



**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos, a quince de julio del año dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **11/2019** de la Segunda Secretaria, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , y;

**RESULTANDO :**

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común para los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado el día siete de enero de dos mil diecinueve, comparecieron \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , promoviendo en la vía Ordinaria Civil la rescisión del contrato de compraventa de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete en contra de \*\*\*\*\* .

2.- Por auto de diez de enero de dos mil diecinueve, se tuvo por admitida la demanda, por lo que se ordenó formar y registrar el expediente en el libro de gobierno respectivo, asimismo, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados quienes al tener su domicilio fuera de la competencia territorial de este juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, a efecto de poder dar cumplimiento

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

al emplazamiento ordenado. Dichas diligencias de emplazamiento tuvieron verificativo el once de marzo de dos mil diecinueve por cuanto a \*\*\*\*\*y el doce de mismo mes y año, respecto del demandado \*\*\*\*\*

**3.-** Por auto de veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo por presentados a los demandados \*\*\*\*\*contestando la demanda ordenándose reservar su escrito de cuenta hasta en tanto fuera devuelto el exhorto girado al Juez exhortado.

**4.-** Por auto de veintinueve de abril de dos mil diecinueve, se tuvo por presentados en tiempo y forma a los demandados \*\*\*\*\*contestando la demanda entablada en su contra y se dio vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, asimismo y atendiendo a que los promoventes opusieron la excepción de litispendencia, se ordenó realizar la inspección en los autos del expediente número 725/2016 radicado en el Juzgado Décimo Tercero de lo Civil de la Ciudad de México; por otra parte, se tuvo a los promoventes interponiendo la Reconvención, en contra de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , misma que fue admitida, ordenándose correr traslado y emplazar a los citados demandados para que dentro del plazo legal de seis días dieran contestación a la reconvención planteada en su contra.

**5.-** Por auto de trece de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora en lo principal,



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

**PODER JUDICIAL**

dando contestación a la vista que les fuera dada el veintinueve de abril de dos mil diecinueve, relativa a la reconvencción planteada en su contra, y se dio vista a la actora reconvenccionista para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera; vista que se tuvo por desahogada por auto diverso del veintisiete de mayo de dos mil diecinueve.

6.- Mediante auto de doce de marzo de dos mil veinte se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte actora interponiendo recusación de la entonces titular del Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ordenándose remitir testimonio de las actuaciones al superior jerárquico para la calificación de la misma, sin embargo, mediante resolución del veintisiete de octubre de dos mil veinte, los Magistrados integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado, declararon infundada la recusación planteada.

7.- Por auto de veintisiete de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la Secretaria de acuerdos del Juzgado Décimo Tercero de lo Civil de la Ciudad de México, remitiendo copias certificadas del expediente 725/2016 sobre el juicio Especial Hipotecario promovido por \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*. las cuales se ordenaron agregar a sus autos y se mandaron traer a la vista los mismos para resolver sobre la excepción de litispendencia opuesta por la parte demandada, misma fue declarada improcedente por resolución del uno de

diciembre de dos mil veinte, ordenándose continuar con la etapa procesal correspondiente.

**8.-** El dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, y ante la incomparecencia de las partes, no fue posible exhortarlas a concluir el juicio, por tanto, se procedió a depurar el presente asunto y se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes a las partes.

**9.-** Por auto de doce de abril de dos mil veintiuno, se les tuvo en tiempo y forma a los actores en lo principal ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, y les fueron admitidas la **confesional y declaración de parte**, a cargo de \*\*\*\*\*; la **confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*, la **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, la **pericial** en materia de caligrafía, grafoscopía y documentoscopía, se tuvo por designado perito de la parte actora al Licenciado Jorge Lizarraga Trujillo, así como también se designó como perito del juzgado a Raymundo Guillen Oliva; asimismo, les fueron admitidas la **instrumental de actuaciones y Presuncional** mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

**10.-** Por auto de siete de mayo de dos mil veintiuno, se les tuvo en tiempo y forma a los demandados en lo principal ofreciendo las pruebas que a



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

**PODER JUDICIAL**

su parte correspondían, y les fueron admitidas la **confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*; la **confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\* , el **informe de autoridad** a cargo del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y se señaló fecha para el desahogo de las mismas.

11.- Con fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron diversos medios de prueba, tales como la confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , asimismo, se tuvo por desistida a la parte actora de la testimonial a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* .

12.- El veintinueve de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogó la confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , y al término de la misma se señaló día y hora para que tuviera verificativo la continuación de la referida audiencia.

13.- Por auto de seis de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al perito designado por este juzgado, \*\*\*\*\* , quien sustituyó al inicialmente designado, rindiendo el dictamen que le fuera encomendado, mismo que fue ratificado el veintidós de septiembre de dos mil veintiuno; asimismo, con data

veintitrés de agosto de dos mil veintiuno el perito designado por los demandados, \*\*\*\*\*, emitió su dictamen, el cual ratificó el veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno.

**14.-** Mediante auto dictado en diligencia del veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, se concedió a las partes el uso de la voz a efecto de que formularan los alegatos que a su derecho correspondían, y se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva; sin embargo, por auto de trece de abril de dos mil veintidós, se regularizó el procedimiento y se requirió a la parte actora para que en el término de tres días manifestara si era su deseo insistir en el desahogo de la prueba pericial en materia de caligrafía, grafoscopía y documentoscopía a cargo del Licenciado Jorge Lizarraga Trujillo, siendo que por auto de uno de junio de dos mil veintidós, se hizo efectivo a la parte actora el apercibimiento decretado el dieciséis de mayo de dos mil veintidós y le fue declarada desierta la prueba pericial en mención por lo cual se mandaron traer los autos para resolver en definitiva el presente juicio.

**15.-** Finalmente por auto de veintisiete de junio de dos mil veintidós, esta autoridad con las facultades que otorga el numeral 102 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado hizo uso del plazo de tolerancia para el efecto de dictar la resolución correspondiente, mismo que se dicta al tenor de los siguientes:



**PODER JUDICIAL**

**CONSIDERANDO**

I.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

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

Ahora bien, en el caso concreto, éste Juzgado resulta competente para conocer el presente asunto, lo anterior en términos de lo expresamente pactado en el documento base de la acción de veintiséis de julio de dos mil diecisiete, mismo que en la cláusula **DÉCIMO SEGUNDA**, las partes se sometieron expresamente a la competencia y jurisdicción de los Juzgados competentes en Cuernavaca, Morelos, por lo que resulta incuestionable, en base a dicha cláusula, la autoridad y competencia que tiene éste Juzgado para conocer y fallar el presente asunto, sirve a lo anterior el siguiente criterio emitido en la Octava Época, con registro 207610, a

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

instancia de la Tercera Sala, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, primera parte-1 de enero a junio de 1988, en materia Civil, página 346, la cual indica:

**“SUMISION EXPRESA, COMPETENCIA POR. PARA SU VALIDEZ BASTA CON QUE SE INDIQUE EL LUGAR DE LOS TRIBUNALES A LOS QUE SE SOMETEN (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).**

*De conformidad con los artículos 151 y 152 de los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Estado de Baja California, respectivamente, "es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente...", entendiéndose que hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con precisión el Juez a quien se someten, según lo dispuesto en los numerales 152 y 153 de los citados códigos. Por consiguiente, para la validez de la sumisión expresa a la competencia de un Juez se requiere lo siguiente: 1) que se renuncie clara y terminantemente al fuero que por ley les corresponde, y 2) que se designe con toda precisión al Juez a quien se someten. Ahora bien, si en el contrato base de la acción se estipuló que para la interpretación y cumplimiento del mismo las partes se sometían a los tribunales del Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio o del de la ubicación del bien inmueble materia del contrato pudiera corresponderles, debe considerarse que existió sumisión expresa a la competencia del Juez del lugar designado, pues, por una parte, se renunció clara y terminantemente al fuero que por ley les correspondía y, por la otra, se designó con precisión el lugar de los tribunales a los que se someten, sin que pueda considerarse que además es necesario, para la validez de la sumisión, que se especifique a qué Juez de dicho lugar se someten, pues ello sería exigir a los particulares que determinen cuestiones que pueden no depender de su voluntad, sino de la ley y del turno que al efecto se lleve en la Oficialía de Partes Común a los juzgados respectivos, si la legislación procesal del Estado a cuya jurisdicción de sus tribunales se someten funciona a través de este sistema para designar por turno al juzgado que deba conocer de cada asunto dentro de los que reúnen los criterios de materia, cuantía y grado, que no son prorrogables, como es el caso del Distrito Federal; además de que si se está renunciando a la jurisdicción territorial de los tribunales de determinado*



## PODER JUDICIAL

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

9  
Exp. Num 11/2019-2  
\*\*\*\*\*

VS  
\*\*\*\*\*  
Ordinario Civil

*lugar, sin especificarse concretamente cuál es el Juez a cuya competencia se renuncia en tanto la ley no señale el lugar de los tribunales a cuya jurisdicción se someten para que de acuerdo con los criterios legales de competencia establecidos por la legislación del lugar respectivo se determine al Juez que en concreto será competente para conocer del asunto.”*

Por su parte, el numeral 23 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, establece los lineamientos para fijar la competencia de los tribunales, misma que se determinará por la materia, cuantía, el grado y el territorio, por lo que, ahondando en lo antes expresado, conviene citar los dispositivos legales 29 y 30, del ordenamiento legal antes invocado, así como el diverso 68 de la Ley Organica del Poder Judicial del Estado de Morelos, mismos que a continuación se transcriben:

**“ARTÍCULO 29.- Competencia por materia.**  
*La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, Civil o Familiar. esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas...”*

En el caso que nos atañe, al haberse estipulado una promesa de compraventa en el presente asunto, es inconcuso que la materia de que se trata es de carácter inminentemente Civil.

Por su parte, el artículo 30 de la Ley Adjetiva Civil establece lo siguiente:

**“ARTÍCULO 30.- Competencia por cuantía.**  
*Cuando la competencia del órgano juzgador se determine por el monto pecuniario, esta será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el*

*Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*

*La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.*

*Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.”*

El dispositivo legal inmediato anterior, necesariamente nos remite a la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, particularmente al numeral 68, mismo que establece lo siguiente:

**“ARTÍCULO 68.-** *Corresponde a los jueces de primera instancia del ramo civil:*

*...B) Juicios de naturaleza civil o mercantil con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del libro quinto del Código Procesal Civil...”*

Por tanto, al tratarse el presente de un asunto de carácter Civil, es indefectible la competencia de este juzgado para conocer del mismo.

**II.-** A continuación, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; siendo que; la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que éste juzgador tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia, tal como lo establece la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, Abril de 2005, página 576 que refiere:



**PODER JUDICIAL**

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

11  
Exp. Num 11/2019-2  
\*\*\*\*\*

VS  
\*\*\*\*\*  
Ordinario Civil

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la

*vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”*

En ese sentido, el artículo **266** del Código Procesal Vigente en el Estado de Morelos, establece, las formas del procedimiento para alcanzar la solución procesal, misma que para un mejor entendimiento, resulta conveniente transcribir:

*“Formas de procedimiento. Para alcanzar la solución procesal se podrán emplear los diversos procedimientos formales que regula este ordenamiento:  
I.- Juicio civil ordinario; y  
II.- Procedimientos especiales.”*

Por su parte el diverso numeral **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

*“**Del Juicio Civil Ordinario.** Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento”*

De una correcta interpretación de los artículos mencionados en líneas precedentes, se desprende que el juicio Ordinario Civil, es la vía idónea para tramitar la pretensión de rescisión de contrato de promesa de compraventa y/o cumplimiento del mismo (reconvención), en virtud de que la ley de la materia, (Código Procesal



**PODER JUDICIAL**

Civil vigente) no dispone de manera expresa, que el mismo se trate de un procedimiento especial o sumario; por lo que; al no tener señalada una vía distinta o tramitación especial se considera que la vía elegida para la sustanciación del juicio es la correcta.

III.- Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la **legitimación procesal** activa y pasiva de quienes intervienen en el presente asunto, por ser ésta una obligación de la Suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

**Octava Época**

*Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo: IX, Marzo de 1992*

*Página: 236*

**“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 substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

**“ARTÍCULO 191.-** *Habrà 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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”.*

Es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes; respalda lo anterior la siguiente tesis:

#### **Octava Época**

*Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo: XI, Mayo de 1993*

*Página: 350*

#### **“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

*La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley;*



**PODER JUDICIAL**

*en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”*

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

En este orden de ideas, la legitimación procesal de las partes quedó debidamente acreditada en autos con el **contrato de promesa de compraventa privado** exhibido por la parte actora, documental privada a la que se le confiere valor probatorios en términos de lo dispuesto por los artículos **442** y **444** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en el que aparecen como promitentes vendedores los actores \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* y como promitentes compradores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , aunado a que los demandados al contestar la demanda incoada en su contra admitieron haber celebrado el citado contrato con los actores, por lo que se encuentra debidamente acreditada la legitimación tanto activa como pasiva, independientemente de la legitimación en la causa que se dilucidará al realizar el estudio de fondo del asunto, determinando en su caso, si le asiste o no el derecho a la parte actora para obtener sentencia favorable.

**IV.-** Por cuestión de metodología jurídica, se procederá en primer término al estudio de la demand reconventionista, planteada por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* con fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, y para ello, en su referido escrito de reconvencción, reclamaron de su contraparte las siguientes prestaciones:

*I.- El cumplimiento del contrato de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete.*

*II.- El pago de los daños y perjuicios causados a los suscritos por el retardo en el cumplimiento del contrato, así como por la incoación de la demanda principal por los demandados reconventionales.*

*III.- El pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.*

Iniciando con el análisis de las excepciones hechas valer por la parte demandada reconventional, por cuanto hace a la excepción relativa a la **NON MUTATIS LIBELI**, y misma que hace consistir en el hecho de que “...se opone con el fin de que los hechos y pretensiones no pueden ser cambiados o enriquecidos toda vez que de la simple lectura de los hechos, se puede apreciar una falta de tiempo, modo y lugar, esto es así, ya que la parte demandada es muy basta con los hechos pasados en donde se puede apreciar que la hoy demandada efectivamente suscribió el contrato de fecha 26 de julio de 2016 sin embargo no precisa respecto a los supuestos pagos realizados.”

La anterior excepción es **infundada**, a virtud de que de la lectura integral de la contestación a la demanda principal que hacen \*\*\*\*\*particularmente al hecho marcado con el número cuatro de su referido



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

## PODER JUDICIAL

escrito de contestación, se puede advertir que manifiestan haber realizado múltiples depósitos entre los meses de abril a diciembre de dos mil dieciocho, asimismo, en su escrito de contestación a la demanda principal, en el apartado referente a los hechos, específicamente en el apartado con el número cuatro, refieren que anexan a su escrito de contestación recibos de pagos parciales de depósitos (“bauchers” y depósitos bancarios) correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de dos mil dieciocho; es decir, la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista en ningún momento es imprecisa respecto a los pagos que dice haber realizado, pues inclusive exhibe los documentos con los que pretende acreditar su acción reconvencionista.

Por cuanto hace a las excepciones marcadas con los números 2 y 3, relativas a la **falsedad de declaración** y la de **actori incumbit probatio**, y mismas que hace consistir en el hecho de que *“es clara la abundante mentira que existe en el escrito inicial de reconvencción, ya que las omisiones descritas con antelación no pueden ser mas que producto de la falta de verdad y el derecho al margen claro que los hechos escuetos y endebles de la contraparte están plagados de falsedad y mentira, (...) y que la contraparte es omisa en señalar desde cuando y en que momento realizó los supuestos pagos, y desde luego cuales fueron las omisiones cometidas por los suscritos, aunado a que hasta el momento existe el temor fundado de que los*

*hechos pilares de su acción son una vil mentira en el entendido claro que es evidente que los hechos que dieron origen al proceso reivindicatorio que nos ocupa, son producto del dolo y la mala fe con la que se conduce, ya que ni remotamente sus hechos son probados.*

Las anteriores excepciones son **improcedentes**, en razón de que no resulta ser suficiente que el excepcionante haga de manifiesto que su contraparte se ha conducido con falsedad por ser evidente, y limitarse a ello, pues si a su consideración la parte actora reconvencionista esta mintiendo en los hechos que plasma en su demanda, al envolver una afirmación en su excepción, es inconcuso que la parte excepcionante acredite su excepción, exponiendo con razonamientos del tipo lógico jurídico del por qué a su consideración su contraria esta falseando los hechos, narrando de manera clara y sucinta en qué parte de su demanda se encuentra la falsedad del hecho y por qué razón es contrario a la verdad, y no dejarlo a la simple manifestación del excepcionante, ya que como se ha dicho, al envolver en su excepción una afirmación, la carga de la prueba se revierte en contra del excepcionante para los efectos de acreditar ese hecho relativo a la falsedad, lo cual no realizó, pues solo se limitó a expresar que existe una falta de la verdad y del derecho, que los hechos en que su contraparte narra su demanda, están plagados de falsedad y mentira, sin que



**PODER JUDICIAL**

para ello los demandados reconvencionistas, acrediten su excepción.

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

Por cuanto hace a la excepción marcada con el número cuatro, relativa a la **doli mal**, por la conducta dolosa y tergiversada con la que se conduce mi contraparte, y la cual hace consistir en el hecho de que “*... esta se opone en la obviedad de las circunstancias ya que a pesar de que con meridiana claridad se puede observar que los hechos que supuestamente dan origen a la acción intentada por la contraparte no son probados o remotamente sostenidos, la parte actora reconvencionista no solo persigue un lucro indebido en perjuicio del suscrito, si no también pretende que a pesar de que mi contraparte es quien se conduce con dolo y mala fe, sea el suscrito quien sea condenado al pago de gastos y costas.*”.

La excepción en estudio es **improcedente**, a virtud de que contrario a lo que expone el excepcionante, no se advierte que la parte actora reconvencionista haya obrado de mala fe, pues al ofrecer como medios probatorios las documentales relativas a depósitos bancarios con los que pretende acreditar su acción, no puede aseverarse la existencia de mala fe, ya que dicho material probatorio para sustentar su dicho, ya que las documentales se refiere, por su naturaleza misma, van encaminadas a demostrar la acción de pago, por lo que, haciendo un enlace lógico y natural de los hechos acontecidos, y las probanzas ofertadas por las partes, no

se advierte para esta resolutoria la existencia de mala fe y por ende dicha excepción es improcedente.

**IV.-** Una vez analizado lo anterior, y ante la improcedencia de las defensas y excepciones interpuestas, corresponde a este apartado entrar al estudio de la acción interpuesta por la parte actora reconvencionista. Así tenemos que esta parte demanda las prestaciones que ya han sido transcritas en la presente resolución, las cuales se traducen en el cumplimiento del contrato de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete, aduciendo esencialmente lo siguiente:

*“El 26 de julio de 2017, celebramos contrato de promesa de compraventa con los CC. \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* , ... el precio de la operación antes relatada se fijó en \*\*\*\*\* precio que sería cubierto conforme a la cláusula segunda del contrato de mérito en primer lugar y mediante nueve pagos la cantidad de doscientos cincuenta mil pesos, misma que una vez cubierta sería utilizada por la parte PROMITENTE VENDEDORA para “afrentar los gastos necesarios para que el inmueble pase a la PROMITENTE COMPRADORA sin ningún gravamen al momento de la firma de la escritura definitiva de compraventa”. En este sentido en fecha \*\*\*\*\* , se terminó de cumplir con la primer parte del precio de operación en los términos antes relatados, tal y como consta del estado de cuenta del mismo mes y año ... los suscritos hemos dado cumplimiento incluso en*



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

**PODER JUDICIAL**

*exceso al contrato antes referido.... realizamos múltiples depósitos entre los meses de abril a diciembre de dos mil dieciocho de los cuales anexamos comprobantes de depósito a nombre del arquitecto \*\*\*\*\*, la señora \*\*\*\*\*, su hijo \*\*\*\*\*, la hermana de la señora \*\*\*\*\* de nombre \*\*\*\*\* y la ahora esposa de su hijo \*\*\*\*\* no omitiendo aclarar que si bien estos últimos tres sujetos no son parte del contrato base de la acción, fue a petición expresa del promovente vendedor que las cantidades debidas se depositaron a cuentas proporcionadas de forma directa por el mismo ... es así que por nuestra parte el contrato de mérito se encuentra cumplido en sus términos e incluso y beneficio de la parte vendedora más allá de estos; ...”*

Por su parte, la parte demandada reconvencionista, en su escrito inicial, manifestaron entre otras cosas que “...desde el 31 de enero del 2018, ... los demandados fueron omisos y morosos desde luego, ya que hasta la fecha no han cubierto los pagos que fueron pactados dentro del convenio...”

En efecto, la actora reconvencionista ofreció las documentales privadas consistentes en comprobante de depósito de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, de la Institución bancaria BBVA BANCOMER, S.A., a nombre de \*\*\*\*\* a la cuenta tarjeta de abono con terminación \*\*\*\*\*, por la cantidad de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Comprobante de depósito bancario del veintiocho de febrero de dos mil dieciocho, el cual fue realizado a las dieciséis horas con treinta y nueve minutos, de la Institución bancaria BBVA BANCOMER, S.A., a nombre de \*\*\*\*\*, por la cantidad de \$ 15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.).

Otro comprobante de depósito bancario del veintiocho de febrero de dos mil dieciocho, el cual fue realizado a las dieciséis horas con cuarenta y dos minutos, de la Institución bancaria BBVA BANCOMER, S.A., a nombre de \*\*\*\*\*, por la cantidad de \$ 15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.).

Recibo de pago del seis de junio de dos mil dieciocho, suscrito por \*\*\*\*\*, donde se advierte que se recibe de \*\*\*\*\* la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), a cuenta de la compraventa del inmueble citado en el convenio celebrado entre las partes.

Comprobante de depósito bancario del siete de agosto de dos mil dieciocho, de la Institución bancaria Banco Nacional de México, S.A., a nombre de \*\*\*\*\*, por la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

Comprobante de depósito bancario del ocho de agosto de dos mil dieciocho, de la Institución bancaria Banco Nacional de México, S.A., a nombre de



\*\*\*\*\* , por la cantidad de \$250,000.00  
**PODER JUDICIAL**  
(DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

Comprobante de depósito bancario del diez de agosto de dos mil dieciocho, de la Institución bancaria Banco Nacional de México, S.A., a nombre de \*\*\*\*\* , por la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

Comprobante de depósito bancario del catorce de agosto de dos mil dieciocho, de la Institución bancaria Banco Nacional de México, S.A., a nombre de \*\*\*\*\* , por la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.).

Probanzas las anteriores, a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 442 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; con eficacia jurídica probatoria, para los efectos de acreditar que en efecto la parte demandada en lo principal y actora reconvencionista, contrario a lo que argumenta la actora en lo principal y demanda reconvencionista, sí ha cumplido con los pagos a los que se comprometió en el contrato de compraventa del veintiséis de julio de dos mil diecisiete, ya que dichos comprobantes de depósitos bancarios demuestran que la parte actora reconvencionista estuvo realizando pagos, inclusive mayores a los que se había comprometido a dar, inclusive posterior a la fecha del treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, donde la actora en lo

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

principal y demandada reconvencionista refiere que fue la fecha a partir de la cual ya no pagó su contraparte las mensualidades por concepto de la compraventa del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*

Documentales las anteriores, que si bien no escapa a la óptica de esta juzgadora el hecho de que la actora en lo principal y demandada reconvencionista las objetó en su escrito de contestación a la vista que le fuera dada por auto de veintinueve de abril de dos mil diecinueve, impugnación que hicieron respecto a dichos documentos por cuanto a su alcance, valor probatorio, autenticidad y contenido en su perjuicio, refiriendo que dichos documentos no deben surtir efectos frente a terceros, por existir el temor fundado de que hayan sido elaborados en perjuicio directo de los demandados reconvencionistas.

Las anteriores aseveraciones, resultan ser carentes de todo sustento jurídico, pues en cuanto a objeción de documentos se refiere, no basta con el solo hecho de que un documento sea objetado por una de las partes, pues es menester que dicha objeción sea acompañada de los motivos de su objeción misma, es decir, si un documento es objetado por cuanto a su forma, deberá acreditarse que el mismo carece de alguno de los requisitos exigidos por la ley, y si la objeción es realizada por cuanto a su alcance probatorio, deberá demostrarse que el mismo no es apto ni suficiente para demostrar aquello que pretende; sin embargo, la parte demandada reconvencionista, no acreditó dichos extremos, pues la



**PODER JUDICIAL**

misma se limitó únicamente a objetar los mismos en base a suposiciones apoyadas en el hecho de un temor “fundado” que los mismos hayan sido elaborados en perjuicio de sus objetantes y por el contrario, la parte actora reconvenional al exhibir los documentos que amparan los pagos efectuados, precisó que algunos los realizó a personas diversas a los contratantes por así habérselo solicitado los accionantes lo cual se acredita con las capturas de pantallas de teléfono que exhibió, por lo cual es dable relacionar dichos pagos con la operación pactada contractualmente.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

*Registro digital: 2000607*

*Instancia: Primera Sala*

*Décima Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: 1a./J. 31/2012 (10a.)*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1, página 627*

*Tipo: Jurisprudencia*

**“OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS. NO BASTA QUE EL INTERESADO OBJETE UN DOCUMENTO PROVENIENTE DE UN TERCERO, PARA QUE POR ESE SOLO HECHO PIERDA VALOR PROBATORIO, EL CUAL DEPENDERÁ DE QUE ESTÉN O NO ROBUSTECIDOS CON OTROS MEDIOS (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).** *No basta que el interesado objete un documento proveniente de un tercero, para que por ese solo hecho pierda valor probatorio, ya que de acuerdo a lo establecido por el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, su valor dependerá de que dicha documental esté o no robustecida con otros medios de convicción. Lo anterior es así, en razón de que el propio artículo establece la posibilidad de que, en caso de que el documento haya sido objetado, el oferente pueda, a través de otros medios de convicción, demostrar la veracidad de su contenido, lo que implica la oportunidad de*

*perfeccionar el documento y, de ser así, éste sea valorado en su justa dimensión, por lo que no resulta válido restar, a priori, el valor de la documental, por su sola objeción.”*

En lo que respecta a la prueba confesional a cargo de los demandados reconvencionistas \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , la cual fue desahogada el veintinueve de junio de dos mil veintiuno, misma que en este acto se da por íntegramente por reproducida en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertara por economía procesal, a la cual se le concede valor probatorio en términos del numeral 414 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, empero sin eficacia jurídica para beneficio de su oferente, toda vez que de las posiciones que les fueron formuladas a los actores reconvencionistas, de todas ellas se desprende que estos niegan en su totalidad, sin confesar hecho alguno.

Tampoco pasa por desapercibido para la que aquí resuelve la prueba de declaración de parte a cargo del demandado reconvencionista \*\*\*\*\*desahogada el veintinueve de junio de dos mil veintiuno, mediante la cual específicamente a la pregunta que le es formulada marcada con el número diez, en el sentido de: *cuánto dinero ha recibido en total por la compraventa del inmueble ubicado en \*\*\*\*\**. **RESPUESTA.- Nada.**

Por su parte, en su escrito inicial de demanda, los demandados reconvencionistas, dentro del apartado del capítulo correspondiente a los hechos que plasman su



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

**PODER JUDICIAL**

demanda, manifestaron lo siguiente: “... *al margen del contenido del acuerdo de voluntades de fecha 26 de julio del 2017, se pactó una serie de pagos los cuales en particular se encuentran plasmados en la cláusula segunda, sin embargo, desde el día 31 de enero del 2018, esto es, la fecha en la que de acuerdo al multicitado contrato se debió pagar a los suscritos el séptimo pago pactado en la clausula segunda, los hoy demandados fueron omisos y morosos ... es importante señalar a su señoría que desde la fecha mencionada en el hecho próximo pasado los hoy demandados no han cumplido con sus obligaciones contractuales ...*”

De lo anteriormente transcrito se puede advertir con meridiana claridad, que los demandados reconventionistas se contradicen, entre los hechos que narran en su demanda inicial, con lo que contestan en la prueba de declaración de parte a cargo de Francisco Álvarez Martínez, pues por un lado refieren que solo a partir de determinada fecha (31 de enero de 2018) han incumplido con sus obligaciones contractuales, es decir haciendo notar que antes de la referida fecha si fueron realizados los pagos, y por otra parte, en la prueba de declaración de parte de \*\*\*\*\* , este niega haber recibido dinero por la compraventa del inmueble afecto motivo de la compraventa.

Por consiguiente, a dicha prueba se le concede eficacia jurídica probatoria en favor de los actores reconventionistas, y en beneficio de sus intereses, pues

la misma demuestra hechos contradictorios por parte de los demandados reconvencionistas al verse afectada la credibilidad de los mismos en los hechos plasmados en su demanda inicial donde en aquella parte que aquí interesa, refieren que su contraparte ha incumplido con los pagos convenidos con motivo de la compraventa del inmueble afecto.

Obra también dentro de constancias el peritaje en materia de caligrafía, grafoscopia y documentoscopia suscrito por el perito en la materia Licenciado \*\*\*\*\* , del uno de septiembre de dos mil veintiuno, el cual fue designado por este juzgado, y quien en sus conclusiones estableció lo siguiente:

*“PRIMERA.- El suscrito opina que tanto la escritura como la firma cuestionada que se atribuye al C. \*\*\*\*\* en el documento dubitado consistente en un “recibo de pago de fecha 06 de junio del 2018”, si corresponden al mismo origen grafico que los elementos caligráficos que se emplearon como indubitables base de cotejo. **Es decir que la escritura y firma cuestionada si proviene del puño y letra por su ejecución del \*\*\*\*\* (sic).***

***SEGUNDA.- El suscrito opina que la firma y escritura cuestionada que se atribuye al C. \*\*\*\*\* , en el documento cuestionado base de la acción consistente en el “recibo de pago de fecha 06 de junio del 2018”, son autenticas.”***



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

**PODER JUDICIAL**

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 458 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, a virtud de que el mismo es realizado por un experto en la materia, con eficacia jurídica probatoria para los efectos de demostrar la autenticidad de la documental privada consistente en el recibo de pago de fecha seis de junio de dos mil dieciocho, es decir que la firma plasmada en el mismo, si proviene del demandado reconvencionista \*\*\*\*\* , lo que como consecuencia de ello, tambien demuestra que la parte actora reconvencionista y promitente compradora en el contrato de compraventa celebrado entre las partes sobre el bien inmueble afecto, si realizó el pago que ampara dicho recibo por la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de la compraventa aludida sobre el multicitado inmueble.

V.- En mérito de lo antes expuesto se declara procedente la acción reconvencional que hicieron valer \*\*\*\*\* en contra de los demandados reconvencionistas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y tomando en cuenta lo anterior, resulta innecesario entrar al estudio de la acción principal que intentaron hacer estos últimos en contra de los citados \*\*\*\*\* .

Ahora bien, no obstante lo anterior, no resulta ser óbice hacer mención que la actora en lo principal, no logró acreditar su acción, ya que a manera de corolario, se advierte que reclama como pretensión principal la

recisión del contrato de compraventa de veintiséis de julio de dos mil diecisiete, asimismo, derivado de ello, reclama como una segunda pretensión, el pago de la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) como pena convencional pactada en el referido contrato de promesa de compraventa, el pago de rentas respecto a la posesión que permanece en favor de su contraparte a razón de una mensualidad por la cantidad de \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), la desocupación y entrega inmediata del bien inmueble afecto y el pago de la cantidad resultante del 30% (treinta por ciento) del monto total reclamado por concepto de gastos y costas sobre el monto del valor del inmueble.

Sin embargo, de constancias se desprende que fueron desahogadas como pruebas de su parte únicamente la confesional a cargo de los demandados en lo principal \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, ambas desahogadas en audiencia del trece de mayo de dos mil veintiuno, pero mismas que al análisis de su contexto, y en lo que respecta a \*\*\*\*\*, dicha probanza en nada beneficia a los intereses del oferente de la prueba, pues no logra la parte actora obtener de su contraparte una confesión de los hechos, de tal suerte que beneficie o acredite lo reclamado por ésta en sus pretensiones, ya que contrario a ello, de la respuesta dada por el absolvente a la posición marcada con el número cinco, se advierte con claridad que el absolvente manifiesta haber realizado todos los pagos pactados en la cláusula



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

**PODER JUDICIAL**

segunda del contrato de promesa de compraventa, siendo que el resto de las posiciones que le fueron formuladas, el absolvente contestó en sentido negativo. Asimismo, y por cuanto hace a la codemandada \*\*\*\*\* , dicha probanza corre la misma suerte que la analizada y valorada en líneas que anteceden, pues de igual manera manifiesta haber dado cumplimiento a sus obligaciones de pago con motivo del contrato de promesa de compraventa respecto al bien inmueble afecto, y niega el resto de las posiciones que le fueron formuladas, por lo que tampoco resulta ser útil para beneficiar a su oferente; por tanto, a dichas pruebas se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el numeral 419 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, empero sin eficacia jurídica probatoria para los efectos de beneficiar a su oferente.

No escapa a la óptica de esta resolutora el hecho de que a la parte actora en audiencia del trece de mayo de dos mil veintiuno, se le tuvo por desistida de las pruebas relativas a la declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , así como la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* , así como a lo determinado en auto del uno de junio de dos mil veintidós, mediante el cual se declaró desierta la prueba pericial en materia de caligrafía y documentoscopia a cargo del Licenciado JORGE LIZARRAGA TRUJILLO , y que si bien ello resulta ser un derecho que le asiste a la oferente de las mismas en el sentido de su desistimiento respecto a las primeras cuatro mencionadas, ello naturalmente incide

en el hecho de que con dicha actitud procesal, no prueba la acción que ejercita.

En este orden de ideas, se concluye que la parte actora reconvencionista acreditó su acción de reconvención, pues al haber probado que cumplió con su obligación de pago estipulada en la cláusula SEGUNDA del contrato de promesa de compraventa, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, es entonces que procede su prestación de cumplimiento del contrato de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete.

**VI.-** Sin embargo, por cuanto a la pretensión consistente en el pago de daños y perjuicios que fueron reclamados por los demandados reconvencionistas, atento a lo dispuesto por el artículo 1514 del Código Civil: *“Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación. Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse”*, en relación con el numeral 1715 del mismo ordenamiento legal antes invocado que establece: *“Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios”*. En el presente



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

## PODER JUDICIAL

caso, se advierte que la parte actora reconvenzional no narró en su demanda los hechos en que hizo consistir tales daños y perjuicios que reclama, pues solo se limita a enunciar que le fueron causados daños y perjuicios por el retardo en el cumplimiento del contrato, y por ende no puede suplirse tal deficiencia con algún medio de pruebas, además tampoco se dieron las bases para su cuantificación y menos aún aportaron las bases para determinar la procedencia de dicha prestación, actitud que coloca en estado de indefensión a la parte demandada reconvenzionalista para una adecuada defensa, e imposibilitada a la suscrita Juzgadora para pronunciarse al respecto; en tales circunstancias, al no justificarse ni describirse los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento por parte de los demandados reconvenzionalistas, es conducente declarar improcedente dicha pretensión y absolver a los demandados reconvenzionalistas del pago de los daños y perjuicios en comento, acorde con lo dispuesto por artículos 350, 384 y 386 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, es aplicable al caso las tesis del tenor siguiente:

**“DEMANDA CIVIL. LA OMISIÓN DE NARRAR LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR DE CIERTOS HECHOS, NO ES FACTIBLE SUBSANARLA NI DE ACREDITAR ÉSTAS POSTERIORMENTE CON LAS PRUEBAS APORTADAS.-** *Corresponde al enjuiciante la obligación procesal de narrar en su demanda los hechos en que sustente la acción; de ahí que no basta señalar hechos genéricos y apreciaciones personales, sino que tal carga consiste en relatar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo sucedieron todos y cada uno de los hechos en que apoye su demanda, a fin de que su contraparte tenga la oportunidad de preparar su*

*defensa y no quede inaudita, para establecer claramente la litis. Consecuentemente, de no cumplirse con ello, es obvio que las pruebas del demandante no son el medio idóneo para subsanar las omisiones de los hechos de la demanda en los que quiso fundar su petición, pues éstos deberán ser relacionados con precisión, claridad y objetividad, en orden con tales circunstancias de modo, lugar y tiempo.”*

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVÉS DE PRUEBAS EN EL JUICIO.** *Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acredita que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se constriñó a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate.”*

**VI.-** Por último, con fundamento en lo establecido en el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, y, toda vez que en el presente asunto, la sentencia le es adversa a la parte demandada reconvencionista \*\*\*\*\*y



**PODER JUDICIAL**

\*\*\*\*\* , se les condena al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** \*\*\*\*\*acreditaron los hechos constitutivos de la acción reconvencionista que ejercitaron en contra de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , quienes no acreditaron sus defensas y excepciones con motivo de la acción reconvencionista instaurada en su contra, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena a \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* al cumplimiento de la prestación marcada con el número I del escrito de demanda de reconvención presentada por los actores reconvencionistas, relativa al cumplimiento del contrato de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete.

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

**CUARTO.-** Por cuanto a la pretensión marcada con el número II del escrito de demanda de reconvención, consistente en el pago de daños y perjuicios, se **absuelve** a la parte demandada reconvencionista del pago de la misma, en atención a las consideraciones que de hecho y de derecho han quedado plasmadas en el considerando QUINTO de la presente resolución.

**QUINTO.-** Por cuanto a la prestación marcada con el número III del escrito de demanda reconvencionista, se condena a los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas de la presente instancia.

**SEXTO.-** Al haberse declarado procedente la acción reconvencional que hicieron valer \*\*\*\*\*en contra de los demandados reconvencionistas \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, y tomando en cuenta lo anterior, resulta innecesario entrar al estudio de la acción principal que intentaron hacer estos últimos en contra de los citados \*\*\*\*\*.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO** Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien legalmente actúa y da fe.