



**PODER JUDICIAL**

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a veintidós de marzo del dos mil veintidós

**V I S T O S** los autos del expediente **162/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* , la **RESCISIÓN DE CONTRATO**, radicado en la Tercera Secretaría, y

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

1. Mediante escrito presentado el siete de abril del dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes del Juzgado Tercero de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, compareció \*\*\*\*\* , con su escrito de demanda incidental, a través del cual promovió Juicio **ORDINARIO CIVIL**, la **RESCISIÓN DE CONTRATO**; exponiendo los hechos que en este apartado se tienen íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, ofreció pruebas e invocó el derecho que consideró aplicable al presente.

2.- En auto de fecha doce de abril del dos mil veintiuno, se admitió a trámite el Juicio **ORDINARIO CIVIL**, la **RESCISIÓN DE CONTRATO**, en contra de \*\*\*\*\* , para que dentro del plazo de diez días contestara la demanda entablada en su contra.

3. En fecha once de mayo del dos mil veintiuno, mediante cedula de notificación personal, el ahora demandado fue debidamente emplazado, haciéndole del conocimiento los apercibimientos decretados en dicho auto.

4.- En auto de fecha **treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial realizada, se le tuvo por perdido el derecho que dentro del plazo concedido para tal efecto pudo haber ejercitado el demandado, por lo que, al no haber dado contestación a la demanda, declarándosele la rebeldía en que incurrió; asimismo, en ése mismo auto se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración, debiendo citar a los intervinientes en el presente asunto en términos del artículo **371** del Código Procesal Civil en vigor y por cuanto al

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

demandado, citándolo en términos del artículo **594** del ordenamiento legal en cita.

**5.-** Mediante audiencia de fecha **veintiséis de agosto del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil en vigor, a la se hizo constar que no comparecieron tanto **\*\*\*\*\***, parte actora en el presente asunto, así como tampoco la parte demandada **\*\*\*\*\***, ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de que este último se encontraba notificado mediante boletín judicial 7745, 7746 y 7747 de fechas cuatro, siete y ocho de junio, todos del año dos mil veintiuno; y ante la incomparecencia de las partes a la presente diligencia, resulta imposible jurídicamente proponer a las partes alternativas de solución al presente litigio, por lo que se procedió a depurar el procedimiento y se ordenó en ese mismo acto abrir el juicio a prueba por el término común de **OCHO DÍAS** para ambas partes, lo anterior en términos del artículo 390 del Código Procesal Civil vigente.

**7.-** En auto de fecha **ocho de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora en tiempo y forma ofreciendo las pruebas que mencionó en su ocurso de cuenta, para los efectos legales a que hubiere lugar, señalándose data, para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, señalada en el artículo **400** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, admitiéndose en su escrito de cuenta, siendo notificadas las mismas en forma legal a las partes correspondientes, las cuales fueron las siguientes:

- \* **CONFESIONAL** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***.
- \* LA **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***.
- \* La **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***.
- \* **LAS DOCUMENTALES** marcadas con los números 1), 2), 3) y 4) en su escrito de cuenta, las cuales con las mismas se ordenó dar vista a la contraria para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera.
- \* **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, misma que no requiere de preparación especial alguna, ya que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

**8.-** Mediante diligencia de fecha **nueve de diciembre del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar que a la misma compareció **\*\*\*\*\***, asistida de su



**PODER JUDICIAL**

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

abogado patrono Licenciado Ángel Antonio Duran Ibarra, también se encontró presente el ateste \*\*\*\*\*; no así el ateste \*\*\*\*\*; así mismo se hizo constar que no compareció el demandado \*\*\*\*\*; no obstante de encontrarse debidamente notificados a través del Boletín Judicial de fecha diez de agosto del dos mil veintiuno, audiencia en la cual se desahogaron las siguientes probanzas:

La **CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\*y ante la incomparecencia del mismo, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha **ocho de septiembre del dos mil veintiuno** y se le declaró **confeso** de todas y cada una de la posiciones que fueron calificadas de legales; así mismo por cuanto a la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado \*\*\*\*\*; y por así convenir a sus intereses, la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de dicha probanza a cargo del demandado antes citado.

Igualmente se desahogó la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\*.

Así, en virtud de que no existían pruebas pendientes por desahogar que requieran de preparación especial y las restantes se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica, se pasó a la fase de alegatos, y se tuvo al abogado patrono de la actora por formulados los alegatos que a su representante correspondían, y por cuanto a la parte demandada ante su incomparecencia de formular sus alegatos, se les tuvo por perdido el derecho para formularlos; y por permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 502 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva el presente asunto, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDO :**

**I.- COMPETENCIA Y VÍA.**

Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18 y 34** fracción **II**

del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, toda vez que se trata de una acción civil de carácter personal y las partes se sometieron expresamente a los Juzgados competentes en esta ciudad de Cuautla, Morelos.

Asimismo, la vía ordinaria civil en la que sustanció el juicio es la idónea, acorde a lo estipulado por el artículo **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ya que la acción de rescisión deducida no tiene señalada una tramitación especial.

## **II.- LEGITIMACIÓN PROCESAL.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**PODER JUDICIAL**

**EXPEDIENTE NÚMERO 162/2021  
TERCERA SECRETARÍA  
ORDINARIO CIVIL  
RESCISIÓN DE CONTRATO**

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

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

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

En ese tenor, la legitimación procesal de las partes intervinientes en el presente juicio, se encuentra debidamente acreditada con el **contrato de compraventa** de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve, celebrado por \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, así como del convenio celebrado por \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, en fecha veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve, para efectos de modificar el **contrato de compraventa** de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve, celebrado por las partes; documentales privadas a las que se les concede valor probatorio para efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **442 y 445** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al haber sido exhibida dentro de las copias certificadas por el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, y por no haber sido objeto de impugnación por la parte demandada; con la que se acredita la legitimación procesal tanto de la parte actora como de la demandada, al aparecer como suscribientes del contrato y del convenio antes mencionados; lo anterior, sin prejuzgar sobre la procedencia de la acción planteada.

### **III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.**

En virtud de que no existen cuestiones incidentales que resolver y toda vez que la parte demandada \*\*\*\*\*, no contestó la demanda entablada en su contra y por ende, no opuso defensas y excepciones, se procede al estudio de la acción principal ejercitada por \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*, de quien reclaman las siguientes prestaciones:

**“...PRIMERO.-** LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA FIRMADO POR LAS PARTES EL DÍA VEINTICUATRO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE POR CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE UBICADO, EN \*\*\*\*\*.S.

**SEGUNDO.-** EL PAGO POR LA CANTIDAD EQUIVALENTE A \$\*\*\*\*\* DERIVADO DEL DINERO EN EFECTIVO QUE LE ENTREGUÉ AL DEMANDADO, POR CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA \*\*\*\*\* QUE CELEBRÉ CON EL MISMO POR CONCEPTO DE UN.

**TERCERO.-** EL PAGO POR LA CANTIDAD \*\*\*\*\* POR CONCEPTO DE INTERESES ACUMULADOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO QUE LA SUSCRITA LE ENTREGÓ AL DEMANDADO DERIVADO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA, Y CUYO INTERÉS FUE PACTADO EN EL CONVENIO FIRMADO EL DÍA VEINTITRÉS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE Y QUE AL MES DE MAYO DEL PRESENTE AÑO DA COMO RESULTADO DEL 3% DE INTERÉS MENSUAL ACUMULADO DESDE EL DÍA TREINTA DE MAYO DE DOS MIL VEINTE, Y LA QUE SE SIGA ACUMULANDO HASTA LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA QUE SEA RESUELTA A MI FAVOR.

**CUARTO.-** EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS EN MI CONTRA DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO EN QUE RECAYÓ EL DEMANDADO \*\*\*\*\*, POR HABER OMITIDO LOS PAGOS SEÑALADOS EN LAS PRETENSIONES ANTERIORES Y QUE DEBERÁ CUANTIFICARSE HASTA LE ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

**QUINTO.-** EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS DERIVADOS DEL PRESENTE JUICIO Y DEL JUICIO NO CONTENCIOSO CON NÚMERO DE EXPEDIENTE 242/2020 RADICADO EN LA SEGUNDA SECRETARÍA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL SEXTO DISTRITO JUDICIAL...”

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en la entidad lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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



**PODER JUDICIAL**

**EXPEDIENTE NÚMERO 162/2021  
TERCERA SECRETARÍA  
ORDINARIO CIVIL  
RESCISIÓN DE CONTRATO**

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

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

I.- Por incumplimiento del contrato;

II.- Porque se realice una condición resolutoria;

III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa;

IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado;

V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y

VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley

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

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

**ARTICULO 2427.-** NOCIÓN LEGAL DE LA TRANSACCIÓN. La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura.

**ARTÍCULO 2428.-** FORMALIDADES EN LA TRANSACCIÓN. La transacción que previene controversias debe constar por escrito, si el interés pasa de cien días de salario mínimo general vigente en la región.

Cuando la transacción dé termino a una controversia judicial, deberá constar por escrito y ratificarse en la presencia del Juez o Magistrados que integren el Tribunal, quienes deberán cerciorarse de la identidad y capacidad de las partes.

Si dicha transacción se refiere a bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, deberá ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos en perjuicio de terceros.

Cuando modifique o afecte la propiedad o posesión de bienes inmuebles o de derechos reales susceptibles de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y constare en escritura pública, se procederá a la inscripción si el valor del inmueble rebasa el valor contemplado en el artículo 1805 de este Código.

**ARTICULO 2436.-** VALIDEZ DE LA TRANSACCIÓN RESPECTO DE LAS PARTES. La transacción que termina una controversia judicial tiene, respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, pero podrá pedirse la nulidad o la rescisión de aquélla en los casos autorizados por la Ley.

**ARTICULO 2442.-** EFECTOS DE LA TRANSACCIÓN. La transacción puede tener los siguientes efectos:

I.- Crear, transmitir, modificar o extinguir derechos respecto de ambas partes o de una de ellas, siempre y cuando guarden alguna relación con los derechos disputados o inciertos;

II.- Declarar o reconocer los derechos que son objeto de controversia; y

III.- Establecer la certidumbre en cuanto a derechos dudosos o inciertos, determinando en su caso sus alcances y efectos.

La declaración o reconocimiento de los derechos a que se refiere la fracción II que antecede, no obliga al que lo hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en caso de evicción, salvo pacto en contrario, ni implica tampoco un título propio para fundar la prescripción en perjuicio de tercero, pero sí en contra del que la haga.

**ARTICULO 2443.**- INTERPRETACIÓN DE LAS TRANSACCIONES. Las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles, a menos que otra cosa convengan las partes.

De los preceptos legales que preceden, se colige que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos y Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones, que son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas del Título general de los contratos; que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; que sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos por incumplimiento del contrato entre otras hipótesis; que si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.

Por otro lado, la transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente, o previenen una futura, la cual tiene la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, cuya finalidad es crear, transmitir, modificar o extinguir derechos respecto de ambas partes o de una de ellas, siempre y cuando guarden alguna relación con los derechos disputados o inciertos; debiendo interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles, a menos que otra cosa convengan las partes.

En este sentido, debe considerarse que el convenio, el contrato y la transacción son un contrato sinalagmático, es decir que en él se establecen obligaciones recíprocas, de modo que si una de las partes no cumple con las obligaciones adquiridas, la otra puede exigir ya sea su cumplimiento o bien la rescisión, **siempre que haya cumplido con las obligaciones adquiridas** en el



**PODER JUDICIAL**

mismo acuerdo; esto tal y como lo establece el artículo **1381** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

**ARTÍCULO 1381.-** CONDICIÓN RESOLUTIVA TACITA. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

En esta tesitura y acorde además a lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad que señala que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, salvo que, acorde con el diverso numeral **387**, la negación envuelva una afirmación expresa de un hecho; y toda vez que la parte actora afirma que ambas partes incumplieron con las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, en su carácter de vendedores y compradores respectivamente, en virtud de lo anterior, en el caso que nos ocupa es de precisarse que la carga de la prueba recae precisamente en el actor, no obstante la rebeldía de la demandada, pues son los accionantes quienes deben acreditar el cumplimiento de su parte que los legitima para reclamar la rescisión del contrato.

Así, consta en autos, como documento fundatorio de la acción, las copias certificadas, exhibidas por el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, del expediente 242/2020-2, de las cuales la parte actora pretende hacer cumplir sus pretensiones, en el cual deviene anexo el **contrato de compraventa** de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve, celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, así como del convenio celebrado por \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, en fecha veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve, para efectos de modificar el **contrato de compraventa** de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve, celebrado por las partes; documentales privadas a las que se les concede valor probatorio para

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

efectos de este apartado, en términos de lo dispuesto por los artículos **442 y 445** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, al no haber sido objeto de impugnación por la parte demandada.

En virtud de lo anterior, es menester precisar, a lo que aquí interesa, que la parte actora, pretende hacer valer como pretensión principal, **LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA FIRMADO POR LAS PARTES EL DÍA VEINTICUATRO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE POR CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE UBICADO, \*\*\*\*\***, sin embargo, del estudio minucioso de los autos que nos ocupan, como se refirió con antelación con fecha posterior a la celebración de dicho contrato, las partes en fecha **veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve**, celebraron un convenio, mediante el cual, este Juzgador, derivada de la lectura y análisis integral de los apartados contractuales referidos en el convenio antes citado, realizada acorde con las directrices previstas en los precitados artículos 1702, 1703 y 1704 de la ley sustantiva civil, se desprende que las partes en la cláusula primera del convenio de fecha **veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve**, convinieron lo siguiente:

“... PRIMERA.- AMBAS PARTES DE COMÚN ACUERDO DAN POR RESCINDIDO (sic) DICHO CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA VEINTICUATRO DE AGOSTO DEL AÑO 2019...”

Situación que para este Juzgador, impide entrar al estudio del presente asunto, esto en virtud, de cómo se encuentra expresamente acordado en el convenio multicitado, el contrato de compra venta de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve, que la parte actora, pretende rescindir, quedo rescindido en la cláusula primera del convenio de fecha **veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve**, y por ende al estar rescindido dicho contrato el cual es materia de la pretensión principal que hace valer el actor, es evidente que dicha pretensión ha quedado sin materia.

En tal virtud, al tratarse lo anterior de una transacción, el cual como ya se mencionó es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia, tal es el caso que nos ocupa, el cual tiene la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, cuya finalidad es crear, transmitir, modificar o **extinguir derechos respecto de ambas partes** o



**PODER JUDICIAL**

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

de una de ellas, siempre y cuando guarden alguna relación con los derechos disputados o inciertos; debiendo interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles, a menos que otra cosa convengan las partes.

Ahora bien, tomando en cuenta los derechos procesales que tienen las partes para dar por rescindido el contrato de compra venta materia de la litis, mismos que realizaron convenio cuya validez conlleva a rescindir el contrato de compra venta de fecha **veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve**, ya que del mismo se advierte que han manifestado su voluntad de realizar convenio, por lo tanto, y toda vez que el convenio que formularon al no contener condiciones contrarias a la moral, a las buenas costumbres, ni al derecho, y tomando en consideración que en tratándose de convenios o contratos la voluntad de las partes es la suprema ley en los mismos, se determina que la pretensión principal que procura hacer valer la parte actora es **improcedente**, y por ende el resto de las demás pretensiones esgrimidas en el escrito inicial de demanda, esto en base a las razones vertidas en el presente párrafo.

En tal virtud, al encontrarse rescindido el contrato de compra venta materia de la litis, aspecto que debe ser estudiado por el suscrito Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de las pretensiones que hace valer la parte actora, no obstante que el demandado no compareció a juicio ni ofreció medio de prueba alguno para desvirtuar la acción, se arriba a la conclusión que es improcedente la pretensión principal que hace valer la parte actora y por ende el resto de las demás pretensiones ejercitadas en el presente juicio.

Pues esta Autoridad de estricto derecho, tiene el deber de concretarse a examinar a la luz de los argumentos externados en las pretensiones que detenta hacer valer, los hechos narrados en la demanda y en las pruebas, estando imposibilitado este Juzgador de subsanar las omisiones o suplir las deficiencias de las mismas.

En efecto, se reitera que las partes resolvieron el contrato de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve a través del convenio de fecha veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve, pacto en el cual se

establecieron obligaciones a cargo del aquí demandado, principalmente el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* para el treinta de mayo del dos mil veinte, en caso de incumplimiento el pago del 3% mensual por el tiempo incumplido, así como los gastos y costas.

Ahora bien las obligaciones antes citadas, están reflejadas en las pretensiones segunda, tercera y quinta de la demanda, pero los hechos de dichas pretensiones no están apoyadas en el convenio aludido, sino en el contrato de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve, más aún, la actora demandó vía acción, la rescisión de este contrato y no del cumplimiento del convenio de fecha veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve.

En tal contexto, como se indicó antes, al haber rescindido las partes el contrato de compraventa de fecha veinticuatro de agosto del dos mil diecinueve, lo conveniente era demandar el cumplimiento del convenio de fecha veintitrés de diciembre del dos mil diecinueve, del que se derivan las obligaciones del aquí demandado.

Por lo tanto, al no haber ejercitado la correspondiente demanda en los términos indicados, las pretensiones relacionadas como segundo, tercero, cuarto y quinto, las mismas son improcedentes, dejando a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma respectiva.

En tal virtud, se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\*, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente, se;

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida por el promovente es la correcta.

**SEGUNDO.-** Es improcedente la pretensión principal marcada con el número **PRIMERO**, que la parte actora \*\*\*\*\*, dedujo contra la parte demandada \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía.



**PODER JUDICIAL**

**EXPEDIENTE NÚMERO 162/2021  
TERCERA SECRETARÍA  
ORDINARIO CIVIL  
RESCISIÓN DE CONTRATO**

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

**TERCERO.-** Son improcedente las pretensiones **SEGUNDO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO**, en virtud de los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución, en consecuencia;

**CUARTO.-** Se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\*del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda, dejándosele a salvo sus derechos a la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que estimen pertinentes.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, lo resolvió en definitiva y firma el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciado **GABRIEL CÉSAR MIRANDA FLORES**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ALEJANDRA CAMPUZANO RODRÍGUEZ**, con quien actúa y da fe.

GCMF/aglv