



**PODER JUDICIAL**

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

Zacatepec, de Hidalgo, Morelos, a cuatro de julio de dos mil veintidós.

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **139/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaria; y,

### **R E S U L T A N D O S**

**1. Presentación de demanda.-** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, con fecha **uno de junio de dos mil veintiuno**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* demandando en la **VIA ORDINARIA CIVIL** la acción de **Rescisión de Contrato de Compraventa** contra \*\*\*\*\* , reclamando las siguientes prestaciones:

*“a). La rescisión de contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , por falta de pago del precio.*

*b) En consecuencia, la desocupación y entrega del bien inmueble \*\*\*\*\* .*

*c) Por así haberse pactado, la condena de pago por concepto de renta mensual, por el uso y disfrute del inmueble, pensiones rentísticas que se han generado desde el día \*\*\*\*\* y las que se acumulen hasta el día de la desocupación y entrega del inmueble en cuestión.*

*d) El pago de los daños y perjuicios que se han causado, así como los que se sigan causando, mismos que se cuantificarán en sentencia definitiva.*

*e) El pago de los gastos y costas que se causen en esta instancia.*

**2. Admisión de demanda.-** Por auto de **tres de junio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar al demandado \*\*\*\*\* , para que en el plazo de **DIEZ DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

**3. Emplazamiento.-** Con fecha **diez de junio de dos mil veintiuno**, previo citatorio, se emplazó al demandado \*\*\*\*\*.

**4. Contestación de demanda.** Por acuerdo de **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo a \*\*\*\*\* , contestando la demanda entablada en su contra, con la cual se ordenó dar vista a la parte contraria; asimismo se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio.

**5. Regularización del procedimiento.** En auto de **siete de julio de dos mil veintiuno**, se regularizó el procedimiento y se previno la reconvención formulada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*; asimismo, se dejó sin efecto la fecha señalada para la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio.

**6. Admisión de la Reconvención.** Por auto de **diecinueve de julio de dos mil veintiuno**. Se admitió la reconvención formulada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , ordenando emplazar a la demandada en reconvención para que dentro del plazo de **seis días**, diera contestación a la demanda entablada en su contra.

**7.- Contestación a la reconvención.** En auto de **diez de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo a \*\*\*\*\* , contestando la reconvención entablada en su contra; de igual manera se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

**8.- Audiencia de conciliación y depuración.** El **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que no fue posible arribar a ningún acuerdo, depurándose el procedimiento y ordenando abrir el Juicio a prueba.

**9. Admisión de pruebas.-** Por acuerdo de **seis de septiembre de dos mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por la actora y demandada.

Por lo que respecta a las pruebas de la actora, se admitieron las siguientes:



## PODER JUDICIAL

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

- La **Confesional** a cargo de \*\*\*\*\*. (Desahogada en audiencia de **cinco de octubre de dos mil veintiuno.**)
- La **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*. (Desahogada en audiencia de **cinco de octubre de dos mil veintiuno.**)
- Las **Documentales** que anexó a su escrito inicial de demanda.
- La **Instrumental de Actuaciones**
- La **Presuncional en su doble aspecto, legal y humano.**

Respecto a las pruebas ofrecidas por el **demandado**, se admitieron las siguientes:

- La **Confesional** a cargo de \*\*\*\*\*. (Desahogada en audiencia de **cinco de octubre de dos mil veintiuno.**)
- La **Declaración de Parte** a cargo de \*\*\*\*\*, (Desahogada en audiencia de **cinco de octubre de dos mil veintiuno.**)
- La **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*. (Desahogada en audiencia de **cinco de octubre de dos mil veintiuno.**)
- La **Pericial en Materia de Grafoscopia**, a cargo de la perito nombrada por este juzgado, \*\*\*\*\*, quien aceptó el cargo conferido, el **veintiuno de septiembre de dos mil veintidós**, rindiendo su dictamen el **trece de enero de dos mil veintidós**, ratificándolo el **ocho de febrero de dos mil veintidós.**
- Las **Documentales** que anexó a su escrito inicial de demanda.
- La **Instrumental de Actuaciones.**
- La **Presuncional** en su doble aspecto, legal y humana.

**10. Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban debidamente preparadas y toda vez que se encontraban pruebas pendientes de desahogar, se señaló nuevo día y hora para la continuación de la citada audiencia.

**11.- Continuación de la audiencia de Pruebas y Alegatos y Citación para Sentencia.** El **veintidós de abril de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de

Pruebas y Alegatos, en la cual se hizo constar que no existían pruebas pendientes por desahogar, por lo que se continuo con la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora y demandada; asimismo y por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva en el presente juicio, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

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

**I. COMPETENCIA.**- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado 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:

***“Artículo 18. 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, para determinar la Competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

***“Artículo 23. Criterios para fijar la competencia.*** *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado, a la letra dice:

***“Artículo 29. Competencia por materia.*** *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”,*

Por lo tanto, este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil.

Así mismo, por cuanto a la competencia por razón de la **Cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo,



**PODER JUDICIAL**

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

atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.; toda vez que el precio de la Compraventa materia del presente juicio, excede de 1,200 veces el valor de la medida de actualización.

Por lo que respecta a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

De igual forma tratándose de la competencia por razón del **territorio**, por regla general, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34 fracción IV** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

**“Artículo 34. Competencia por razón de territorio.**  
*Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*... IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;...”*

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que la acción de Rescisión se trata de una **pretensión personal**, por lo tanto, el Juez competente es el del domicilio del demandado, el cual se encuentra dentro del territorio donde este juzgado ejerce su jurisdicción, pues se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*.

**II. VIA.-** De igual manera, la vía elegida por la parte actora \*\*\*\*\* es la correcta, conforme a lo establecido en el artículo **349** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que dispone:

**“ARTICULO 349.- 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.”*

Y en la especie, el juicio sobre rescisión de contrato de compraventa, no tiene señalado en el Código Procesal Civil una vía

distinta o una tramitación especial; por lo tanto la Vía Ordinaria Civil elegida por el actor, es la correcta.

**III. LEGITIMACIÓN.** Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la Legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independiente de la Legitimación ad causam o de la acción, que será objeto de estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia: Época: Novena Época. Registro: 189294, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001. Materia(s): Civil, Común, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 que a la letra dice:

***“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 dla actora, 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.”***

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente, establece:

***“ARTÍCULO 191.- 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...”***

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la Legitimación en el proceso y la Legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción



**PODER JUDICIAL**

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

deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, la Legitimación activa ad procesum de la parte actora y la pasiva de los demandados quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el día \*\*\*\*\*, entre la vendedora \*\*\*\*\* y el comprador \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Documental que al no haber sido impugnada por el demandado y además al no encontrarse contradicha con ninguna otra prueba, se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes.

**IV. ESTUDIO DE LA RECONVENCIÓN-** Por cuestión metodológica esta autoridad considera importante analizar primer término la reconvención entablada por \*\*\*\*\*.

Es así, atendiendo a que la reconvención o contrademanda, es considerada como la pretensión que el enjuiciado deduce al contestar la demanda, por lo cual se constituye, a la vez, en demandante del actor, con el objeto de que se resuelvan las pretensiones de ambas partes, en una sola sentencia.

Constituye la actitud más enérgica del reo, pues no se limita a excepcionarse para contradecir el derecho alegado por el accionante, ni a oponer obstáculos procesales; sino que aprovecha la relación jurídica procesal ya instaurada en su contra, para reclamar una pretensión distinta a la del enjuiciante. Aparte de las defensas que le competan contra la acción promovida, tiene a su vez acción contra el actor, derivada de la misma o de otra relación jurídica conexa.

Se trata de acciones distintas que, normalmente tendrían que ser tramitadas en procesos independientes, pero que, por razones de economía procesal y para facilitar la administración de justicia, pueden seguirse en un solo procedimiento.

Así, el actor reconvencionista demandó:

*“a) El cumplimiento del contrato privado de compraventa celebrado en fecha \*\*\*\*\*, entre el Suscrito y la C. \*\*\*\*\*, por la compra del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, por la cantidad de \*\*\*\*\*; ello tomando en consideración que en este acto el suscrito mediante certificado de entero que dicta este H. Tribunal entrego la cantidad de \*\*\*\*\* y tomando en consideración que tal como se establece en dicho contrato de compraventa privado en la fecha de la firma el suscrito entregué la cantidad de \*\*\*\*\*, entonces si realizamos la suma de dichas cantidades de dinero obtenemos la cantidad de \*\*\*\*\*, cantidad pactada en dicho contrato de compraventa en comento.*

*b) La entrega inmediata de las escrituras públicas que amparan la propiedad del inmueble identificado en \*\*\*\*\*.*

*c) La firma de la C. \*\*\*\*\* a efecto de realizar los trámites correspondientes a la escrituración de la propiedad a nombre del suscrito.”*

Adujo como hechos los que se advierten de su escrito inicial de demanda y que se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra.

Enseguida, se procede al estudio de las **Defensas y Excepciones** opuestas por la demandada en reconvención \*\*\*\*\*, consistentes en:

*“I. La falta de acción en virtud de que no exhibe el documento base de la acción consistente en el contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*,*

*II. Excepción de falta de acción y derecho del actor. Es improcedente la acción que reclama el actor reconvenicional en el presente juicio, toda vez que pretende fundar su demanda en argumentos falsos”.*

De lo anterior, se advierte que más que excepciones, son una defensa cuyos efectos jurídicos consisten en la negación de la demanda, o sea el de arrojar la carga de la prueba al actor y el de obligar a la juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción principal.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio jurisprudencial VI. 2º. J/203, sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto





## PODER JUDICIAL

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

Circuito, publicada en la página 62, del Tomo 54, Junio de 1992, relativo a Jurisprudencia en Materia Común, Octava Época del Semanario Judicial de la Federación, del rubro y texto siguiente:

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

Por lo anterior, deberá estarse a lo resuelto cuando se analicen los elementos de la acción que hace valer el actor en reconvención.

Al respecto cabe destacar que el artículo **1671** del Código Civil del Estado de Morelos, establece:

*“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”.*

Mientras que el numeral **1715** de la ley en mención, dispone:

*“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 tanto el artículo **1729** siguiente, señala:

*“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”.*

Asimismo, el artículo **1730** del citado cuerpo de leyes, establece:

*“Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio...”.*

Mientras que el numeral **1764** de la ley adjetiva civil, establece:

*“El vendedor, está obligado: I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;...VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o lo que exijan las leyes fiscales”.*

Por último el artículo **1775** del citado cuerpo de leyes, dispone:

*“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...”.*

De los numerales citados, se desprende que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

En tales consideraciones, se establece que la Litis en la reconvencción, se ciñe a establecer si procede o no el cumplimiento del contrato celebrado entre ambas partes con fecha \*\*\*\*\*, tomando en consideración que la parte actora reconvenccionista junto con su contestación de demanda y reconvencción exhibe certificado de entero por la cantidad de \*\*\*\*\* como parte restante de la cantidad estipulada en el mencionado contrato. Y, en todo caso las consecuencias del cumplimiento de dicho contrato



**PODER JUDICIAL**

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

que en el caso concreto será la formalización de dicho acuerdo de voluntades.

Bajo este aspecto, el artículo 247 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, dispone:

*“Artículo 247. Pretensión para el otorgamiento de un contrato. El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.”*

Del precepto legal transcrito, se desprende la acción pro forma, que es la acción de otorgamiento de contrato u otorgamiento de escritura, que persigue la exteriorización material de un acto que por su naturaleza y características la ley le impone una determinada formalidad asimismo busca la formalización de determinado acuerdo de voluntades.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 82/96, sostuvo, en la ejecutoria respectiva, que:

*“Esta Primera Sala considera que debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio que sustenta en la presente resolución, el cual coincide sustancialmente con el sostenido por los Tribunales Primero y Segundo en Materia Civil del Tercer Circuito, en atención a los siguientes razonamientos:*

*El punto a dilucidar lo constituye el determinar si es necesario consignar el precio del saldo adeudado al momento de presentar la demanda en la que se ejercita la acción pro forma; aun y cuando en el contrato se haya convenido que el pago del saldo adeudado se realizaría al momento de la escrituración.*

*Para ello, conviene apuntar que la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.*

*El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos; doctrinalmente el contrato de compraventa es principal, bilateral, oneroso, conmutativo generalmente, aleatorio por excepción, consensual y formal, ya que en tratándose de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, deberá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.*

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; el consentimiento se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el indirecto lo constituye la cosa y el precio.

Ahora bien, las obligaciones de las partes son las siguientes:

El vendedor está obligado a transmitir el dominio de la cosa, conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, entregar la cosa, responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder del saneamiento para el caso de evicción, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de la cosa vendida y, por último, las obligaciones fiscales.

El comprador está obligado a pagar el precio, recibir la cosa comprada, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de transporte (salvo convenio en contrario) y, en su caso, pagar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles e impuesto al valor agregado.

[...]

Los Tribunales Colegiados Primero y Segundo en Materia Civil del Tercer Circuito, substancialmente, sostienen que para la procedencia de la acción pro forma es necesario e indispensable que se exhiba concomitantemente con la demanda el precio adeudado, es decir, que para exigir que se escribiera una compraventa es necesario que se cumpla con la obligación de pagar, o bien se consigne el monto del saldo insoluto del precio.

El Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito considera que si las partes contratantes convinieron que el saldo del precio y escritura debían efectuarse simultáneamente, la negativa de parte vendedora a elevar a escritura pública el contrato no tiene por consecuencia que el comprador quede obligado a consignar el precio adeudado al momento de presentar la demanda.

Así las cosas, si se toma en cuenta que una compraventa es un contrato sinalagmático perfecto, cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, se puede afirmar que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo no puede exigir judicialmente a la otra que cumpla con la obligación de ella.

Lo que en términos de los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Estado de Jalisco se expresa así: El perjudicado pro forma de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

En los antecedentes que revisten el presente estudio, ninguna de las partes cumplió en el término o fecha estipulado, pues ni se realizó el pago, ni mucho menos se elevó a escritura pública el contrato. Es por ello que, el consignar el pago del saldo o precio adeudado es un requisito de procedencia de la acción pro forma, pues de otra forma la actora al no haber cumplido con su obligación



**PODER JUDICIAL**

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

(pagar) no puede demandar judicialmente a la otra parte a que cumpla.

Respecto a la consignación, el Código Civil para el Distrito Federal dispone:

"Artículo 2097. El ofrecimiento seguido de la consignación hace veces de pago, si reúne todos los requisitos que para éste exige la ley."

"Artículo 2102. Aprobada la consignación por el Juez, la obligación queda extinguida con todos sus efectos."

Contrariamente a lo sostenido por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito para la procedencia de la demanda en la que se reclama la acción pro forma, resulta irrelevante que los contratantes hayan convenido que "el pago se realizaría al momento de escriturar" pues para que la compradora pueda exigir que la vendedora cumpla, será necesario, como ya se mencionó, que cumpla con todas sus obligaciones, ya que éstas son recíprocas e interdependientes de las del vendedor." De la referida contradicción 82/96 derivó la jurisprudencia 14/2000 3 a que se ha hecho alusión, cuyo texto íntegro reza: "ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.- Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no 3 Contradicción de tesis 82/96. Tesis de jurisprudencia 14/2000. Aprobada por la Primera Sala del Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil. Época: Novena Época, Registro: 190897, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Noviembre de 2000, Materia: Civil, Página: 11. cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar."

Acorde con el citado criterio, si el comprador no acredita haber pagado el total del precio convenido en el contrato de compraventa, pero exhibe junto con su demanda el saldo del precio, es inconcuso que puede demandar válidamente al vendedor el cumplimiento del contrato y escrituración del inmueble objeto de tal operación.

En el caso concreto, la parte actora en reconvencción está obligada a acreditar los siguientes elementos:

- a) **La existencia del contrato de compraventa;**
- b) **El pago total del precio pactado en dicho contrato;**

**c) La negativa del vendedor para el cumplimiento del mismo y en su caso otorgar la escritura pública correspondiente.**

En esa tesitura, para acreditar el **primero** de los elementos, la parte actora en reconvención **\*\*\*\*\***, exhibió el **Documento Privado** consistente en el **Contrato de Compraventa** de **\*\*\*\*\***, que celebró con la demandada en reconvención **\*\*\*\*\*** respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***.

Documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al no haber sido objetado por la parte demandada en reconvención, por lo que se tiene por admitido como si hubiere sido reconocido expresamente; por lo tanto, es eficaz para acreditar el acuerdo de voluntades de las partes respecto de la compraventa del referido inmueble.

De igual forma, la parte actora en reconvención ofreció la prueba **Confesional** a cargo de la demandada en reconvención **\*\*\*\*\***, desahogada en diligencia de pruebas y alegatos de **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, en la cual la absolvente al contestar las posiciones **uno y dos**, aceptó que con fecha **\*\*\*\*\***, celebró en su carácter de vendedora contrato de compraventa con **\*\*\*\*\***, en su calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***.

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, ya que el absolvente aceptó la existencia del contrato de compraventa materia de este juicio, lo que favorece los intereses de la parte actora, máxime que no se encuentra desvirtuada con medio de prueba alguno aportado por la parte demandada en reconvención; por lo tanto esta probanza, es eficaz para acreditar la celebración del contrato de compra venta respecto del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***.

Además de la prueba de **Declaración de Parte** a cargo de la demandada en reconvención **\*\*\*\*\***, desahogada en diligencia de pruebas y alegatos de **cinco de octubre de dos mil veintiuno**,



## PODER JUDICIAL

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

en la cual la declarante al contestar las preguntas **uno y dos**, aceptó que celebró en su carácter de vendedora contrato de compraventa con \*\*\*\*\* , en su calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, ya que la declarante aceptó la existencia del contrato de compraventa materia de este juicio, lo que favorece los intereses de la parte actora reconvenzional, máxime que no se encuentra desvirtuada con medio de prueba alguno aportado por la parte demandada en reconvección; por lo tanto esta probanza, es eficaz para acreditar la celebración del contrato de compra venta respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Situación que se corrobora con la **Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en la audiencia de Pruebas y Alegatos de **cinco de octubre de dos mil veintiuno**, de la que se advierte que los atestes fueron coincidentes al referir: *Que conocen a \*\*\*\*\* , que fue la que le vendió a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , en un contrato de compraventa que se hizo a mano, el \*\*\*\*\*.*

Probanza que 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 les concede eficacia probatoria, toda vez que robustecen la pretensión de la actora en reconvección, en relación a la compra venta que celebró con \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

En relación al **segundo** de los elementos, consistente en el **pago del precio**, el mismo quedó acreditado con las siguientes probanzas:

La **Documental Privada** consistente en el **Contrato de Compraventa** de \*\*\*\*\* , que celebró con la demandada en reconvección \*\*\*\*\* respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Documental a la que se le otorgó valor probatorio en términos de los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, en párrafos anteriores, al no haber sido objetado

por la parte demandada en reconvencción, por lo que se tiene por admitido como si hubiere sido reconocido expresamente; por lo tanto, es eficaz para acreditar el acuerdo de voluntades de las partes respecto del precio de la compraventa, esto es el de \*\*\*\*\*

Precio que cubrió el comprador de la siguiente manera:

\*\*\*\*\* al momento de la firma del Contrato de Compraventa.

\*\*\*\*\* al momento de contestar la demanda y formular reconvencción, mediante Certificado de Entero expedido por el Fondo Auxiliar del Poder Judicial del Estado de Morelos.

Sin que obste que el actor hubiere incurrido en mora al liquidar el remanente, porque ello no hace improcedente la acción ejercitada ni legitima al vendedor para rescindir luego la compraventa por virtud de dicha mora, porque al exhibirse el resto del precio, la causa de incumplimiento se desvanece.

Aunado al hecho de que del propio contrato no se advierte que se haya pactado la fecha en que debían realizarse los subsecuentes pagos

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis con número de Registro Digital, 168741, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 2307, que dice:

**ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. SI CON LA DEMANDA RESPECTIVA SE EXHIBE EL SALDO DEL PRECIO, SE ACTUALIZA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, A PESAR DE QUE EXISTA MORA EN EL PAGO.**

*El artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal faculta al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado extienda el documento correspondiente, de lo que se infiere que para la procedencia de la acción proforma el precio del bien debe estar completamente cubierto, de tal suerte que sólo falte la formalidad de la operación. Ahora, de conformidad con las tesis aisladas de los rubros: "COMPRAVENTA A PLAZOS. EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO." y "COMPRAVENTA. SI NO SE EXHIBE EL SALDO DEL PRECIO, NO PROCEDE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL DE ESCRITURACIÓN.", emitidas por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia 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

*Nación, tal extremo queda satisfecho cuando el comprador a plazos está en posesión del inmueble materia de la operación, ha pagado parte del precio y antes de que se le demande la rescisión por mora consigna junto con su demanda de otorgamiento y firma de escritura el saldo de la deuda; sin que obste que el actor hubiere incurrido en mora al liquidar el remanente, porque ello sólo da lugar, de conformidad con la última parte del artículo 1949 del Código Civil para esta ciudad a que el vendedor reciba los intereses moratorios correspondientes, pero no hace improcedente la acción de otorgamiento y firma de escrituras intentada ni legitima al vendedor para rescindir luego la compraventa por virtud de dicha mora, porque al exhibirse el resto del precio, la causa de incumplimiento se desvanece.*

**SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Ahora bien, no pasa inadvertido para esta juzgadora que la parte demandada en reconvención, argumenta que el precio de la compraventa se elevó a la cantidad de **\*\*\*\*\***, toda vez que en el mismo contrato de compraventa, se estableció que habría un incremento en *“la realización de los trámites de \*\*\*\*\* que están en manos del notario”*.

Sin embargo, la demandada en reconvención no acreditó dicha condición; es decir, que el precio de la compraventa se incrementó debido a la *“la realización de los trámites de \*\*\*\*\* que están en manos del notario”*, puesto que las pruebas que ofreció no hacen referencia; lo anterior se concluye así por lo siguiente:

De la **Confesional** a cargo de **\*\*\*\*\***. (Desahogada en audiencia de **cinco de octubre de dos mil veintiuno.**), se advierte que ninguna posición está encaminada a dicha circunstancia, únicamente el articulante afirmó que el precio se había incrementado a la cantidad de **\*\*\*\*\***, sin embargo, la absolvente negó esa posición.

Por ello a dicha probanza, se le niega valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que no beneficia los intereses del oferente de la prueba, puesto que la absolvente no aceptó los hechos que pretendía acreditar la actora.

De la **Testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\***, y **\*\*\*\*\***. (Desahogada en audiencia de **cinco de octubre de dos mil**

**veintiuno.**), se advierte que el primero de los testigos, declaró no conocer el precio de la compraventa; y respecto al segundo de los testigos, éste si manifestó saber el precio de la compraventa, sin embargo, nada declaró en relación a que el precio se incrementó por los trámites de formalización del contrato de compraventa ante el Notario Público, por ello su testimonio singular es insuficiente para desvirtuar lo contenido en el contrato de compraventa materia de la presente controversia, en el que se especificó que el precio de la compraventa fue la cantidad de \*\*\*\*\*.

Por lo anterior, a dicha probanza se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que por la forma en que declararon los testigos, no producen convicción en esta Juzgadora, puesto que como ya se indicó, el primero de los testigos, manifestó desconocer lo referente al contrato de compraventa que nos ocupa y respecto al segundo, si bien, manifestó conocer el precio de la compraventa, también lo es, que el incremento en el precio se llevaría a cabo si se incrementaban los gastos de formalización ante el notario público, sin embargo, sobre este tópico, nada declaró el testigo; por ello, su testimonio carece de credibilidad.

Respecto a la **Documental** que ofertó, consistente en las copias certificadas del expediente número \*\*\*\*\* relativo al Procedimiento No Contencioso radicado en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que anexó a su escrito inicial de demanda, si bien por tratarse de una documental pública en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, y que la misma pudiera denotar el requerimiento que se le realizó al demandado; también lo es, que carece de eficacia demostrativa porque con la misma no se acredita que se incrementaron los gastos por la formalización del contrato de compraventa ante el Notario Público, y que por ello se haya incrementado el precio de la compraventa.

Lo mismo sucede con el resto de las documentales que exhibió, consistentes en:



**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 pública número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, en el que consta el contrato de Donación celebrado por \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*,

El recibo por la cantidad de \*\*\*\*\*.

Copia certificada del Plano Catastral del predio materia de la controversia, \*\*\*\*\*.

Recibo de Pago del Impuesto predial de \*\*\*\*\*, a nombre de \*\*\*\*\* , del inmueble materia de la controversia.

Recibo de agua potable del año \*\*\*\*\*.

A dichas documentales se les niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, toda vez que no son las pruebas idóneas para acreditar que el precio de la compraventa se incrementó por los tramites de formalización del contrato de compraventa ante Notario Público, que fue la condición que se estipuló en el contrato base de la acción, para incrementar el precio de la operación.

Aunado a que el recibo que se refiere fue suscrito por persona ajena a esta contienda, lo que incluso se opone a lo que dispone el numeral 1735 del Código civil, que dispone:

***ARTICULO 1735.- IMPOSIBILIDAD DE SEÑALAR EL PRECIO POR UNO DE LOS CONTRATANTES. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.***

De ahí, que si no queda plenamente demostrado que ambos contratantes decidieron que el nuevo precio de la compraventa del inmueble materia de contienda sería por la cantidad de \*\*\*\*\* esta autoridad se encuentra impedida para tomar como base esa cantidad respecto a la acción ejercitada vía reconvenzional.

Por lo que una vez valoradas las pruebas aportadas por la parte actora en reconvección, cada una y en su conjunto de acuerdo a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, se llega a la convicción de que el actor en reconvección \*\*\*\*\* , si acreditó su acción de cumplimiento del

contrato de compraventa y las consecuencias inherentes al mismo que hizo valer contra \*\*\*\*\*, al haber exhibido con su demanda reconvenzional el saldo del precio adeudado, mientras que esta última, no acreditó sus defensas y excepciones.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis con número de Registro Digital 190897, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, Materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Noviembre de 2000, página 11, que dice:

**ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.**

*Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.*

En ese tenor, se concluye que el actor en reconvección \*\*\*\*\*, sí acreditó la pretensión deducida en el presente juicio sobre el cumplimiento de contrato celebrado con fecha \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* en un precio de \*\*\*\*\*, que fue cubierto en su totalidad por el comprador al momento de formular su reconvección, por lo que se encuentra debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago.

En tal virtud, se condena a la demandada en reconvección \*\*\*\*\*, a cumplir cabalmente con el contrato de compraventa celebrado con el actor en reconvección \*\*\*\*\*, el \*\*\*\*\*, respecto de inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* centímetros cuadrados, al precio de \*\*\*\*\* y las siguientes medidas y colindancias:



**PODER JUDICIAL**

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

AL NORESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

AL SURESTE, en dos tramos que miden \*\*\*\*\* metros que colindan con \*\*\*\*\* y en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros colinda con \*\*\*\*\*.

AL SUROESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

AL SUROESTE, en \*\*\*\*\* metro \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

AL OESTE, en \*\*\*\*\* metro \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

AL SUROESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

AL OESTE, en \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

AL SUROESTE, en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

AL NOROESTE, en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros con \*\*\*\*\*.

Con Cuenta Catastral \*\*\*\*\*.

Para dar cumplimiento a lo anterior, se concede a la demandada en reconvención \*\*\*\*\* , un plazo de **CINCO DÍAS** mismos que empezarán a transcurrir una vez que le sea notificado el auto en que cause ejecutoria la presente resolución, así como el auto en que se tenga por designada la Notaria ante la cual deba comparecer a otorgar y firmar la escritura correspondiente; apercibida que de no hacerlo la titular de este juzgado firmará en su rebeldía.

Por lo que, al no haber sido solicitado por el actor la aplicación de lo dispuesto por el artículo 1784 del Código civil en

vigor, queda a cargo del accionante el trámite y gastos de escrituración respectivo.

Atento a lo anterior, y al haber sido procedente la acción reconvenicional formulada por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, resulta innecesario entrar el estudio de las pretensiones identificadas bajo los incisos a), b), d) y e) del escrito inicial de demanda que hizo valer \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, ya que aun cuando se entrara al estudio respectivo el resultado del fallo sería el mismo, atendiendo a que la acción de rescisión hecha valer por la actora \*\*\*\*\*, descansa en la falta de pago del resto de la cantidad abonada conforme al contrato base de la acción. De ahí, que al haber quedado analizado y demostrado que el precio de la venta debe considerarse bajo la cantidad de \*\*\*\*\*, y ésta última cantidad ha sido cubierta por el demandado en lo principal al oponer la reconvenición, es innegable que no opera la rescisión reclamada y por consecuencia la desocupación y entrega del inmueble en cita.

Del mismo modo, resulta innecesario el análisis de la pretensión identificada bajo el inciso c) del escrito inicial de demanda atendiendo a que la misma tiene su origen en la acción de rescisión del contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, aunado a que del contrato de compraventa referido no se acredita que las partes hayan pactado el pago de una renta mensual por el uso y disfrute del bien inmueble.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506** del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

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

**PRIMERO.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por la promovente es la correcta, en términos de lo esgrimido en el Considerando I de la presente determinación.



## PODER JUDICIAL

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

**SEGUNDO.** La actora en reconvención \*\*\*\*\*, sí acreditó la acción deducida contra \*\*\*\*\*, quien no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia.

**TERCERO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado con \*\*\*\*\*, el \*\*\*\*\*, respecto de inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con la superficie, medidas y colindancias que quedaron precisadas en la parte considerativa de este fallo.

**CUARTO.** Se concede a la demandada en reconvención \*\*\*\*\*, un plazo de **CINCO DÍAS**, mismos que empezarán a transcurrir una vez que le sea notificado el auto en que cause ejecutoria la presente resolución, así como el auto en que se tenga por designada la Notaria ante la cual deba comparecer a otorgar y firmar la escritura correspondiente; apercibida que de no hacerlo la titular de este juzgado firmará en su rebeldía.

**QUINTO.** Ante la procedencia de la acción reconvencional, resulta innecesario el estudio de la acción de rescisión hecha valer por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y las diversas pretensiones que reclama atendiendo a lo expresado en el último considerando de esta determinación.

### NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXÓCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARÍA GABRIELA CORONEL FLORES**, quien autoriza y da fe. ygp/mjog