual se ordenó agregar a los presentes autos.

**14.** Por auto de **trece de agosto de dos mil veinte**, **recaído al escrito de cuenta 2739**, tomando en cuenta que mediante oficio registrado con el número **6667**, se tuvo a la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyentes de Morelos, "1" con sede en Morelos, proporcionando la información solicitada mediante oficio número **1542** de ocho de julio de dos mil diecinueve, no fue procedente girar oficio recordatorio a la Administración Desconcentrada antes mencionada; por otra parte, tomando en cuenta que la abogada patrono de la parte actora, solicitó se emplazara a la parte demandada por **edictos**, sin embargo, mediante oficio número DOM-SSB/CS-1303/2019, el representante legal de CFE Suministrador de Servicios Básicos informó que se encontraron los \*\*\*\*\* domicilios que precisa del demandado \*\*\*\*\*; los que dos de ellos no fueron agotados por la actuario, independientemente de que el estatus del informe refirió como





## PODER JUDICIAL

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

baja, por lo que se ordenó turnar los autos a la actuario adscrita a este Juzgado a fin de que se constituyera en los domicilios citados y previo cercioramiento de que fuera el domicilio de la parte demandada, llevara a cabo el emplazamiento ordenado mediante auto de **dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho**.

15. Mediante auto de once de septiembre de dos mil veinte, atendiendo a las faltas de emplazamiento de uno de septiembre de dos mil veinte, del demandado persona moral **\*\*\*\*\***, y que fueron agotados los oficios de búsqueda para localizar tanto al demandado antes citado como a la persona física **\*\*\*\*\***, en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 134 de la legislación adjetiva estatal, se ordenó emplazar a **\*\*\*\*\* y a \*\*\*\*\*** por medio de **EDICTOS** que se publicarían por tres veces de tres en tres días en el **Boletín Judicial**, en el periódico “**el Regional del Sur**”, así como en un periódico a **nivel nacional “La Prensa”**; haciéndoles saber que se les concedía un plazo legal de **TREINTA DÍAS** contados a partir del día siguiente al de la última publicación de dichos edictos, para que dieran contestación a la demanda entablada en su contra; asimismo, se les ordeno **requerir** para que al momento de contestar la demanda entablada en su contra, señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, con el **apercibimiento** que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial que edita este Tribunal, quedando a su disposición en la

Tercera Secretaría, copias de traslado de la demanda y sus anexos, para que se impusieran de las mismas.

**16.** Por auto de **seis de octubre de dos mil veinte**, se tuvieron por exhibidos un ejemplar del periódico “**El regional del Sur**” y otro ejemplar del periódico “**La Prensa**” en donde aparecía publicado el edicto de **veintinueve de septiembre de dos mil veinte**, así también un ejemplar del Boletín Judicial de la misma fecha; mismos que se mandaron agregar a los presentes autos para los efectos legales procedentes.

**17.** Con fecha **nueve de octubre de dos mil veinte**, se tuvieron por exhibidos dos ejemplares del periódico “**El regional del Sur**” en donde aparecen publicados los edicto de **dos y siete de octubre de dos mil veinte**, así también dos ejemplares del Boletín Judicial de las mismas fechas. Asimismo, por auto de **veintitrés de octubre de dos mil veinte**, se tuvieron por exhibidas la **primera, segunda y tercera** publicación de edictos realizadas el doce, quince y veinte de octubre, todos del dos mil veinte, en el periódico “**LA PRENSA**”, mismos que se ordenaron agregar a los presentes autos para los efectos legales procedentes.

**18.** Mediante auto de **veintitrés de diciembre de dos mil veinte**, toda vez que los demandados **\*\*\*\*\***, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del plazo concedido, se les tuvo por **precluido el derecho** para tal efecto; en consecuencia, se les ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado por auto de once de septiembre de dos mil veinte y se ordenó hacerles las subsecuentes

**PODER JUDICIAL**

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

posteriores notificaciones, aún las de carácter personal por medio de la publicación en el **Boletín Judicial** que edita este Tribunal, y toda vez que se encontraba fijada la Litis, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ordenando citar a las partes para que comparecieran a la misma, asimismo, por cuanto a los demandados \*\*\*\*\* se ordenó citarles en términos de lo dispuesto por el artículo **594** del ordenamiento legal en cita, es decir, **publicar el referido auto por dos veces más en días consecutivos en el Boletín Judicial**, lo anterior dada la rebeldía en que incurrió dicha parte demandada; misma audiencia que tuvo verificativo el **catorce de abril de dos mil veintiuno**, a la cual comparecieron la partes actora \*\*\*\*\* , asistida de su abogada patrono \*\*\*\*\* , no así el demandado \*\*\*\*\* así como tampoco el representante legal de la persona moral demandada \*\*\*\*\* no obstante de encontrarse debidamente notificados tal y como se advierte de autos; asimismo, ante la incomparecencia de los demandados no fue posible llevar a cabo una conciliación, por lo que se ordenó continuar con la siguiente etapa del proceso, es decir, con la depuración del procedimiento en sus términos, y no existiendo excepciones de previo y especial pronunciamiento para resolver en la referida audiencia, se declaró cerrada la etapa de depuración y se procedió a abrir el presente juicio a prueba por el término común de **ocho días** para las partes.

**19.-** Por auto de **veintiséis de abril de dos mil veintiuno, recaído al escrito de cuenta 2111**, a solicitud de la abogada patrono de la parte actora, se señaló fecha y hora

para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas en el escrito de cuenta **2111**, admitiéndose: la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de los demandados **\*\*\*\*\***; la **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; la **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el número **6**, que debía realizarse en el inmueble identificado como **\*\*\*\*\***; para efecto de desahogar los puntos propuestos, **excepto** el indicado con el número **3**, en razón de que la inspección se desahoga por medio de los sentidos y sólo por el tiempo indispensable para el desarrollo de los puntos propuestos por las partes y admitidos, en los términos y con los apercibimientos decretados para su desahogo; la **DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número **7** consistente en el Contrato promesa de compraventa, titulado como “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA **\*\*\*\*\***, representada por el señor **\*\*\*\*\***, EN SU CALIDAD DE PROMINENTE (sic) VENDEDORA Y POR OTRA PARTE LA SEÑORA **\*\*\*\*\***, EN SU CALIDAD DE PROMINENTE (sic) COMPRADORA CELEBRADO EN FECHA 09 DE MAYO DE 2018; el **INFORME DE AUTORIDAD** ofrecida con el numeral **9**, a cargo del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, conforme a los puntos propuestos por la parte actora; por lo que se ordenó girar el oficio correspondiente, concediéndole el plazo de CINCO DÍAS para dar contestación a los puntos solicitados en el escrito de cuenta **2111**, número **9**, en los términos y con los apercibimientos decretados para su desahogo; la **PERICIAL** en materia de **INGENIERÍA CIVIL**

**PODER JUDICIAL**

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

marcada con el numeral **10** del escrito de cuenta **2111**, la cual debía versar sobre los puntos propuestos por la parte oferente, teniéndose como perito de la parte actora al arquitecto **\*\*\*\*\***, y como perito de este Juzgado a **\*\*\*\*\***, asimismo, **la contraparte** dentro del plazo legal de **TRES DÍAS** podría proporcionar nuevos puntos o cuestiones sobre los que debía versar la pericial, en los términos y con los apercibimientos decretados para su desahogo; asimismo, los **INFORMES DE AUTORIDAD** ofrecidos con los numerales **11, 12, 13 y 14** a cargo de **1. LA SUBSECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE CUERNAVACA, MORELOS; 2.- el H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; 3.- SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BÁSICOS, COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD; 4.- SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS**, que debían desahogarse conforme a los puntos propuestos por la parte actora, en los términos y con los apercibimientos decretados para su desahogo; así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**.

**20.-** El día cuatro de mayo de dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado el perito designado por este Juzgado, **J. JESÚS BARRERA ALONSO**, a **aceptar y protestar** el cargo conferido como perito en materia de Ingeniería.

**21.** El cinco de mayo de dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado el Ingeniero **\*\*\*\*\***, en su carácter de

perito designado por la parte actora en materia de Ingeniería, a aceptar y protestar el cargo conferido.

**22.** Por auto de **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el oficio **DOM-SSB/CS-594/2021**, suscrito por el Representante Legal de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Suministrador de Servicios Básicos, dando contestación al oficio **599**, mismo que se mandó agregar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar.

**23.** Con fecha **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el oficio número **SDUyOP/SsOP/019/V/2021**, signado por el Subsecretario de Obras Públicas del Municipio de Cuernavaca, Ingeniero **Miguel Gutiérrez Machuca**, con el cual se le tuvo dando contestación al oficio **598**, mediante el cual rindió el informe de autoridad solicitado, oficio que se mandó agregar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar, y con el contenido del mismo, se ordenó dar vista a las partes, para que dentro del plazo legal de **tres días** manifestaran lo que a su derecho correspondiera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

**24.** El **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el oficio número **CJ/DGAC/DAC/004/2021**, signado por la Directora de Asuntos Civiles de la Consejería Jurídica del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, Licenciada **Roberta Fabiola Castrejón Urbina**, mediante el cual rindió el informe de autoridad solicitado en autos, y con el contenido del mismo, se ordenó dar vista a las partes, para que dentro del

**PODER JUDICIAL**

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

plazo legal de **tres días** manifestaran lo que a su derecho correspondiera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

**25.** Por diverso auto de **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el oficio número **SAPAC/DJ/615/2021-5**, signado por el Director Jurídico del SAPAC, Licenciado **Martín Uribe Romero**, mediante el cual dio contestación al oficio **600**, de fecha doce de mayo de dos mil veintiuno, mediante el cual rindió el informe de autoridad solicitado en autos, y con el contenido del mismo, se ordenó dar vista a las partes, para que dentro del plazo legal de **tres días** manifestaran lo que a su derecho correspondiera, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se les tendría por perdido el derecho para tal efecto.

**26.** Con fecha **dieciséis de junio de dos mil veintiuno**, **recaído al escrito de cuenta 3894**, se tuvieron por hechas las manifestaciones realizadas por la abogada patrono de la parte actora, respecto a los informes rendidos por la Comisión Federal de Electricidad y Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, registrados con los número de cuenta **3034 y 3242**.

**27.** El **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos** prevista por el artículo **400** del Código procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, a la cual compareció la parte actora **\*\*\*\*\***, asistida de su abogada patrono Licenciada **\*\*\*\*\***, no así los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, no obstante de encontrarse debidamente notificados mediante Boletín Judicial

número **7718**, publicado el veintiocho de abril del año dos mil veintiuno, y encontrándose debidamente preparada, se procedió al desahogo de las pruebas que se encontraban preparadas, procediéndose al desahogo de las ofrecidas por la parte actora, iniciando con el desahogo de la **Confesional** a cargo de la parte demandada **\*\*\*\*\***, y toda vez que la actora **no exhibió el pliego de posiciones** correspondiente, **se declaró desierta la misma**; en la misma fecha, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de **Declaración de parte**, a cargo de **\*\*\*\*\*** y atendiendo a las manifestaciones vertidas por la parte actora, **se le tuvo por desistida a su más entero perjuicio de la prueba en mención**; asimismo, tuvo verificativo el desahogo de la prueba **Confesional** ofrecida por la parte actora, a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, y ante la incomparecencia injustificada del mismo, **se declaró confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; respecto a la prueba de **Declaración de Parte** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, se tuvo a la parte actora por desistida a su más entero perjuicio de la prueba antes mencionada; asimismo, se llevó a cabo del desahogo de la prueba **Testimonial** ofrecida por la parte actora, a cargo de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, quienes fueron sustituidos por **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, desahogándose en sus términos.

**28.-** El día **veinticuatro de junio de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el desahogo de la **Inspección Judicial** en el domicilio ubicado en el **\*\*\*\*\***, conforme a los puntos ofrecidos en el escrito de cuenta **2111**.





## PODER JUDICIAL

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

29. En auto de **siete de julio de dos mil veintiuno**, recaído al escrito de cuenta **4866**, se tuvo al Ingeniero **\*\*\*\*\***, perito en materia de Ingeniería designado por la parte actora, exhibiendo el dictamen pericial que le fue encomendado en autos, mismo que fue debidamente ratificado ante la Tercera Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, el día **ocho de julio de dos mil veintiuno**, mismo dictamen que se tuvo por rendido mediante auto de la misma fecha **ocho de julio de dos mil veintiuno**.

30. Por auto de **seis de diciembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el oficio número **ISRYCEM/DJ/4084/2021**, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, suscrito por la Licenciada HUITZEL ROMAN GONZÁLEZ, en su carácter de Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual informa que **no se encontró registro del bien inmueble solicitado** en el oficio número **2785**.

31. Con fecha **dos de marzo de dos mil veintidós**, se ordenó **requerir** al perito designado por este Juzgado, Ingeniero **BARRERA ALONSO J. JESÚS**, para que en el plazo legal de **CINCO DÍAS** emitiera su dictamen, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se haría acreedor a una multa de **veinte** unidades de medida de actualización por desacato a un mandato judicial, asimismo, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la **continuación de pruebas y alegatos**, a fin de que las partes actora y demandada interrogaran a los peritos designados por la parte actora y de este Juzgado, respecto de los dictámenes correspondientes; ordenando citar a las partes así como a los peritos antes

mencionados para que compareciera, en los términos y con los apercibimientos respectivos para su desahogo.

**32.-** Por auto de diecisiete de marzo de dos mil veintidós, a solicitud del perito designado por este Juzgado, se señaló de nueva cuenta fecha y hora para el efecto de que el perito aludido se constituyera en compañía de la parte actora y la asistencia de la actuario adscrita a este Juzgado, en el **DEPARTAMENTO...** a fin de que el Ingeniero J JESÚS BARRERA ALONSO, pudiera emitir el dictamen encomendado en autos, concediéndole a dicho perito un plazo de **DIEZ DÍAS** para emitir su dictamen, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se le impondría como medida de apremio una multa de **veinte unidades de medida de actualización** por desacato a un mandato judicial.

**33.-** El **veintinueve de marzo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la diligencia, en la cual se constituyó la actuario de la adscripción, en el domicilio ubicado en el **\*\*\*\*\***, a fin de que el perito designado por este Juzgado, emitiera su dictamen correspondiente.

**34.** Por auto de dieciocho de abril de dos mil veintidós, se concedió al perito designado por este Juzgado, un plazo de **DIEZ DÍAS** para que emitiera su dictamen, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, se le impondría como medida de apremio, una multa de **veinte unidades** de medida de actualización.

**35.** Por auto de **nueve de mayo de dos mil veintidós** recaído al escrito de cuenta **3273**, se tuvo al perito designado



## PODER JUDICIAL

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

por este Juzgado, exhibiendo el dictamen que le fue encomendado, **requiriéndole** para que compareciera ante la Tercera Secretaría a **ratificar** el mismo, antes de la audiencia señalada por el ordinal **465** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo se haría acreedor a una multa de **veinte unidades de medida de actualización** por desacato a un mandato judicial; por otra parte, visto el estado procesal que guardaban los presentes autos, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la **continuación de la audiencia de pruebas y alegatos** en los términos y con los apercibimientos ordenados para su desahogo.

**36.** El **veinte de mayo de dos mil veintidós**, compareció ante la Tercera Secretaría de este Juzgado, el Ingeniero **J. JESÚS BARRERA ALONSO**, a **ratificar** el contenido, letra y firma en todas y cada una de sus partes el dictamen registrado con el número de cuenta **3273**.

**37.** El día **veinticuatro de mayo de dos mil veintidós**, señalado para el desahogo de la continuación de **pruebas y alegatos**, a la cual no comparecieron las partes actora y demandada, ni persona alguna que legalmente las representara, no obstante de encontrarse debidamente notificadas como se desprende de autos, asimismo, no comparecieron los peritos designados por la parte actora y por este Juzgado, a pesar de encontrarse notificados, ordenando hacer efectivo el apercibimiento decretado al perito de este Juzgado, por desacato a un mandato judicial y se ordenó girar atento oficio a la **DIRECCIÓN GENERAL DE RECAUDACIÓN DE LA SUBSECRETARÍA DE INGRESOS EN EL ESTADO**

**DE MORELOS**, a efecto de que procediera a hacer efectiva dicha multa, a favor del Fondo Auxiliar de este Tribunal, asimismo, se señaló fecha y hora para que las partes actora y demandada interrogaran a los peritos designados por este Juzgado y la parte actora, respecto de los dictámenes exhibidos en auto, en los términos y con los apercibimientos decretados para tal efecto.

**38.** El **diez de junio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la continuación de **pruebas y alegatos**, a la cual no comparecieron las partes actora y demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificados; se hizo constar que si comparecieron los peritos designados por la parte actora y por este Juzgado, encontrándose debidamente preparada; por lo que, ante la incomparecencia de las partes actora y demandada, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, y se les **tuvo por perdido su derecho para interrogar a los peritos designados por este Juzgado y por la parte actora**, para los efectos legales a que hubiere lugar, al no existir pruebas pendientes por desahogar, ni escrito alguno pendiente de acordar, se cerró el periodo probatorio y se pasó a la etapa de **ALEGATOS**, y ante la incomparecencia injustificada de las partes, se les tuvo por perdido el derecho para tal efecto, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 500 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se ordenó turnar los presentes autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente.**

**39.** Por auto de **cuatro de julio de dos mil veintidós**, se procedió a disponer del plazo de tolerancia de **DIEZ DÍAS** más



## PODER JUDICIAL

para la emisión de la sentencia definitiva correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente y;

### CONSIDERANDO:

**I.- Competencia y Vía.-** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primero Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 21, 29** y **34** fracción **II** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, toda vez que se trata de una acción civil personal y las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este Tribunal en la cláusula **DÉCIMA** del contrato de promesa de compraventa base de la acción. De igual manera la vía ordinaria civil en la que se substanció el juicio es la procedente de conformidad con lo previsto por el artículo **349** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**II.- Legitimación.-** Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juez debe analizar éste tópico aun oficiosamente; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

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

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”

Al respecto, dispone el artículo **191** de la ley adjetiva civil lo siguiente:

**“Legitimación y substitución procesal.** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”.

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la



## PODER JUDICIAL

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

legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En ese tenor, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, se acredita con el **Contrato privado de promesa de compraventa** celebrado el nueve de mayo de dos mil dieciocho, por una parte la sociedad mercantil denominada **\*\*\*\*\***, **representada por el señor \*\*\*\*\***, en su calidad de “promitente vendedora” y por la otra parte la señora **\*\*\*\*\***, en su calidad de “promitente compradora”, del cual se deduce que el promitente vendedor prometió y se obligó para con la promitente compradora antes mencionada, a **VENDER** el bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***. Documental privada a la que se le otorga valor probatorio para efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 445 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, al cumplir con los requisitos previstos por la ley y no haber sido impugnada por los demandados, con la que se **acredita la legitimación procesal tanto activa como pasiva de las partes actora y demandada en el presente juicio**, pues fueron ellas quienes suscribieron el contrato base de la acción, aunado a que la

moral demandada, a través de su representante \*\*\*\*\*, fue quien suscribió el mismo; sin que esto implique la procedencia de la acción.

**III.- Estudio de la acción.** Al no existir cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción planteada en el presente juicio por \*\*\*\*\*, respecto del contrato de promesa de compraventa que celebró con la persona moral denominada \*\*\*\*\*, esta última a través de su representante \*\*\*\*\*, el nueve de mayo de dos mil dieciocho, en relación al \*\*\*\*\*; lo anterior, bajo el argumento de que la parte promitente vendedora ha incumplido con sus obligaciones estipuladas en el contrato basal, particularmente respecto a lo establecido en la cláusula **TERCERA** relativa a la entrega de posesión del bien inmueble antes mencionado, así como a las obligaciones de la vendedora y/o promitente vendedora, estipuladas en la cláusula **CUARTA** específicamente en los incisos **a), b), c), d) y f)**, exponiendo que la hoy demandada ha incumplido con todas y cada una de las cláusulas pactadas puesto que han fenecido los términos pactados sin que se haya materializado los acuerdos contenidos en el contrato base de la presente acción, dejando de cumplir en tiempo y forma legal con las obligaciones que contrato al celebrar el contrato de compraventa, no obstante que la actora cumpliera con las obligaciones adquiridas en dicha relación contractual, pero que la parte vendedora incumplió con el referido contrato, al abstenerse de formalizarla mediante protocolización de escritura pública, ante Notario Público; que el hoy demandado dejó de cumplir en tiempo y forma legal con las obligaciones que contrajo al celebrar el contrato de compraventa, no



**PODER JUDICIAL**

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

obstante que la actora cumpliera con las obligaciones que adquirió en dicha relación contractual, reiterando que dicha parte demandada se abstuvo de formalizarla mediante la protocolización de escritura ante Notario Público, así como la entrega de la posesión entiendo y forma y el terminado de áreas comunes, pactado en el contrato basal.

Por otro lado tenemos que los demandados, persona moral denominada **\*\*\*\*\***, no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra, tal y como se aprecia del auto de **veintitrés de diciembre de dos mil veinte**, por lo tanto, en términos del último párrafo del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se tienen por presuntamente confesados los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, pero lo anterior no significa una aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios de prueba que la favorezcan, se inserta por ser aplicable, el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

**“CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS.** La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que si bien es cierto que a la confesión derivada de la falta de contestación no debe negársele valor probatorio, también lo es que no puede reconocerse que, por sí sola sea bastante para justificar la

acción ejercitada pues, un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y, por tanto, tampoco puede tenerse por probada únicamente con dicha confesión.

Acorde a lo anterior, dispone el Código Civil vigente en la entidad lo siguiente:

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

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

**ARTÍCULO 1670.-** APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título.

A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.

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

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

**ARTICULO 1687.-** CONTRATO UNILATERAL BILATERAL. El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

**ARTÍCULO 1700.-** CLARIDAD DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

**PODER JUDICIAL**

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

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

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

- I.- Por incumplimiento del contrato;
- II.- Porque se realice una condición resolutoria;
- III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa;
- IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado;
- V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y
- VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley

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

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

**ARTÍCULO 1736.- MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO.** El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

**ARTÍCULO 1764.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.** El vendedor está obligado:

- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;
- II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave;
- III.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación;
- V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien;
- VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; y
- VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

**ARTICULO 1765.- CLASES DE ENTREGA.** La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la Ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario

**ARTICULO 1767.- ENTREGA DEL BIEN EN CUANTO A TIEMPO, LUGAR, MODO SUBSTANCIA.** La entrega de la cosa por el vendedor al comprador, debe ser exacta en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia convenidos. A falta de convenio, la exactitud en dichos aspectos, se regirá por las disposiciones contenidas en este Título.

**ARTÍCULO 1770.- ENTREGA DEL BIEN RESPECTO DEL ESTADO QUE GUARDABA.** El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, accesiones y títulos de la cosa.

**PODER JUDICIAL**

Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

**ARTICULO 1774.- GARANTIAS DEL VENDEDOR MIENTRAS NO SE LE PAGUE EL PRECIO.** El vendedor tiene, entre tanto no se le pague el precio, las siguientes garantías:

I.- Un derecho de preferencia en los términos del artículo 2472, fracción VIII de este Código.

II.- Un derecho de retención para no entregar la cosa, en la forma y términos que estatuye el artículo 1769 de este Ordenamiento.

III.- Una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el comprador incurre en mora en cuanto al pago del precio; y

IV.- Una pretensión de rescisión, con el pago de daños y perjuicios en caso de incumplimiento, si no optare por la pretensión que antecede.

**ARTÍCULO 1775.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.** El comprador está obligado:

I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y

II.- A recibir la cosa.

**ARTÍCULO 1781.- RESCISIÓN DEL CONTRATO POR FALTA DE PAGO.** La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1709 segundo párrafo y 1710 de este Ordenamiento.

**ARTÍCULO 1783.- GARANTÍAS DEL COMPRADOR.** El comprador tiene las siguientes garantías:

I.- Un derecho de retención para no entregar el precio en la forma y términos que estatuye el artículo 1780 de este Código;

II.- Una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el vendedor incurre en mora en cuanto a la entrega de la cosa; y

III.- Una pretensión de rescisión, con el pago de daños y perjuicios en caso de incumplimiento.

Por su parte, respecto del pago el ordenamiento en cita dispone:

**ARTÍCULO 1478.- NOCIÓN CARACTERÍSTICAS DEL PAGO.**

Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, la prestación del servicio o hecho objeto de la obligación, o la abstención del acto estipulado si se tratare de deudas de no hacer.

El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.

Las reglas que siguen se aplicarán en cuanto a la exactitud respecto a las cuatro formas indicadas, salvo que hubiere estipulación en contrario.

**ARTÍCULO 1487.- FORMA DE REALIZAR EL PAGO.** El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la Ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otro ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor, el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda.

**ARTÍCULO 1488.- TIEMPO PARA EFECTUAR EL PAGO.** El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

**ARTÍCULO 1491.- LUGAR PARA HACER EL PAGO.** Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley.

De los preceptos legales que preceden, se colige que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos y Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones, que son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren



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

## PODER JUDICIAL

omisos se aplicarán las reglas del Título general de los contratos; que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley; que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; que el contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada, y el contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente; que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas; que sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos por incumplimiento del contrato entre otras hipótesis; que si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

Asimismo por cuanto a la compraventa en particular dispone la Ley Civil vigente en el estado que es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero; que entre las obligaciones del vendedor está entregar al comprador la cosa vendida, así como otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales; que el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, o no lo hace al recibirla salvo que en el

contrato se haya señalado un plazo para el pago; que el vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato; de igual forma que el vendedor tiene, entre tanto no se le pague el precio, un derecho de retención para no entregar la cosa, en la forma y términos que estatuye el artículo 1769 de este Ordenamiento, así como una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el comprador incurre en mora en cuanto al pago del precio; que una de las obligaciones del comprador es pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en el propio código.

Ahora bien, en primer lugar es menester resaltar que si bien el contrato base de la acción fue denominado por los contratantes como ***Contrato de Promesa de Compraventa***, a criterio del suscrito constituye un verdadero contrato de compraventa, pues en este se convino sobre la cosa y precio, tal y como lo requiere el artículo **1730** del Código Civil vigente en la entidad, para la existencia de la compraventa, por lo que ésta resulta perfecta y obligatoria para las partes conforme al mismo precepto legal; por lo que el comprador tiene derecho a exigir del vendedor el cumplimiento de las obligaciones pactadas en dicho contrato, siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones convenidas; lo anterior, encuentra sustento en las siguientes tesis:

Época: Séptima Época  
Registro: 240341  
Instancia: TERCERA SALA  
Tipo Tesis: Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación



**PODER JUDICIAL**

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

Localización: Volumen 175-180, Cuarta Parte  
Materia(s): Civil  
Tesis:  
Pag. 58

**COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA, CONTRATO DE.**

Las expresiones "prometo vender" y "prometo comprar" son sinónimos de vendo y compro, por lo que habiendo conformidad en objeto y precio se está en presencia de un contrato de compraventa, no de promesa de venta, porque cuando concurren las dos promesas de comprar y vender, determinándose el objeto y el precio, existe una concordancia de voluntades que lleva a la formación de una compraventa, por reunirse los citados elementos.

**TERCERA SALA**

Amparo directo 4303/82. Inmobiliaria Puente de Vigas, S.A. 17 de octubre de 1983. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Víctor Hugo Díaz Arellano.

**Véanse:**

Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XLI, página 379, tesis de rubro "PROMESA DE VENTA."

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 115, página 332, bajo el rubro "COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA."

Época: Séptima Época

Registro: 240409

Instancia: Tercera Sala

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volumen 169-174, Cuarta Parte

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 13

**COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA. DERECHO AL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DEFINITIVA, A PESAR DE CLAUSULA EN CONTRARIO.**

Si quedó demostrado en autos que se convino sobre cosa y precio como lo requiere el artículo 2248 del Código Civil para la existencia de la compraventa, ésta resulta perfecta y obligatoria para las partes conforme al artículo 2249 del mismo ordenamiento, por lo que el comprador tiene derecho mediante la consignación de pago de la cantidad pactada, a exigir de la vendedora el otorgamiento de la escritura definitiva de acuerdo con lo que establece el artículo 2011, fracción I, del referido código, cuando el contrato de promesa de venta base de la

acción no solamente contiene una obligación de hacer, sino una de dar, como es la entrega del inmueble, a cambio del pago del precio en el tiempo y forma convenidos, lo cual hace que dicho contrato colme los elementos de la compraventa, de donde resulta que aun cuando en una cláusula se haya estipulado que el comprador no podía exigir el perfeccionamiento de ese contrato, tal estipulación carece de relevancia, porque el acto jurídico ya se había realizado.

Amparo directo 1597/82. María Angélica Parra Bustamante de Unna. 14 de febrero de 1983. Cinco votos. Ponente: Ernesto Díaz Infante. Secretario: Leonardo Rodríguez Bastar.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 115, página 332, bajo el rubro "COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA."

**Nota:** En el Informe de 1983, la tesis aparece bajo el rubro "OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DEFINITIVA, DERECHO AL PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA, LO TIENE EL COMPRADOR A PESAR DE CLAUSULA EN CONTRARIO, MEDIANTE CONSIGNACION EN PAGO DE LA CANTIDAD PACTADA."

Sentado lo anterior, y toda vez que la pretensión de la parte actora consiste en el cumplimiento por parte de la demandada del contrato de promesa de compraventa celebrado por éstos, la accionante también tiene la carga de la prueba para acreditar que cumplió con las obligaciones contraídas, en términos de lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, salvo que, acorde con el diverso numeral **387**, la negación envuelva una afirmación expresa de un hecho.

**PODER JUDICIAL**

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

A efecto de acreditar el ejercicio de su acción, la **parte actora** ofreció como pruebas de su parte, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el **Contrato promesa de compraventa**, titulado como “**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**” QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA \*\*\*\*\* , representada por el señor \*\*\*\*\* , EN SU CALIDAD DE PROMITENTE VENDEDORA Y POR OTRA PARTE LA SEÑORA \*\*\*\*\* , EN SU CALIDAD DE PROMITENTE COMPRADORA, celebrado el nueve de mayo de dos mil dieciocho, respecto del \*\*\*\*\* ; área privativa de \*\*\*\*\* , área de terraza de \*\*\*\*\* , superficie total privativa de \*\*\*\*\* , área común de \*\*\*\*\* , superficie total \*\*\*\*\* , comprendiéndose en esa promesa de enajenación y compra todo cuando más que de hecho y por derecho corresponda a dicho inmueble, con todas las entradas, salidas, dos cajones de estacionamiento, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas; lo anterior tal y como se deduce de la cláusula **PRIMERA** del referido contrato.

Asimismo, del referido contrato se desprende que las partes en su **cláusula SEGUNDA** pactaron el **PRECIO Y FORMAS DE PAGO**, estableciendo que el precio de la operación fue la cantidad de **\$2,727,000.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, suma que la promitente compradora se obligó a pagar a la promitente vendedora de la siguiente forma: “**a**).- *La cantidad de \$1,500.000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) en la fecha de celebración del presente convenio. Cantidad que es pagada en este acto en su*

totalidad, recibiendo la **“PROMITENTE VENDEDORA”** a su entera satisfacción dicha cantidad y liberada la **“PROMITENTE COMPRADORA”** de toda responsabilidad al respecto.- **b).**- La cantidad de **\$327,000.00 (TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS MONEDA NACIONAL)**, que sería pagada en tres parcialidades, de conformidad con el calendario de pagos adjunto a la presente como Anexo 1, en el entendido de que cada pago parcial que realice la **“PROMITENTE COMPRADORA”** estará condicionada a la previa entrega por parte de la **“PROMITENTE VENDEDORA”** de las obras señaladas en el anexo adjunto al presente convenio, a entera satisfacción de la **“PROMITENTE COMPRADORA”**.- **c).**- Y el saldo, o sea la cantidad de **\$900,000.00 (NOVECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, serán pagados a más tardar el día tres (03) de agosto del año dos mil dieciocho (2018), fecha en la que se otorgará la escritura definitiva traslativa de dominio a favor de la **“PROMITENTE COMPRADORA”**; asimismo, de conformidad con la cláusula **TERCERA**, la posesión real y material del inmueble objeto del contrato aludido, le sería entregada a la **“PROMITENTE COMPRADORA”**, contra la firma de la escritura definitiva traslativa de dominio.

De igual forma en las cláusulas **CUARTA y QUINTA**, se establecieron las obligaciones tanto de la vendedora como de la compradora, siendo estas las siguientes:

**“CUARTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA.**- Son obligaciones de hacer a cargo de la **“PROMITENTE VENDEDORA”**.- **a)** Proporcionar a la **“PROMITENTE COMPRADORA”** o en su caso a la Notaría correspondiente, para que ésta lleve a cabo la formalización de

**PODER JUDICIAL**

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

la escritura respectiva, toda la documentación original e información que sea necesaria para estar en la posibilidad del otorgamiento del acto definitivo traslativo de propiedad, tales como: Antecedentes de propiedad, pagos de impuestos predial actualizados, servicios con los cuales se beneficia el citado inmueble y cualquier otro documento que le sea requerido por el fedatario público citado.- **b).**- Transmitir los derechos de propiedad que le corresponde sobre el inmueble objeto del presente contrato en la fecha y plazo convenido, en el concepto de libre de gravamen, y al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio.- **c).**- Conservar el bien inmueble en el estado material en que se encuentra hasta la total entrega.- **d).**- Comparecer por sí o por conducto de representante legal con facultades suficientes para actos de dominio, en el día y hora que al efecto se señala para la firma de la escritura definitiva de compraventa.- **e).**- Responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho, inclusive por conducto de su representante.- **f).**- Pagar el impuesto sobre la renta que se cause por virtud de la enajenación del inmueble objeto del presente contrato, o en su caso presentar la documentación necesaria para exentar el mismo.

**QUINTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE LA COMPRADORA.**- Son obligaciones de hacer a cargo de la “**PROMITENTE COMPRADORA**”.- **a).**- Pagar el precio en la forma y plazo convenidos. **b).**- Recibir el inmueble materia de este contrato, en la fecha señalada.- **c).**- Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura traslativa de propiedad.- **d).**- Pagar los impuestos, derechos,

honorarios que se causen por virtud de la adquisición del inmueble objeto del presente contrato.

Siendo dable precisar que en las **cláusulas SEXTA y SEXTA bis**, las partes convinieron como **PENA CONVENCIONAL** que en caso de que la “PROMITENTE VENDEDORA” o la “PROMITENTE COMPRADORA” incumplieran cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato y/o sus anexos, la parte incumplida debía pagar a la otra parte una pena convencional equivalente a la cantidad de **\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL**, asimismo, respecto al **PLAZO DE ENTREGA DE ACABADOS INTERIORES**, se estableció que la “PROMITENTE COMPRADORA” otorgaría un plazo a la “PROMITENTE VENDEDORA” que fenecería el día tres (03) de agosto del año en curso, para entregar los acabados interiores del departamento en los términos establecidos; por lo que en caso de incumplimiento, aceptó que se le penalizara con un descuento de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS MONEDA NACIONAL)** por cada día que transcurriera hasta la total entrega de lo pactado en los términos señalados, y que dicha pena convencional debía ser pagada dentro de los cinco días naturales siguientes al cumplimiento, en la cuenta bancaria que designara la parte que lo argumente.

Documental privada que no fue objetada por la parte contraria, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto en los artículos **436, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor, y con la misma se acredita, que las

**PODER JUDICIAL**

partes en el presente juicio celebraron contrato de promesa de compraventa del bien inmueble materia de la controversia.

Obra el desahogo de la prueba **Confesional** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, en diligencia de **veintitrés de junio de dos mil veintiuno**, en la que (ante su incomparecencia injustificada) se le declaró **confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, respecto a que el mismo es representante legal de la persona jurídica denominada **\*\*\*\*\***; que conoce a su articulante **\*\*\*\*\***, que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, celebró contrato de promesa de compraventa con su artiuante respecto del bien inmueble identificado como departamento doscientos cuatro, torre dos, resultante del régimen de propiedad en condominio vertical denominado terrazas 59, ubicado en calle 16 de Septiembre, número 59, colonia Acapantzingo en Cuernavaca, Morelos; que en relación a lo anterior, que en dicho contrato de promesa de compraventa, se pactó en la cláusula PRIMERA, que en representación de la Sociedad Mercantil **\*\*\*\*\***, se obligó a vender a su articulante del **\*\*\*\*\***; que en el contrato de promesa de compraventa de fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, se pactó como precio de la operación la cantidad de \$2,727,000.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.); que en la cláusula TERCERA del convenio celebrado en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, en calidad de representante legal de **\*\*\*\*\*** se obligó a transmitir la posesión real y material a la firma del inmueble materia del presente juicio, a la firma de las escrituras; que en el convenio

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

celebrado en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, en la cláusula CUARTA, en representación de \*\*\*\*\*, pactó obligaciones de dar y hacer como **transmitir el inmueble** en la fecha y plazo convenido; que en el convenio antes mencionado pactó en representación de \*\*\*\*\*, una pena convencional de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), en caso de incumplimiento a dicho convenio; que se ha negado a dar cumplimiento al convenio celebrado con su articulante en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho; prueba confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos **426 fracción I**, y **427** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de estar desahogada en términos de ley y no existir prueba en contrario que la desvirtúe, ya que en la misma el absolvente reconoce fictamente haber celebrado con fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho, en representación de \*\*\*\*\*, el contrato aludido que es motivo de este juicio.

Asimismo, la actora ofreció la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, desahogada el veintitrés de junio de dos mil veintidós, en la cual los atestes manifestaron sustancialmente que conocen a la Ciudadana \*\*\*\*\*, el primero refiere que la conoce porque conoce a su hijo \*\*\*\*\*, porque trabajó con él, y que la conoce desde hace doce años, y el segundo porque fue chofer de su esposo de nombre \*\*\*\*\*y que la conoce desde hace diez años; que saben que la Ciudadana \*\*\*\*\*, habita en el \*\*\*\*\*, y saben habita en dicho domicilio desde el mes de julio del dos mil dieciocho; que el primero los visitaba una vez a la semana, y el segundo los visitaba porque trabajaba con el esposo 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

misma como chofer; que respecto a las condiciones físicas del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , el primero refiere se encuentra en total abandono y que lo sabe porque los visitaba una vez a la semana y que la última vez que los visitó fue el día lunes veintiuno de junio de dos mil veintiuno, por su parte, el segundo expone que dicho inmueble está en obra negra, sin paredes, sin muros, sin ventanas, sin aplanados, sin luz, sin agua, sin ningún tipo de servicios, ya que aduce es inhabitable, y que lo sabe porque cuando no sirve el elevador tiene que pasar por ahí y que aparte se ve de la calle; y respecto a la razón de su dicho el primero manifestó: ***“...porque trabajé con \*\*\*\*\* quien es hijo de la señora \*\*\*\*\* , y visitaba constantemente el departamento una vez a la semana, ya que tocó ver que no funcionaba el elevador y yo tenía que subir las escaleras, y pude ver el estado en que estaban los departamentos, el estacionamiento, las áreas comunes y el propio departamento doscientos cuatro, observando que el departamento doscientos cuatro está en obra negra, no tiene servicios básicos como son agua, luz, gas, no tiene ventanas, puertas, los muros están sin terminar, no se puede habitar el departamento, el estacionamiento siempre tiene agua encharcada, algunos departamentos se utilizan como bodegas o basureros, la torre del al lado el primer departamento se utiliza como bodega y tiene basura, siendo todo lo que tengo que manifestar.”***; y por cuando a la razón de su dicho el segundo ateste manifestó: ***“Lo sé porque trabajé con el esposo de la señora \*\*\*\*\* , porque iba diario y pasaba por el departamento doscientos cuatro y observaba las condiciones en las cuales se encuentra el departamento, siendo todo lo que tengo que manifestar.”***

La citada probanza es valorada en los términos previstos por el artículo **490** de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia se le concede valor y eficacia probatoria puesto que los testigos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que coinciden con los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda sin que se advierta mendacidad en su dicho, robusteciendo con ello que el inmueble materia del presente juicio se encuentra en **obra negra, sin terminar y en estado de abandono, sin los servicios básicos a que hicieron mención.**

Lo que se corrobora con el desahogo de la prueba de ***Informe de Autoridad***, rendido mediante oficio número **DOM-SSB/CS-594/2021**, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, suscrito por el Representante Legal de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Suministrador de Servicios Básicos, conforme a los puntos ofrecidos por la parte actora, mediante el cual se informa lo siguiente:

- ***Que informe a este Juzgado si en el primer trimestre en el año 2018 obra registro de medidor en el bien inmueble identificado \*\*\*\*\*.***

No existe registro de medidor de suministro de energía eléctrica contratado en el primer trimestre del año 2018 en el domicilio indicado, tal y como se acredita con la impresión de pantalla de nuestro Sistema Comercial en donde se registró la búsqueda (**Anexo 1**).

- ***Que informe a este Juzgado si en el primer trimestre en el año 2018 obra registro de medidor en el bien inmueble ubicado en condominio denominado \*\*\*\*\*.***

No obra ningún registro de medidor contratado en el primer trimestre del año 2018 en el inmueble ubicado en el domicilio descrito, tal y como se acredita con la impresión de pantalla de nuestro Sistema Comercial en donde se registró la búsqueda (**Anexo 1**).

- ***Que remita solicitudes y/o contratos de tramitación de los medidores de luz.***

**PODER JUDICIAL**

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

No se tienen contratos de medidores de suministro de energía eléctrica bajo la dirección de \*\*\*\*\*, tal y como se acredita con la impresión de pantalla de nuestro Sistema Comercial en donde se registró la búsqueda (**Anexo 1**).

- **Que informe a este Juzgado quienes tienen el título del medidor de luz del bien inmueble \*\*\*\*\*.**

No se localizó registro de contrato de suministro de energía eléctrica registrado en la dirección referida, tal y como se acredita con la impresión de pantalla de nuestro Sistema Comercial en donde se registró la búsqueda (**Anexo 1**).

De igual forma, obra el **informe** rendido mediante oficio número **SAPAC/DJ/615/2021-5**, con fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, suscrito por el Director Jurídico del SAPAC, al que adjunta copia certificada del oficio número **DC.00.721/2021 y sus anexos**, signado por el Ingeniero Santiago Rojas Rabadán, en su carácter de Director Comercial de Sapac que contiene la información requerida por esta Autoridad, del cual se deduce que una vez analizada exhaustivamente la información en el sistema AquaSIS, instrumento digital que se utiliza para identificar cada uno de los usuarios relacionados con el sistema de Agua Potable y alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, **se encontró:**

- No existe coincidencia alguna en el año 2018 de registro de toma de agua en el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*.
- No existe registro alguno en el año 2018 se haya solicitado u otorgado toma al inmueble ubicado en el \*\*\*\*\*.
- Se anexa copia certificada de documentos de los antecedentes de la existencia de la toma de agua relacionada con el bien inmueble de la \*\*\*\*\*.
- Actualmente el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, tiene registrada la toma de agua: Corresponde a la cuenta **2389** a nombre de \*\*\*\*\*, según antecedente que obra en el archivo.

Asimismo, obra el **informe** emitido mediante oficio número **SDUyOP/SsOP/019/V/2021**, por el Subsecretario de Obras Públicas del Municipio de Cuernavaca, Ingeniero **Miguel Gutiérrez Machuca**, con el cual se le tuvo dando contestación al oficio **598**, mediante el cual informa lo siguiente:

“...Que mediante memorándum SDUyOP/SsDU/130/V/2021 de fecha 17 de mayo del 2021, signado por el Ing. Eduardo Molina Avilés en su carácter de Subsecretario de Desarrollo Urbano, informo que realizada una búsqueda minuciosa en los archivos digitales y físicos de esa Subsecretaría, **solo se encontró tramite de Licencia de Uso de Suelo y Autorización de Fraccionamientos, no así Licencia de Construcción para la edificación de un Condominio denominado “Terrazas 59” del predio antes mencionado.** Lo anterior se manifiesta en razón de que la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y sus Direcciones adscritas son las facultades para el trámite y expedición de dichas licencias, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2 fracción IV, 33, y 40 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Cuernavaca, Morelos; así como el artículo 126 del Reglamento de Gobierno y la Administración Pública Municipal de Cuernavaca Morelos. (Se anexa en original el memorándum citado para mejor proveer).

Siendo dable precisar que al respecto, la parte actora, al momento de desahogar la vista ordenada, expuso mediante escrito de cuenta **3895**, que del informe aludido se advierte el dolo y la mala fe con la que se condujo la parte demandada, al celebrar el documento base de la presente acción, **sin contar con los elementos para realizarlo, y que si bien tramitó licencia de uso de suelo y de fraccionamiento, también que no cuenta con licencia de construcción para la edificación de un condominio denominado \*\*\*\*\***, lo que sin duda aduce tenía pleno conocimiento y que aun así vendió a dicha parte actora bien inmueble que no se encuentra al día regulado en términos de las leyes municipales de Cuernavaca, Morelos, aumentando la gravedad respecto a la propiedad que ostenta la actora de dicho inmueble.

**PODER JUDICIAL**

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

De igual forma, obra el **Informe** rendido mediante oficio número **CJ/DGAC/DAC/004/2021**, por la Directora de Asuntos Civiles de la Consejería Jurídica del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, Licenciada **Roberta Fabiola Castrejón Urbina**, al cual adjuntó memorándum número **SDUyOP/SsDUyP/DUSFCyCU/021/V/2021**, de fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, suscrito y firmado por el DIRECTOR DE USO DE SUELO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, mediante el cual proporciona la información requerida, anexando copia certificada del oficio número SDS/DGPL/DMFCyCU/0766/10/16, de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, que se deduce corresponde a la **Licencia de Uso de Suelo**, emitida dentro del expediente 01113-005/DUS/28-03-14, con fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis y el oficio CM/SC-03-037-2017, consistente en la **Aprobación de la Sujeción a Régimen del Condominio denominado \*\*\*\*\***, emitida dentro del expediente 01113-004 con fecha veinte de julio de dos mil diecisiete, respecto del predio con clave catastral número 1100 07- 037-024, conformado por veinte departamentos, ubicado en la \*\*\*\*\*; e Inscrito en la Dirección General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número Electrónico **75200**, insertando **Descripción del Proyecto**, del cual se deduce en la parte final, que dicha autorización tiene una vigencia de dos años, a partir de la fecha de su expedición y que tal documento NO PREJUZGA SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA TENENCIA DEL PREDIO MOTIVO DE LA APROBACIÓN, DEBIÉNDOSE COMPROBAR DOCUMENTACIÓN ANTE LA DEPENDENCIA QUE LO

SOLICITE, DEJANDO A SALVO LOS DERECHO DE TERCEROS.

Asimismo, obra agregado a los presentes autos el **Informe** rendido mediante oficio número **ISRYCEM/DJ/4084/2021**, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, suscrito por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual informa que realizada la búsqueda correspondiente en el Sistema Integral de Gestión Registral (**SIGER**) y en los libros índice que obran en este Instituto, hasta la fecha **no se encontró registro del bien inmueble solicitado**, conforme a los puntos contenidos en el oficio número **2785**, propuestos por la actora oferente, sugiriendo que en caso de solicitar nuevamente la búsqueda de información, se aportaran mayores datos, para estar en condiciones de rendir dicho informe.

Concatenado con lo anterior, obra en autos la prueba de **inspección judicial** desahogada el día **veinticuatro de junio de dos mil veintiuno** y declarada abierta por el Titular de este Juzgado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, practicada en el inmueble identificado como **\*\*\*\*\***; respecto a los puntos propuestos por la parte actora, **excepto** el indicado con el número **3**; en la que se hizo constar: 1. Que se constituyeron físicamente en el inmueble antes descrito; 2. Que la instalación que a simple vista se observa sería útil para servicio de agua potable, no se encuentran instalados, que nada más las conexiones sin llaves; 4. Que dicho inmueble no cuenta con ningún servicio, sólo parcialmente con la

**PODER JUDICIAL**

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

preparación de instalaciones propias para dichos servicios; 5. Que las áreas comunes que conforman el inmueble aludido son el área de jardín que no está habilitado, una alberca, jacuzzi, ruff garden, elevador, pasillos, estacionamiento que no cuenta con señalamientos propios que delimiten espacios para cada automóvil como tampoco señalamientos de ingreso o salida y existe filtración de agua; 6. que dichas áreas comunes no se encuentra en condiciones propias para ser utilizadas, en razón de que lo que correspondería al área verde, en el momento que se desahogada la inspección se encontraba con hierba no propia de un jardín, que lo que correspondería a alberca y jacuzzi se encuentran totalmente vacío, lo que corresponde al ruff garden sólo cuenta con una instalación, un mueble con cajones, una llave para fregadero sin servicio de agua y ningún mueble propio del área, los pasillos, escalera y elevador se encuentran sin los servicios de ningún tipo de señalamiento preventivo ni de seguridad y en su mayor parte en día gris, en el estacionamiento, además de lo señalado en parte anterior, existen instalaciones eléctricas expuestas a la humedad y al asinamiento (sic) de agua; 7. Que no se cuenta con ninguno de los servicios propios para los espacios precisados en el punto número VII, siendo éstos: área privada, área común y un área de terraza, ruff-Garden, cocineta en ruff Garden, elevador, baños y vestidores en el Jardín; 8. Que dicho inmueble no se encuentra en condiciones de ser habitable, se encuentra en obra gris; 9. Que el referido inmueble NO cuenta con piso, puerta, baños, muros divisorios de área que conforman el departamento, refiriendo que el piso parcialmente, sólo algunas partes, y así como los muros divisorios, sin que por ello pueda ser habitable, en algunos habitaciones se encuentran

cuarteaduras, que algunas paredes se encuentra salitre (humedad) y los desperfectos físicos, dando fe de que el inmueble **no se encuentra en condiciones para ser habitable**; 10. Se reiteró que en algunos muros se encuentran cuarteaduras, salitre propio de vestigios de humedad y respecto de los desperfectos físicos se da fe que el inmueble no está en condiciones de ser habitable, ya que no cuenta con ventanas y no cuenta con puertas; por último, se dio fe que en el área de estacionamiento además de las ya precisadas existen otros espacios que a simple vista se observa corresponden al suministro de energía eléctrica, los cuales no cuentan con la protección adecuada para evitar se dañen con los elementos naturales (lluvia, sol, polvo, aire).

Probanzas aludidas que tiene valor probatorio en términos de lo previsto en los artículos **428, 429, 466 y 467** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; por haber sido desahogadas en términos de Ley, emitidos por los funcionarios aludidos, y con las que se acredita que el bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, no cuenta con ningún servicio (toma de luz, toma de agua, teléfono, internet, gas), sólo parcialmente con la preparación de instalaciones propias para dichos servicios; que no se encuentra en condiciones de ser habitable, que se encuentra en obra gris; que NO cuenta con piso, puerta, baños, muros divisorios de área que conforman el departamento, que el piso parcialmente, sólo algunas partes, sin que por ello pueda ser habitable; que en algunas habitaciones se encuentran cuarteaduras, que algunas paredes se encuentra salitre (humedad) con existencia de desperfectos físicos, y que el mismo **no se encuentra en**





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

## PODER JUDICIAL

**condiciones para ser habitable;** lo que se corrobora con el informe rendido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), Suministrador de Servicios Básicos, del cual se deduce que no existe ni obra registro de medidor de suministro de energía eléctrica contratado en el primer trimestre del año 2018 en el domicilio indicado, ni contratos de medidores de suministro de energía eléctrica bajo la dirección de Condominio denominado \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*; asimismo, conforme a lo informado por el Director Jurídico de SAPAC, no existe registro alguno en el año 2018 que se haya solicitado u otorgado toma al inmueble ubicado en el condominio aludido, pero que actualmente el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , tiene registrada la toma de agua que corresponde a la cuenta 2389 a nombre de diversa persona de nombre \*\*\*\*\* , según antecedente que obra en el archivo, quien se advierte no es parte en el presente juicio, y si bien es cierto del **informe** emitido mediante oficio número **SDUyOP/SsOP/019/V/2021**, por el Subsecretario de Obras Públicas del Municipio de Cuernavaca, Ingeniero **Miguel Gutiérrez Machuca**, acorde al memorándum SDUyOP/SsDU/130/V/2021 de fecha diecisiete de mayo del dos mil veintiuno, signado por el Ing. Eduardo Molina Avilés en su carácter de Subsecretario de Desarrollo Urbano, una vez realizada una búsqueda minuciosa en los archivos digitales y físicos de esa Subsecretaría, **sólo se encontró tramite de Licencia de Uso de Suelo y Autorización de Fraccionamientos, no así Licencia de Construcción para la edificación de un Condominio denominado \*\*\*\*\* del predio antes mencionado.**

Por otra parte, la actora desahogó en sus términos la prueba **pericial** en materia de **INGENIERÍA**, designando como perito de su parte al Ingeniero **\*\*\*\*\***, quien el **seis de julio de dos mil veintiuno**, emitió el dictamen correspondiente, mediante escrito de cuenta **4866**, mismo que fue debidamente ratificado el día **ocho de julio del dos mil veintiuno**; del cual se desprende que de los puntos desahogados por el especialista en comento, el mismo se constituyó físicamente en el bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, el cual se trata de un **DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO VERTICAL**, que está conformado por Dos Torres, de cinco niveles , cada una, que en total son veinte (20) departamentos; que el valor comercial del bien inmueble materia del presente juicio, asciende a la cantidad de **\$2,800,000.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que a las medidas y colindancias del bien aludido, **“Según Contrato AL NORTE** En 15.28 colinda con vacío al área común del salón de eventos; **AL SUR** En 10.66 colinda c/vacío hacia el área común (Vestib. Acceso, escal. y elevador). **AL ORIENTE** En **\*\*\*\*\***. **AL PONIENTE** En **\*\*\*\*\***. **SUPERFICIE \*\*\*\*\***, **área de terraza: \*\*\*\*\***, **Superficie Total Privativa: \*\*\*\*\***. **Superficie Total: \*\*\*\*\* de indiviso.”**; precisó las condiciones físicas de las áreas comunes del inmueble ubicado en Calle **\*\*\*\*\***, asimismo, determinó el porcentaje en que se encuentra el bien inmueble antes mencionado, señalando que en base a la inspección de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, el mismo se encuentra **en obra gris** un avance del 60%, sin embargo, que el estado de conservación por mantenimiento correctivo y preventivo actual presenta faltantes equivalentes a **Quinientos Ochenta Ocho Mil pesos 00/100 MN** de su valor

**PODER JUDICIAL**

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

Comercial terminado el Conjunto, **incluyendo la falta de permisos y licencias**; que en base a la inspección de fecha veinticuatro de junio del dos mil veintiuno, las cantidades que falta por construir respecto al departamento materia de la presente litis, se encuentra con un avance del 60% (Para Concluirlo, faltan invertir **\$660,000.00 (Seiscientos Sesenta Mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, sin embargo, que el estado de conservación actual presenta faltantes en áreas comunes para el adecuado funcionamiento, equivalentes al 21% (\$588,000.00 Quinientos Ochenta y Ocho Mil pesos 00/100 MN de su valor Comercial terminado (se anexa avaluo); Que el valor correspondiente a terminación del departamento, reparaciones, faltantes, mantenimiento, preventivo y correctivo más 10% donación área de terreno, asciende a un total de \$1,334,534.27; que en base a la inspección de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, determina que el departamento materia de la presente litis, no cuenta con ningún servicio, sólo parcialmente con la preparación de instalaciones propias para dichos servicios. Que en cuanto al Condominio en general, tampoco existe toma de agua; que en base a la inspección antes citada, determina que el ELEVADOR está actualmente en funcionamiento, presentando fallas en su ajuste por lo que algunas veces no queda nivelado; que respecto al valor de los daños que tiene el mismo por la falta de terminación del cumplimiento de la obra, alude que en base a la inspección antes mencionada.

Asimismo, obra en actuaciones el dictamen presentado mediante escrito de cuenta **3273**, por el perito designado por este Juzgado, Ingeniero **J. Jesús Barrera Alonso**, el cual fue

debidamente ratificado el día **veinte de mayo de dos mil veintidós**; del cual se deduce que el perito en comento, a fin de dar cumplimiento con el dictamen solicitado, se constituyó en el \*\*\*\*\*, para la revisión física de dicho inmueble; enseguida procedió a identificar el inmueble descrito con antelación consistente en: CONDOMINIO VERTICAL \*\*\*\*\*, que está conformado por dos torres, de cinco niveles cada uno, en total son 20 departamentos, que el departamento 204, se encuentra ubicado en el cuarto nivel de la torre dos, del condominio vertical \*\*\*\*\*, ubicado en Calle \*\*\*\*\*; que el valor comercial del bien inmueble materia del presente juicio , de acuerdo al avalúo realizado que se anexa al mismo, es de **\$2,896.000.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que las medidas y colindancias del bien inmueble aludido, de acuerdo con el levantamiento arquitectónico son las siguientes: **AL NORTE:** En \*\*\*\*\*; **AL SUR:** En \*\*\*\*\*. **AL ORIENTE:** En \*\*\*\*\*. **AL PONIENTE:** EN \*\*\*\*\*; que como dato adicional y de acuerdo con el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, INCLUYÓ LOS DATOS SIGUIENTES: AREA PRIVATIVA: \*\*\*\*\*, ÁREA DE TERRAZA: \*\*\*\*\*, SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA: \*\*\*\*\*. ÁREA COMÚN: \*\*\*\*\*. SUPERFICIE TOTAL: \*\*\*\*\* **Y EL \*\*\*\*\* DE INDIVISO**; respecto a las condiciones física de las áreas comunes del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, mencionando que dichas áreas comunes, tales como terrazas, alberca, pasillos, andadores, **que todo se encuentra en pésimas condiciones e inutilizables**; asimismo, determinó el porcentaje en que se encuentra el bien inmueble antes mencionado, de acuerdo con levantamiento arquitectónico (anexo3), aludiendo que existen

**PODER JUDICIAL**

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

muros divisorios, que no existen cuartos de baño, que solamente se encuentra el área en la que se pretende terminar de construir; respecto a que determine a cuánto asciende las cantidades que falta por construir, adujo que si se refiere solamente al departamento 204, de acuerdo con lo antes expuesto por el mismo, el valor de la propiedad determinada \$2,896,000.00; el porcentaje construido 53.70% = \$1340.848.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOSCUARENTA Y OCHO PESOS 007100 M.N.); que de acuerdo con lo anterior, el valor de las construcciones que faltan por realizar, lo es de \$1,340,848.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA MILOCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 007100 M.N.); que el departamento 204 no cuenta con instalaciones eléctricas y tampoco con suministro de toma de agua; que las condiciones y de funcionamiento en que se encuentra el ELEVADOR al cual tiene acceso el departamento 204, refiere que el mismo se encuentra funcionando, que faltan acabados exteriores, como se observa en las fotos insertas en dicho apartado del dictamen en estudio; que respecto al valor de los daños que tiene el mismo inmueble por la falta de terminación del cumplimiento de la obra, alude que **TODA PROPIEDAD QUE NO SE TERMINA EN TIEMPO Y PERMANECE EN OBRA NEGRA SIN NINGUNA PROTECCIÓN O MANTENIMIENTO TIENDE A DETERIORARSE, QUE ESA OBRA YA TIENE VARIOS AÑOS SIN TERMINAR Y SIN TENER MANTENIMIENTO POR LO CUAL REFIERE YA SUFRE DETERIORES CONSIDERABLES COMO LAS HUMEDADES EN MUROS, HUMEDADES EN AZOTEA, GRIETAS,** y que el valor que considera de los daños que tiene la propiedad es el valor a esa

fecha, que falta por construir \$1340,545.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.); por último, respecto a las demás que a juicio del propio perito sean necesarias, el perito en mención expuso, que el dictamen se llevó a cabo de acuerdo con la visita realizada al inmueble el día veintinueve de marzo del año dos mil veintidós, efectuando levantamiento arquitectónico y archivo fotográfico de dicho inmueble.

Del análisis efectuado de los dictámenes emitidos por el perito designado por la parte actora, así como el designado por este Juzgado, se advierte que el mismo se encuentra **en obra gris**; que no cuenta con ningún servicio, sólo parcialmente con la preparación de instalaciones propias para dichos servicios. Que en cuanto al Condominio en general, tampoco existe toma de agua; que no cuenta con instalaciones eléctricas y tampoco con suministro de toma de agua.

Ahora bien, tratándose el presente asunto de cumplimiento de un contrato de compraventa, tenemos que en el caso que se resuelve, la pretensión se sustenta en un Contrato de Promesa de Compraventa, del que como ya se dijo sustancialmente se trata de un contrato de compraventa, en el que resalta que se trata de un contrato bilateral en el que las partes pactaron derechos y obligaciones, por tanto, para la procedencia de la acción, debe el actor en términos de los artículos 1671, 1672, 1687, 1703, 1717, 1775 fracción I, y; 1783 fracción I y II, del Código Civil Vigente para el Estado de

**PODER JUDICIAL**

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

Morelos,<sup>1</sup> acreditar haber realizado el pago del precio pactado, pues es esta, una condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que esta se deriva de los artículos acabados de mencionar, preceptos entre los que se encuentran los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo **bilateral** cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo. Se inserta como sustento de lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

**“COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).**

Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio

<sup>1</sup> 1671.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. 1672.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. 1687.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. 1703.- Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. 1717.- En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde. 1775.- El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título...; 1783.- El comprador tiene las siguientes garantías: ...II.- Una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el vendedor incurre en mora en cuanto a la entrega de la cosa...;

de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo.<sup>2</sup>

**COMPRAVENTA. LAS PARTES DEBEN CUMPLIR CON LO QUE SE OBLIGARON, PARA ASÍ ESTAR EN APTITUD DE EJERCITAR ACCIÓN EN CONTRA DEL INCUMPLIDO.** El contrato de compraventa es de naturaleza evidentemente bilateral, es decir en él las partes se obligan recíprocamente a cumplir lo expresamente pactado en la manera y términos que aparezca que quisieron obligarse; y para que proceda la acción de cumplimiento de dicho contrato es indispensable que se haya cubierto el precio de la cosa materia del convenio, ello es así porque el artículo 2293 del Código Civil establece que el comprador debe cumplir todo aquello a lo que se haya obligado, y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.<sup>3</sup>

**COMPRAVENTA EN ABONOS. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, REQUISITO DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.** Tratándose de obligaciones recíprocas de cumplimiento simultáneo, como acontece en el caso, en el que el pago del saldo del precio y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, deben llevarse a cabo al mismo tiempo; sólo la parte que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le

---

<sup>2</sup> Octava Época. Registro: 213707. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. XIII, Enero de 1994. Materia(s): Civil. Tesis: XI.2o.195 C. Página: 182.

<sup>3</sup> Octava Época. Registro: 214015. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. XII, Diciembre de 1993. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 844.



**PODER JUDICIAL**

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

corresponde; allanamiento que debe consistir en actos positivos, que revelen objetivamente la voluntad de uno de los contratantes de cumplir con lo que se vinculó, simultáneamente a la que exige de la otra parte. Consecuentemente, el comprador sólo podrá exigir el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siempre y cuando a su vez se encuentre en aptitud de cumplir la obligación de pago del saldo del precio a su cargo que pactó en forma simultánea, lo cual no demostró y, por tanto, la acción de cumplimiento es improcedente.<sup>4</sup>

Acorde a lo anterior, la propia actora en su carácter de compradora, en el apartado de los hechos de su escrito inicial de demanda expone que el hoy demandado dejó de cumplir en tiempo y forma legal con las obligaciones que contrajo al celebrar el contrato de compraventa, y que la propia actora no obstante **cumplió con las obligaciones adquiridas en dicha relación contractual**, sin embargo, atendiendo a la literalidad del contrato base de la presente acción, se deduce que en la **cláusula SEGUNDA**, pactaron el **PRECIO Y FORMAS DE PAGO**, estableciendo que el precio de la operación sería la cantidad de **\$2,727,000.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, suma que la promitente compradora se obligó a pagar a la promitente vendedora de la siguiente forma:

**“a).- La cantidad de \$1,500.000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL) en la fecha de celebración del presente convenio. Cantidad que es pagada en este acto en su totalidad, recibiendo la “PROMITENTE VENDEDORA” a su entera satisfacción dicha cantidad y liberada la “PROMITENTE COMPRADORA” de toda responsabilidad al respecto.**

<sup>4</sup> Octava Época. Registro: 223605. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. VII, Enero de 1991. Materia(s): Civil. Tesis: I.5o.C. J/10. Página: 73. **Genealogía:** Gaceta número 37, Enero de 1991, página 91. Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 487, página 341.

**b).- La cantidad de \$327,000.00 (TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS MONEDA NACIONAL), que sería pagada en tres parcialidades, de conformidad con el calendario de pagos adjunto a la presente como Anexo 1, en el entendido de que cada pago parcial que realice la “PROMITENTE COMPRADORA” estará condicionada a la previa entrega por parte de la “PROMITENTE VENDEDORA” de las obras señaladas en el anexo adjunto al presente convenio, a entera satisfacción de la “PROMITENTE COMPRADORA”.**

**c).- Y el saldo, o sea la cantidad de \$900,000.00 (NOVECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), serán pagados a más tardar el día tres (03) de agosto del año dos mil dieciocho (2018), fecha en la que se otorgará la escritura definitiva traslativa de dominio a favor de la “PROMITENTE COMPRADORA”.**

Ahora bien, en términos de lo establecido en el inciso **a)** que antecede de la cláusula antes mencionada, se advierte que la hoy actora en su carácter de compradora, en la fecha de celebración del citado contrato, hizo pagó de la cantidad de de **\$1,500.000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)** recibéndola la **“PROMITENTE VENDEDORA”** a su entera satisfacción, quedando liberada la **“PROMITENTE COMPRADORA”** de toda responsabilidad al respecto, y si bien es cierto en el inciso **b)** de la cláusula en mención, se pactó que la cantidad de **\$327,000.00 (TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS MONEDA NACIONAL)**, sería pagada en tres parcialidades, de conformidad con un supuesto calendario de pagos, mismo que de actuaciones se advierte no fue exhibido por la accionante, estableciendo que cada pago parcial que realizara la

**PODER JUDICIAL**

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

“PROMITENTE COMPRADORA” estaría condicionada a la previa entrega por parte de la “PROMITENTE VENDEDORA” de las obras señaladas en el supuesto anexo adjunto al presente convenio, a entera satisfacción de la “PROMITENTE COMPRADORA, anexo que se deduce no fue exhibido en autos, y que el saldo de **\$900,000.00 (NOVECIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, sería pagados a más tardar el día **tres (03) de agosto del año dos mil dieciocho (2018)**, fecha en la que se otorgaría la escritura definitiva traslativa de dominio a favor de la “PROMITENTE COMPRADORA”; sin embargo, del material probatorio aportado por la accionante, no se deduce el cumplimiento de su parte respecto del contrato de promesa de compraventa, en la especie, de la obligación del pago del precio establecido en los incisos **b) y c)** de la cláusula **SEGUNDA** aludida con antelación, máxime que la accionante nada dijo en su demanda, es decir, no precisó circunstancias de tiempo, modo y lugar, en que realizó el pago de las **tres parcialidades** establecidas en dicha cláusula, para que de ese modo, se encuentre legitimada la actora para exigir el cumplimiento del mismo acto por parte de la “PROMITENTE VENDEDORA” aquí demandada.

En este orden de ideas, y toda vez que del análisis de las probanzas antes detalladas no se acredita el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa materia del presente juicio por parte de la actora, siendo una carga procesal de la accionante en términos de lo dispuesto por el artículo **386** de la ley adjetiva civil, pues si bien es cierto ha quedado acreditado la falta de cumplimiento de la parte demandada, respecto a la entrega de la posesión del bien

inmueble objeto de dicho contrato, así como al otorgamiento y firma de la escritura correspondiente ante Notario Público, cierto es también que, ante la ausencia de medio probatorio que demuestre haber realizado el pago de parte de la compradora de las cantidades establecidas en los incisos **b) y c)** de la cláusula **SEGUNDA**, siendo esto una **condición para la procedencia de la acción de cumplimiento intentada** por la accionante en términos de lo dispuesto por el artículo **1381** del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra señala: **“CONDICION RESOLUTIVA TACITA.** *La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.*”, en tal virtud, **resulta la improcedencia de la acción**, atendiendo a la **falta de legitimación en la causa** por parte de la actora **\*\*\*\*\***, para exigir el cumplimiento del contrato base de acción celebrado con los demandados, en virtud de que la misma no justificó haber cumplido con la obligación contraída en la **Cláusula SEGUNDA incisos b) y c)** del contrato basal de su pretensión, siendo a ésta a quien le correspondía la carga probatoria, amén que de los hechos constitutivos de sus pretensiones, no expuso la forma, tiempo, lugar y persona, relativo al cumplimiento de la obligación de pago contraída en los incisos **b) y c)** de la cláusula SEGUNDA del contrato base de sus pretensiones, lo anterior, acorde a lo establecido en el artículo **1381** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, y al criterio jurisprudencial **169857**, que a la letra dice:

**PODER JUDICIAL**

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

“Época: Novena Época  
Registro: 169857  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXVII, Abril de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: I.11o.C. J/12  
Página: 2066

**LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.**

La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

**DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”**

Asimismo, sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis:

“Octava Época  
Registro: 226808  
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Localización: IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989  
Materia(s): Civil  
Pag. 153

**“COMPRAVENTA, ESTUDIO OFICIOSO DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DEDUCIDA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Como en los términos del artículo 1198 ya derogado del Código Civil la condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación, el juez ante quien se deduzca la acción del cumplimiento del contrato de compraventa, debe examinar como elemento de procedencia, aun oficiosamente, si el comprador cumplió con la obligación contraída en el contrato, como es el pago del precio.”

#### **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO**

Amparo directo 254/89. Luis Henry Lara. 10 de agosto de 1989.  
Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín.  
Secretario: José Ignacio Valle Oropeza.”

Al serle adversa la presente sentencia a la parte actora, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **159 fracción I** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos; **se le condena** al pago de los **gastos y costas** originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106** del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse y así se:

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la



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

## PODER JUDICIAL

procedente, en términos de lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La Ciudadana \*\*\*\*\* no justificó la legitimación en la causa para el ejercicio de su pretensión, acorde a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

**TERCERO.-** En virtud de que la presente sentencia le es adversa a la Ciudadana \*\*\*\*\*, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **159 fracción I** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos; **son a su cargo** el pago de los **gastos y costas** originados en la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, en definitiva lo resolvió y firma el ciudadano Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.