



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, dos de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del expediente **227/2021-3**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, en ejercicio de la acción de **rescisión de contrato**, promovido por [REDACTED] contra [REDACTED], radicado en este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común, el **veinticuatro de junio de dos mil veintiuno**, compareció [REDACTED], a demandar en la Vía Ordinaria Civil, la rescisión de contrato, contra [REDACTED], reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

"A) La resolución judicial que declare por Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada, que la demandada incumplió injustificadamente con las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, de fecha 24 de septiembre del 2018, que tenemos celebrado; lo anterior, de conformidad con la cláusula OCTAVA inciso 2 del contrato reclamado, así como también de conformidad con el inciso 3 de dicha cláusula octava, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

B) La resolución judicial que declare por Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada, que las cosas deben volver al estado que guardaban antes de la celebración del señalado contrato. Por ende, la demandada debe devolverme el bien materia del contrato en mi calidad de parte actora, inmueble

ubicado en [REDACTED] "Los Tabachines", Cuernavaca, Morelos, con todos sus frutos, mejoras y accesiones. Declarando igualmente que la demandada, pierde el dinero que entregó hasta el día de hoy, en virtud de así haberse pactado en el contrato base; lo anterior como penalización para el caso de incumplimiento, esto de conformidad con la cláusula octava inciso 2 del contrato reclamado, previstos como daños y perjuicios.

O bien, de conformidad con la cláusula octava, inciso 3 de dicho contrato, deberá rescindirse por el simple incumplimiento en los pagos pactados y que forman parte del contrato de promesa de compraventa, debiendo hacer el pago de los gastos y costas que conlleve dicha rescisión del contrato.

Dicha petición, no obstante, lo señalado por el artículo 1796 del Código Civil para el Estado de Morelos:

"ARTÍCULO 1796.- Restitución de las prestaciones en la venta en abonos. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

Lo anterior, puesto que la estipulación de una pena convencional no contraviene lo señalado anteriormente en el artículo transcrito, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal.

Por lo que si bien, es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambas, en su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compra-venta, también es verdad que si esa rescisión obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además, reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado en una cláusula (como en el presente caso ocurre), la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causarán en caso de



PODER JUDICIAL

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

incumplimiento de la obligación, o dicho de otra forma, la cantidad señalada como pena convencional es lo que las partes estiman como equivalente al provecho que hubiera obtenido si la obligación se hubiera cumplido.

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

ARTÍCULO 1795.- Reglas sobre la venta en abonos. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad;

C) El pago de los daños y perjuicios causados por la demandada desde que entró en posesión del predio de mi propiedad, consistente en la indemnización por rentabilidad que ha dejado de producir el inmueble; que se cuantificarán en ejecución de Sentencia, hasta la fecha de entrega física del inmueble señalado y que evidentemente no forman parte de los daños y perjuicios señalados en el punto anterior pues tiene un diverso origen.

D) El pago de los honorarios profesionales a razón del 20% sobre el principal y accesorios, que, con motivo de la tramitación del presente juicio, sean erogados por esta parte actora, inclusive los de segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesarios.

E) Los intereses legales que cause la cantidad que en ejecución de sentencia se fije por reparación de daño, así como la actualización del valor del inmueble.

F) El pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio."

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de

innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2. Previo cumplimiento a la prevención ordenada en autos, mediante acuerdo de **ocho de julio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la demandada para que dentro del plazo de diez días produjera contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- Por auto de **trece de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], emitiendo contestación a la demanda entablada en su contra, dándole vista a la parte contraria por el plazo de tres días (vista que se tuviera por desahogada en proveído de **catorce de septiembre de dicha anualidad**).

4.- Mediante auto de **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, una vez subsanada la prevención realizada en autos, se tuvo a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] interponiendo **reconvención**, de las siguientes prestaciones:

*"A. La condena que se le haga, para que se adjudique formalmente de la Sucesión de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que heredo el 100% del inmueble materia del juicio localizado en localizado en [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **"Los Tabachines"**, que corresponde a la calle de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Código Postal **62489, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de 1,177 metros cuadrados de*



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"
MARIA ORFELINDA MILLER SALINAS
VS.

GABRIELA ZAleta PALMA
EXPEDIENTE 227/2021
TERCERA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

terreno; y 731 metros cuadrados de construcción, apercibida de que, de no hacerlo, lo hará su Señoría en su rebeldía.

B. La formalización en escritura pública en mi favor, de la compraventa celebrada con fecha **24 de septiembre de 2018**, respecto del inmueble localizado en [redacted], **"Los Tabachines"**, que corresponde a la calle de [redacted], **Código Postal 62489, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de 1,177 metros cuadrados de terreno; y 731 metros cuadrados de construcción, ante el Notario número **uno** de la **octava** demarcación judicial del estado de Morelos, Lic. **Manuel Carmona Gándara**, ubicado en **Plaza Temixco, calle Emiliano Zapata número 60 (col. Centro, C.P. 62580, Temixco, Morelos, teléfono: 7773910094**, que desde ahora designo, apercibida de que, de no hacerlo, lo hará su Señoría en su rebeldía.

C. El pago de la cantidad de Cinco millones de peso, que se retiene del precio total pactado de 20 millones de pesos, o la cantidad que resulte, por el costo a su cargo de la regularización de la propiedad y que erogare en su nombre.

D. La compensación que ha operado respecto al precio pactado del inmueble descrito en el párrafo precedente, de 20 millones de pesos, menos la cantidad recibida a cuenta del precio total por \$7'425,000 (salvo error u omisión), menos la cantidad de 5 millones de pesos o la que resulte a juicio de peritos, por el costo de la adjudicación descrita en el párrafo A, y del costo incluido el Impuesto Sobre la Renta.

E. El pago de la cantidad que resulte a juicio de peritos, por concepto de la ocupación del 75% de la superficie construida de la propiedad, como se pactó, en el contrato basal.

F. El pago de los Gastos y Costas que se generen por la acción que se intenta por la negligencia y mala fe de la señora [redacted]."

Instruyéndose con la misma correr traslado y emplazar a la parte actora en lo principal para que dentro del plazo de seis días diera contestación a la demanda instaurada en su contra; teniendo mediante auto de **quince de septiembre de dos mil**

veintiuno, por presentada a la actora en lo principal y demandada reconvencionista [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dando contestación a la reconvención, ordenándose con la misma dar vista a la parte actora reconvencionista para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera (vista que se tuviera por desahogada en proveído de **veintiocho de septiembre de la citada anualidad**); así mismo se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- En diligencia de **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no se logró conciliación entre las partes, continuándose con la etapa de depuración, en la que al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento que requirieran análisis, se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días para ambas partes.

6.- Por auto de **diez de diciembre de dos mil veintiuno** se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la parte demandada, admitiéndose en su orden, la confesional y declaración de parte a cargo de la actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; la testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; la Instrumental de actuaciones y Presuncional en su doble aspecto legal y humano; señalándose fecha



PODER JUDICIAL para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

7.- Mediante acuerdo de **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose en su orden, la confesional a cargo de la demandada [REDACTED]; la **INSTRUMENTAL** de actuaciones y **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto legal y humano.

8.- En audiencia de quince de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, desahogándose en primer término las pruebas ofrecidas por la parte actora, siendo en su orden, la confesional a cargo de la demandada [REDACTED]. Acto continuo, se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte demandada, es decir, la confesional a cargo de la actora [REDACTED], y la testimonial a cargo de [REDACTED]; teniéndose por desistida a la demandada, bajo su más entero perjuicio de la prueba de declaración de parte a cargo de la parte actora. Se tuvo al abogado patrono de la parte actora interponiendo incidente de tachas respecto al testimonio rendido por los atestes ofrecidos por la parte demandada, ordenándose dar vista en ese acto a la parte demandada, quien a su vez en dicha diligencia

desahogó la vista ordenada; y se tuvieron por formulados los alegatos de las partes.

9.- En proveído de **veintidós de febrero de dos mil veintidós**, se ordenó turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al siguiente tenor:

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

I.- Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

"La competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".¹

Por su parte, el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

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

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe

¹ GONZALO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL precisar lo dispuesto por el artículo **25** del Código

Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

"Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente."

Por consiguiente, atendiendo a las constancias procesales que integran en el presente juicio, así como al dispositivo legal antes referido, **este Juzgado resulta indefectiblemente competente para conocer y resolver el presente Juicio**, toda vez, que del documento presentado como base de la acción consistente en la copia certificada ante la fe del Notario Público número **Tres** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos del **contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio** celebrado entre las partes en el presente juicio, se advierte en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA lo siguiente: "Para la interpretación y cumplimiento de este contrato serán competentes los jueces y tribunales de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa del fuero que en razón de su domicilio presente o futuro llegasen a tener las partes", es decir, existe sumisión expresa de las partes en someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, en donde ejerce jurisdicción esta autoridad.

Así también, **la vía ordinaria civil elegida, es la correcta**, toda vez que en la especie la rescisión de contrato de compraventa de bien inmueble, no tiene señalado una vía distinta o tramitación especial, tal y como lo establece el numeral 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que dice:

“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.”

II.- Legitimación procesal. Enseguida, por cuestión de método, se procede al **estudio de la legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio.

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

“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”.*

Atento a lo anterior, 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 juicio,



PODER JUDICIAL por lo que es una condición para obtener sentencia favorable.

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

Ahora bien, la **legitimación procesal** en el caso en estudio quedó acreditada con la documental pública consistente en la copia certificada del **contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio**, celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho y en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de *cujus* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de "vendedora" y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de "compradora", respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] "Los Tabachines", Cuernavaca, Morelos, con una superficie de mil ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados, exhibido por la parte actora con su escrito inicial de demanda; así como testimonio de la escritura [REDACTED], [REDACTED] de **diecisiete de mayo de dos mil cinco**, pasada ante la fe del Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Titular de la Notaría Número **Dos** de la Primera Demarcación Notaria del Estado de Morelos, que contiene como actos jurídicos la validez del testamento público abierto que otorgó [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], instituyendo como su única y universal heredera a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien en ese acto aceptó la herencia instituida en su favor, por

el autor de la sucesión [REDACTED]; de igual forma, con la copia certificada de la escritura [REDACTED] de **tres de septiembre de mil novecientos ochenta y seis** pasada ante la de fe del Notario Público Titular encargado de la Notaría número **Dos** del Primer Distrito Judicial del Estado, que hace constar el acto jurídico CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte como vendedora la señora [REDACTED], y por la otra parte como compradores en copropiedad, pro-indiviso y por partes iguales los señores [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], **de Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de **mil ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias: **al norte** en treinta y nueve metros noventa centímetros con el predio catastral número uno; **al sur**, en treinta y ocho metros cincuenta y ocho centímetros con el predio catastral número tres; **al oriente**, en treinta metros con campo de golf; y, **al poniente**, en treinta metros tres centímetros con calle; documentales a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en razón de que fueron expedidas por el funcionario



PODER JUDICIAL público autorizado para tal fin y al no haber sido impugnadas, ni objetados por la parte demandada.

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

Atento a lo anterior, es menester establecer que, en primer lugar, el lote de terreno **DOS, de la** [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Los Tabachines, de Cuernavaca, Morelos,** cuya superficie, medidas y colindancias han sido descritas en líneas que preceden, bien inmueble objeto del acto jurídico controvertido en el presente juicio, fue adquirido en copropiedad, pro-indiviso y por partes iguales por los señores [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mediante CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado con la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de García, como quedó acreditado con la copia certificada de la escritura [REDACTED] [REDACTED] de **tres de septiembre de mil novecientos ochenta y seis** pasada ante la de fe del Notario Público Titular encargado de la Notaría número **Dos** del Primer Distrito Judicial del Estado; a su vez, ante la defunción de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por escritura [REDACTED] [REDACTED] de **diecisiete de mayo de dos mil cinco,** pasada ante la fe del Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Titular de la Notaría Número **Dos** de la Primera Demarcación Notaria del Estado de Morelos, se acredita la aceptación de cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien fue designada como única y universal heredera de la

sucesión de [REDACTED]; en ese sentido, la transmisión de la propiedad de los bienes del autor de la herencia se produjo con la muerte de éste, ya que todos los bienes, derechos y obligaciones corresponden exclusivamente al heredero único y universal, pues sería ilógico considerar que el heredero único adquiriera derechos a la masa hereditaria en comunidad, sin existir otro heredero. Por tanto, es evidente que [REDACTED], en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de *cujus* [REDACTED], tiene la titularidad de la copropiedad perteneciente al de *cujus* [REDACTED], que es motivo del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, que se controvierte.

Cobran aplicación por similitud las tesis con datos de registro: Registro digital: 257076, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 22, Sexta Parte, página 27, Tipo: Aislada; y, Registro digital: 193793, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.9o.C.59 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IX, Junio de 1999, página 986, Tipo: Aislada; que a la letra dicen:

“HEREDERO UNICO Y UNIVERSAL. TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DEL AUTOR DE LA HERENCIA. SE PRODUCE POR LA MUERTE DE ESTE. *El Código Civil de*



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"
MARIA ORFELINDA MILLER SALINAS
VS.

GABRIELA ZALET A PALMA
EXPEDIENTE 227/2021
TERCERA SECRETARIA
ORDINARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

1884 disponía en su artículo 3235 que la propiedad y posesión legal de los bienes, los derechos y las obligaciones del autor de la herencia, se transmitían por la muerte de éste a sus herederos. En el Código Civil vigente no existe un artículo en ese sentido, pero tampoco hay disposición alguna que establezca lo contrario. Lo establecido por los artículos 1288 y 1289 del Código Civil vigente es aplicable en los casos en que existan dos o más herederos, pero no cuando se trata de único y universal heredero, pues entonces debe entenderse que la idea del legislador fue la de conservar el criterio del código de 1884 en el sentido de que la transmisión de la propiedad de los bienes del autor de la herencia se produce por la muerte de éste, sólo que cuando existen dos o más herederos, éstos adquieren los derechos a la masa hereditaria como a un patrimonio común, sin poder disponer de las cosas individualmente consideradas hasta en tanto no se llegue a la partición. La intención del legislador, según esta interpretación, fue la de evitar conflictos entre los herederos y por ello no autoriza a disponer de los bienes relictos mientras no se determine la porción que corresponda a cada heredero, sin que tal conflicto pueda surgir en el caso de heredero único y universal, ya que todos los bienes, derechos y obligaciones corresponden exclusivamente a éste y sería ilógico considerar que el heredero único adquiriera derechos a la masa hereditaria en comunidad, sin existir otro heredero.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 276/70. María de la Cruz Nava de Medina. 15 de octubre de 1970. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Angeles Sentíes.

Notas:

En el Informe de 1970, esta tesis aparece bajo el rubro "UNICO Y UNIVERSAL HEREDERO. TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DEL AUTOR DE LA HERENCIA SE PRODUCE POR LA MUERTE DE ESTE."

Por ejecutoria de fecha 3 de febrero de 1999, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 42/97 en que participó el presente criterio."

"SUCESIONES, LA VENTA DE LOS BIENES DE LAS, NO CONSTITUYE VENTA DE COSA AJENA SI LA CELEBRAN LA TOTALIDAD DE LOS HEREDEROS. La prohibición a los herederos de enajenar los bienes de la sucesión, que establece el artículo 1289 del Código Civil para el Distrito Federal, no resulta transgredida cuando la consienten la totalidad de ellos, como si hubiera existido un único y universal heredero, considerando que son copropietarios de los bienes de la herencia y

que la prohibición tiende a evitar conflictos entre ellos, lo que no sucede ante la conjunción de voluntades, caso análogo al que contempla la tesis "HEREDERO ÚNICO Y UNIVERSAL. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DEL AUTOR DE LA HERENCIA. SE PRODUCE POR LA MUERTE DE ÉSTE."; de lo que se concluye no existir la venta de cosa ajena. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 11219/98. Ernesto Cid Miranda Fernández y otras. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gonzalo Hernández Cervantes. Secretario: Héctor Enrique Hernández Torres.

Nota: La tesis a que se hace mención aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 22, Sexta Parte, página 27."

“REIVINDICACIÓN. TIENE LEGITIMACIÓN PARA RECLAMARLA EL QUE HA SIDO DECLARADO HEREDERO UNIVERSAL RESPECTO DEL BIEN QUE PERTENECIÓ AL TESTADOR. Tiene legitimación para promover la acción reivindicatoria quien tiende a la restitución de un bien inmueble al propietario, que otro posee sin justo título; al heredero a título universal respecto de un bien inmueble que perteneció al autor de la sucesión, acreditando tal legitimación con la exhibición de los documentos que acreditan la existencia del procedimiento sucesorio, el que haya sido declarado heredero a título universal del autor de la herencia, y en el que consta que haya aceptado la herencia de bienes inmuebles que pertenecieron al de cujus, documentos que son suficientes para llevar a presumir la buena fe para promover la acción reivindicatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, porque el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite por ministerio de ley a los herederos y a los ejecutores universales, desde el momento de la muerte del autor de la herencia, tal como lo consigna el artículo 1704 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que aun cuando no pueda considerarse que la parte actora tenga un título de propiedad propiamente dicho, éste queda definido con la adjudicación que se verifique en el juicio sucesorio respectivo, porque al heredar por la muerte del autor de la sucesión y al ser declarado heredero universal del aquél por la vía legítima, su derecho ya no se encuentra en una mera expectativa, sino que por ese hecho adquiere la propiedad de los bienes hereditarios; máxime si al propio tiempo es designado albacea de la sucesión del de cujus, teniendo a su cargo la defensa de los



PODER JUDICIAL

bienes de la herencia y la representación de la sucesión en juicio."²

En ese sentido, se colige la legitimación activa y la legitimación pasiva de las partes para dirimir la presente controversia, toda vez que le asiste el derecho a la parte actora, tanto principal como reconvencionista para hacer valer las pretensiones que reclaman por haber celebrado ellas el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, es decir por existir la relación contractual entre las partes, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada tanto por la actora principal como reconvencionista, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

Apoya el criterio anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

"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."³

"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para

² Registro digital: 183423, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C.70 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Agosto de 2003, página 1820, Tipo: Aislada

³ Registro digital: 2019949, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/206, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2308, Tipo: Jurisprudencia.

comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva".⁴

III.- Por cuestión de método, se procede en primer término a entrar al estudio del **incidente de tachas** interpuesto por el abogado patrono de la parte actora contra el testimonio vertido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en audiencia de pruebas y alegatos desahogada el **quince de febrero de dos mil veintidós**. Mediante el cual manifestó lo siguiente:

“Que en este acto en términos del artículo 489 del Código Procesal Civil para el Estado, procedo a redactar el incidente de tachas en los siguientes términos en primer lugar solicito a esta autoridad al momento de resolver se le reste total y completa invalidez a la presente probanza en virtud de la evidente situación de aleccionamiento que se da en cuenta al primero de los atestes, sin dejar en segundo término la importancia del parentesco con que cuenta como padre de la demandada, por lo que es evidente que existe un interés directo en cuanto al resultado del presente juicio ahora bien en relación al

⁴ Registro digital: 169271, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Julio de 2008, página 1600, Tipo: Jurisprudencia.



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

MARIA ORFELINDA MILLER SALINAS

VS.

GABRIELA ZALET PALMA

EXPEDIENTE 227/2021

TERCERA SECRETARIA

ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

aleccionamiento ya mencionado resulta evidente en relación a la respuesta dada a la pregunta tres, en la cual señala términos meramente jurídicos tales como la novación, así como la sucesión intestamentaria de lo cual se desprende el previo estudio de su testimonio, ya que resultan ser términos que de manera cotidiana no son utilizados en el léxico, asimismo lo anterior se refuerza con la respuesta dada a la directa cinco en donde responde en primer lugar que es su hija y que le pidió el apoyo por lo que en obvio de razones de ahí se desprende el interés directo en el desahogo de la testimonial el cual esta total y completamente dirigido a beneficiar supuestamente a su hija ya que es un testimonio totalmente falso y está encaminado a lo mismo que aparece, en la contestación a la demanda, haciendo evidente y asimismo el propio testigo manifiesta que tuvo reuniones previas con el abogado que los presenta en el presente juicio restándole total y completa credibilidad a su testimonio pues es evidente que se en cuenta aleccionado para su desahogo; ahora bien por cuanto al segundo de los testimonios también es evidente la falta de credibilidad al mismo en primer lugar porque el propio testigo acepta tener una amistad de hace años con la familiar dela demanda y asimismo ser su abogado y representante en el presente juicio, de lo cual se desprende en obvio de razones el evidente interes en el resultado que se obtenga en el mismo, reforzando mi dicho asimismo con las respuestas dada a la directa cuatro y cinco, en las cuales más que un testimonio parece estar dictando las conclusiones del propio juicio ya que se basa en la contestación dada a la demanda utilizando las mismas palabras y términos ya plasmados en su contestación lo cual invalida de manera directa el presente testimonio, solicitando a su señoría sean desechados los dos testimonios aquí desahogados ya que no aportan de manera alguna al presente juicio, y contrario a ello beneficia a la representación de la parte actora el testimonio del segundo de ellos al momento de aceptar la suspensión de pagos de manera unilateral lo cual ya había sido aceptado desde la contestación pero esto lo refuerza pues evidentemente como ya lo corroboró el ateste la decisión se dio de manera unilateral por la parte demandada, solicitando en tal virtud, que al momento de resolver el presente juicio no sean tomados en cuenta los testimonios antes señalados máxime que el presente juicio se basa en documentales, siendo todo lo que tiene que manifestar."

Incidente que se admitió en sus términos mediante auto dictado en la referida audiencia; en el que se dio vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

Con respecto a la vista que se le dio con el Incidente de tachas la parte demandada, por conducto de su abogado patrono, manifestó lo siguiente:

“Que se debe de dejar de darle valor al incidente de tachas que formula el abogado de la parte actora, ya que sus manifestaciones son simples apreciaciones y subjetivas, no fundamenta ni motiva su dicho y por el contrario se fortalece con las actuaciones que obra en el (presente juicio y se cumple a lo establecido con los artículos 473 y 479 del Código de Procedimiento Civiles para el estado, siendo todo lo que tengo que manifestar.”

Por auto dictado en la misma audiencia, se tuvieron por hechas las manifestaciones que la demandada hizo valer; cuya resolución se reservó hasta el momento de dictar sentencia definitiva; y al actualizarse tal hipótesis, se procede a resolver dicho incidente.

Al respecto, el artículo **489** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, refiere:

“INCIDENTE DE TACHAS A LA CREDIBILIDAD DEL TESTIMONIO. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquel por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

MARIA ORFELINDA MILLER SALINAS

VS.

GABRIELA ZALET A PALMA

EXPEDIENTE 227/2021

TERCERA SECRETARIA

ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva."

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

Ahora bien, de la disposición legal citada, se advierte que las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que la juzgadora debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata; y en el caso concreto, el incidente en referencia resulta improcedente, en virtud de que de las constancias que obran en autos no se advierten circunstancias que a criterio de la que resuelve afecten su credibilidad, habida cuenta que el primero de los atestes haya manifestado tener una relación parental con su presentante, y el segundo de estos haya manifestado tener una amistad de años con el padre de su presentante, tal circunstancia por sí misma no constituye un indicio de parcialidad, y por ello esa sola circunstancia no constituye suficiente motivo para negarle crédito a su testimonio, concatenado a lo anterior con el hecho de que los atestes manifiestan no tener interés en el presente juicio.

Así, la calificación de la credibilidad, conocimiento de los hechos sobre los que deponen y calidad de las respuestas, corresponde hacerlo a la suscrita juez al momento de analizar la mencionada prueba testimonial y otorgarle el valor probatorio que le

corresponda, adminiculándola con las pruebas restantes que se encuentran rendidas en autos y contraponiéndolas con las ofrecidas por la contraparte; resultando por lo tanto **improcedente el incidente de tachas** promovido por la parte actora en contra de los testimonios vertidos por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Apoya el anterior criterio la siguiente jurisprudencia a la letra:

“TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN. *Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.”⁵*

De igual forma, cobra aplicación el siguiente criterio que a la letra dice:

⁵ Séptima Época, Registro: 241041, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación 109-114 Cuarta Parte, Materia(s): Común, Tesis: Página: 164, Genealogía: Informe 1978, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 143, página 105.



PODER JUDICIAL

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

"Octava Época, Registro: 215743, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XII, Agosto de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 593

TESTIGOS PARIENTES DEL ACTOR. VALOR PROBATORIO DE SUS DECLARACIONES. *El hecho de que algún testigo en un juicio de orden civil sea pariente del actor, no es suficiente para viciar su dicho o minimizar su atesto por considerarlos parciales, pues ello no destruye la regla general de que, todos los que conocen de un hecho deben declarar respecto del mismo ante las autoridades, porque para ello es preciso justificar con razones fundadas que los testigos no son dignos de fe."*

IV.- En seguida se procede al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] consistentes en la de falta de acción, la prescripción de las pretensiones de rescisión, la excepción de no estar configurada el litisconsorcio activo necesario, la excepción de ejercer acciones contradictorias, la excepción de modificación de la obligación de fechas de pago y la excepción de confesión de no existir incumplimiento.

En ese orden de ideas, por cuanto a la primera excepción consistente en la de **falta de acción**, a criterio de la suscrita Juzgadora resulta improcedente, y no es de tomarse en consideración, toda vez que la misma no es propiamente una excepción, ya que no representa un contra derecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente y, en el caso que nos ocupa únicamente obliga a su contraparte a probar los hechos de su demanda en

forma diversa a la confesional implícita que la demandada hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente y cuyo objeto no es el de retardar el curso de la acción para destruirla, sino que constituye la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila.

Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

“EXCEPCIONES (FALTA DE ACCIÓN DEL DEMANDANTE). La excepción de falta de acción del demandante” en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contra derecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.”

Así como la jurisprudencia sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en la



PODER JUDICIAL Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 54, Junio de 1992, VI.2ª. J/203, página 62, registro 219,050, 8va Época, misma que a la letra dice:

"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 cuanto a la excepción de **prescripción de las pretensiones de rescisión** hecha valer por la demandada en lo principal, la misma resulta improcedente, en virtud de que la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] omitió ofrecer prueba alguna para acreditar la procedencia de la excepción opuesta, no obstante corresponderle la carga de la prueba en términos de lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado.

Por lo que se refiere a la excepción de **no estar configurado el litisconsorcio activo necesario**, la misma resulta improcedente en atención a los

razonamientos esgrimidos en el considerando segundo de la presente resolución.

En lo que concierne a la excepción de **ejercer acciones contradictorias**; la cual únicamente tiene como efecto jurídico la negación de la demanda y el de obligar a la suscrita Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción con estricto apego a la ley, de los que será prescindible el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia; por lo que al no estar encaminada a destruir la acción, debe estudiarse ésta en todos sus elementos.

Por último, en relación a las excepciones de **confesión de no existir incumplimiento y modificación de la obligación de fechas de pago**, estas son defensas, las cuales por la propia naturaleza de las mismas es necesario analizarlas al momento de resolver el fondo de la *litis* principal, toda vez que las mismas arrojan negaciones del derecho ejercido por el actor, y en consecuencia y de acuerdo a lo que señala el artículo 386 de la Ley Adjetiva Civil vigente, la carga de la prueba corresponde al propio actor, por ello dichas defensas se analizarán al momento de resolver el asunto planteado.

V.- Enseguida y previo al estudio de la acción principal, se procede al estudio de la **reconvención** que hizo valer    contra



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED], al respecto tenemos que en la citada reconvencción se demandan las siguientes prestaciones:

"A. La condena que se le haga, para que se adjudique formalmente de la Sucesión de [REDACTED], que heredo el 100% del inmueble materia del juicio localizado en [REDACTED] en [REDACTED], **"Los Tabachines"**, que corresponde a la calle de [REDACTED], **Código Postal 62489, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de 1,177 metros cuadrados de terreno; y 731 metros cuadrados de construcción, apercibida de que, de no hacerlo, lo hará su Señoría en su rebeldía.

B. La formalización en escritura pública en mi favor, de la compraventa celebrada con fecha **24 de septiembre de 2018**, respecto del inmueble localizado en [REDACTED], **"Los Tabachines"**, que corresponde a la calle de [REDACTED], **Código Postal 62489, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de 1,177 metros cuadrados de terreno; y 731 metros cuadrados de construcción, ante el Notario número **uno** de la octava demarcación judicial del estado de Morelos, Lic. **Manuel Carmona Gándara**, ubicado en Plaza Temixco, calle **Emiliano Zapata número 60 (col. Centro, C.P. 62580, Temixco, Morelos, teléfono: 7773910094**, que desde ahora designo, apercibida de que, de no hacerlo, lo hará su Señoría en su rebeldía.

C. El pago de la cantidad de Cinco millones de peso, que se retiene del precio total pactado de 20 millones de pesos, o la cantidad que resulte, por el costo a su cargo de la regularización de la propiedad y que erogare en su nombre.

D. La compensación que ha operado respecto al precio pactado del inmueble descrito en el párrafo precedente, de 20 millones de pesos, menos la cantidad recibida a cuenta del precio total por \$7'425,000 (salvo error u omisión), menos la cantidad de 5 millones de pesos o la que resulte a juicio de peritos, por el costo de la adjudicación descrita en el párrafo A, y del costo incluido el Impuesto Sobre la Renta.

E. El pago de la cantidad que resulte a juicio de peritos, por concepto de la ocupación del 75% de la

superficie construida de la propiedad, como se pactó, en el contrato basal.

F. El pago de los Gastos y Costas que se generen por la acción que se intenta por la negligencia y mala fe de la señora [REDACTED].”

La actora reconventionista [REDACTED] [REDACTED], arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda reconventional, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

A manera de preámbulo, la Juzgadora considera importante señalar lo que la doctrina refiere respecto de la reconvenición; refiriendo que ésta, es la contrademanda que formula el demandado, al dar contestación a la demanda, la cual está sujeta a las reglas señaladas por la ley, relativas a la forma de toda demanda. A través de la reconvenición se hace valer una acción autónoma e independiente de aquella que dio origen al juicio, toda vez que el demandado, aparte de las defensas que le competen contra la acción que se deduce en



PODER JUDICIAL su contra, ejercita a su vez una acción que trae como consecuencia que la relación procesal adquiera un contenido nuevo que habría podido formar parte de una relación procesal separada, además de que en virtud de la reconvención el demandado tiende ya no únicamente a neutralizar la acción y lograr la desestimación de la demanda, como sucede en tratándose de las excepciones, sino que persigue en favor propio una determinada prestación, declaración o condena, con independencia de la desestimación de la demanda del actor; de ahí que la reconvención esté sujeta a los términos y condiciones que para el ejercicio de cualquier acción fija la ley, sin que pueda considerarse como un acto meramente accesorio de la demanda principal.

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

Bajo esas premisas jurídicas, para efectos de analizar adecuadamente la reconvención interpuesta por la parte demandada en el juicio natural [REDACTED], se realizan las siguientes precisiones jurídicas.

Los numerales 349 y 366 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, disponen:

"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.

ARTICULO 366.- Contestación de demanda oponiendo compensación o reconvencción. Si al contestarse la demanda se opusiere la defensa de compensación o se asumiere la actitud de contrademandar, se observarán los mismos requisitos que para la demanda y se correrá traslado al actor para que las conteste en el plazo de seis días y atento lo previsto por los artículos anteriores conducentes. La reconvencción y la compensación al igual que las contrapretensiones opuestas con este motivo, se discutirán de manera simultánea con el negocio principal y se decidirán todas en la sentencia definitiva."

Ahora bien, previo estudio exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se desprende que no le asiste la razón a la actora reconvenccionista [REDACTED], para demandar las prestaciones que precisa en su libelo de reconvencción. Esto en virtud, de los razonamientos lógico-jurídicos que a continuación se expondrán:

La base fundamental de la reconvencción que hace valer la actora reconvenccionista, radica en el hecho de que solicita la adjudicación formal de la sucesión de [REDACTED] a favor de la parte actora reconvenccionista y la formalización en escritura pública a su favor de la compraventa celebrada el **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho**, aduciendo que por las referidas irregularidades (no encontrarse adjudicado el bien inmueble materia del acto jurídico a favor de [REDACTED] y no encontrarse inscritas las construcciones edificadas en el mismo), convino con la parte contraria regularizar lo expuesto



PODER JUDICIAL y el remanente del pago pendiente por cubrir se

haría el día que se elevara a su favor la compraventa celebrada; que por lo tanto, como accesorios, solicita se condene a la demandada reconventionista el pago de la cantidad por la regularización de la propiedad y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le cubra una renta por la ocupación del inmueble de su propiedad.

De esa guisa, es procedente examinar la acción de adjudicación planteada. Al respecto debe decirse que las leyes sustantiva y adjetiva para el Estado de Morelos, establecen en su articulado lo relativo a la adquisición de la propiedad lo siguiente:

LEY SUSTANTIVA CIVIL:

"ARTICULO 1018.- MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD. Enunciativamente se reconocen en este Código como medios de adquirir la propiedad, los siguientes:

I.- La ocupación, en sus distintas formas de adquisición por la caza y la pesca, apropiación de otros animales, descubrimiento de tesoros y captación de aguas.

Por ocupación se entiende la toma de posesión permanente de las cosas sin dueño o cuya legítima procedencia se ignore, con el ánimo de adueñarse de ellas;

II.- La accesión y adquisición de frutos y productos;

III.- La prescripción adquisitiva;

IV.- La adjudicación;

V.- La herencia;

VI.- El contrato; y

VII.- La Ley.

ARTICULO 1019.- FORMAS DE ADQUIRIR. Las formas de adquirir la propiedad pueden ser:

... II.- A título oneroso o gratuito.

En las primeras el adquirente paga un cierto valor o prestación en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que se recibe.

En las segundas, la transmisión de la propiedad se realiza sin que el adquirente dé a cambio de la cosa

que recibe en propiedad alguna compensación o valor.

Las transmisiones a título oneroso reconocidas por este Código son siempre a título particular y se ejecutan a través del contrato, de la accesión, de la adjudicación y de la Ley.

Las transmisiones a título gratuito pueden ser de carácter universal en la institución de heredero; o a título particular en el legado, en el contrato, o en la declaración unilateral de voluntad.

...

La transmisión es a título particular cuando recae sobre bienes o derechos determinados y pueden realizarse por el contrato, por el testamento en la institución del legado, el acto jurídico unilateral, la accesión, la adjudicación, la prescripción adquisitiva, la adjudicación y la Ley.

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

ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

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

ARTICULO 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.

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

ARTICULO 1775.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la



PODER JUDICIAL

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

cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y II.- A recibir la cosa."

LEY ADJETIVA CIVIL:

"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.

ARTÍCULO 386. CARGA DE LA PRUEBA. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal."

Así, de los preceptos que anteceden es claro que, las formas de adquirir la propiedad son por virtud de un contrato (compraventa o donación), por herencia, por prescripción o por ley.

La propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es transmitirla, ya que existe un bien que se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitirla y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirirla.

Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación.

En ese sentido, la actora reconvenicinista arguye que adquirió el bien inmueble materia del presente juicio en virtud del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, de **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho**, es decir, a título oneroso, por tal razón, la actora reconvenicionista para acreditar sus pretensiones, debe evidenciar que dio cumplimiento a lo que se obligó en el documento base de la acción principal, esto es que, pagó el precio cierto y en dinero al que se obligó a cambio del bien que se recibe, para que se pueda dar la **adjudicación** que pretende, en términos de lo previsto por el artículo 1736 del Código Civil en vigor en la entidad.

Por lo que en ese orden de ideas, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente, en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

De esta suerte, la parte actora reconvenicionista para demostrar sus pretensiones ofreció como



PODER JUDICIAL pruebas de su parte: las documentales públicas y las documentales privadas.

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

En cuanto a la **Documental pública**, consistente en todo lo actuado, que es relativa a la Instrumental de actuaciones, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado y que resulta eficaz para acreditar la relación contractual de las partes, que la actora reconvenccionista detenta la posesión del inmueble materia de la litis, empero, no para acreditar el cumplimiento del precio pactado del inmueble materia del juicio, en términos de lo obligado en la cláusula segunda del documento base de la acción.

La **Documental pública** consistente en el certificado de libertad o de gravamen correspondiente al folio [REDACTED] expedido el **nueve de agosto de dos mil veintiuno** por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, acredita que se encuentra registrado el inmueble identificado como Lote de terreno [REDACTED] **"Los Tabachines", Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de 1177.20 m² y como propietario [REDACTED]; a la cual se concede pleno valor probatorio toda vez que fue expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y

Catastrales del estado de Morelos, funcionaria autorizada para tal fin; no obstante, en nada beneficia a la oferente, puesto que la mencionada prueba no acredita que la actora reconvencionista pagó el precio en la forma y plazo convenido en el documento basal.

Misma suerte corren las **documentales privadas**, consistentes en seis planos arquitectónicos del inmueble materia del juicio, así como once fotografías y la **documental pública**, relativa al recibo de pago del impuesto predial respecto del inmueble objeto de la litis, a las que se les concede eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del mismo Cuerpo de Leyes, para acreditar que el inmueble identificado como Lote de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **"Los Tabachines", Cuernavaca, Morelos**, sí cuenta con una superficie de construcción, la cual tiene una superficie de 731 m²; empero, son insuficiente para tener por acreditado que la obligada (actora reconvencionista) cumplió su obligación de lo convenido en el contrato.

Del mismo modo, ofreció la **Documental pública** consistente en costo de escrituración expedido por el Titular de la Notaría Pública Número **Uno** de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos y la **documental** consistente en copia simple de la credencial para votar de la demandada



PODER JUDICIAL reconvencionista [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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

[REDACTED]; sin embargo, las mismas no beneficia a los intereses de la actora reconvencionista, acorde con lo dispuesto por el artículo 384 del Código Procesal Civil vigente, en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, razón suficiente, para que esta autoridad, le niegue valor probatorio de conformidad con el Ordinal 490 de la Ley de la materia para acreditar sus hechos, pues de la documental costo de escrituración expedido por el Titular de la Notaría Pública Número **Uno** de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, no se acredita que dicho presupuesto sea con base al multicitado inmueble.

Así también, oferto las **documentales privadas** consistentes en: treinta y dos recibos originales (numerados) de las cantidades recibidas por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por concepto de pago de acuerdo al calendario de pagos que en forma anexa se acompaña y forma parte integrante del contrato de promesa de compraventa de fecha **24 de septiembre 2018** del inmueble ubicado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Tabachines, Cuernavaca, Morelos**; documentales en comento, a las que se les confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de

Morelos, al haber sido ofrecidas con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas ni desvirtuadas con medio de prueba alguno por la parte actora, surtiendo sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado; con las que, si bien, valoradas en su conjunto, se acredita que la actora reconvencional realizó diversos pagos consecutivos con motivo de lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, con los cuales da lugar a que no se actualice la cláusula octava fracción 2 del documento basal de la acción; por otra parte, no beneficia a los intereses de la parte demandada, al acreditarse el incumplimiento de esta, correspondiente a los pagos identificados como “6 pago a cuenta por la cantidad de 2´000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 moneda nacional)”, “13 pago a cuenta por la cantidad de 4´000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional)”, “20 pago a cuenta por la cantidad de 4´000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional)”, “27 pago a cuenta por la cantidad de 4´000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional)” y “34 pago a cuenta por la cantidad de 3´575,000.00 (dos millones de pesos 00/100 moneda nacional)” del calendario de pagos anexo al básico de la acción.



PODER JUDICIAL

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

De manera que, se deduce que de la apreciación conjunta de todos los elementos de prueba que hasta aquí se han analizado, se apunta que no le asiste la razón a la actora reconvencionista, toda vez que, a través de la reconvención planteada, trata de justificar su incumplimiento bajo el argumento de que la propiedad objeto del presente juicio presenta graves problemas de legitimidad, no obstante que en términos de lo pactado en el acto jurídico que celebraron se encontraba compelida a realizar los pagos en la forma pactada en el contrato basal de la acción, tal y como lo establece el numeral 1478 del Código Civil vigente en el estado de Morelos.

Por lo tanto, es menester apuntar, en primer término, que la actora reconvencionista no demostró con documental fehaciente que haya convenido con la parte contraria que el monto a cubrir por la regularización descrita, pago de impuestos, gastos notariales, multas, por protección de ambas partes, se descontaría lo que pagaría del precio total y saldo pendiente de cubrir, y ese remanente, se le cubriría a la contraria precisamente el día que se elevara a su favor la compraventa celebrada. Ergo, resulta inverosímil su solicitud que realiza respecto de dicha adjudicación y formalización, a través de la demanda reconvencional que interpone; dado que no es congruente con lo solicitado, puesto que de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan

del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio la actora reconvenzional se obligó al cumplimiento de los pagos en la forma y plazo convenido; luego entonces, a la actora reconvenzional le correspondía acreditar la satisfacción de su obligación, hecho no quedó demostrado en la secuela procedimental.

Cobra relevancia por identidad de razón el criterio jurisprudencial consultable en el Registro digital: 167012, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/59, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Julio de 2009, página 1706, Tipo: Jurisprudencia, con rubro y texto siguientes:

“COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO. El cumplimiento de una obligación no es simultánea sino sucesiva, cuando la vendedora no tiene la obligación de otorgar la escritura correlativa de la del pago del precio por la compradora; al pactarse expresamente la forma y tiempo de pago por lo que cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. De ahí que para que proceda la acción de rescisión por incumplimiento, el actor debe probar que cumplió con las obligaciones a su cargo.

En atención a los argumentos anteriormente vertidos, se declara **IMPROCEDENTE** la reconvección planteada por [REDACTED], absolviéndose a [REDACTED].



PODER JUDICIAL

de todas y cada una de las pretensiones que en ella fueron reclamadas, sin que exista necesidad de entrar al estudio de las defensas y excepciones que opuso, al no haberse acreditado la procedencia de las pretensiones.

Sustenta el criterio anterior por similitud la siguiente tesis, que a la letra dice:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCION. No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."⁶

VI.- No existiendo cuestión incidental que requiera previo estudio, se procede al análisis exhaustivo de la acción ejercitada por la impetrante [REDACTED], quien en la vía Ordinaria Civil demandó de [REDACTED], las siguientes prestaciones:

"A) La resolución judicial que declare por Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada, que la demandada incumplió injustificadamente con las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, de fecha 24 de septiembre del 2018, que tenemos celebrado; lo anterior, de conformidad con la cláusula OCTAVA inciso 2 del contrato reclamado, así como también de conformidad con el inciso 3 de dicha cláusula octava,

⁶ Registro digital: 208420, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.86 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV-2, Febrero de 1995, página 335, Tipo: Aislada.

lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar.

B) La resolución judicial que declare por Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada, que las cosas deben volver al estado que guardaban antes de la celebración del señalado contrato. Por ende, la demandada debe devolverme el bien materia del contrato en mi calidad de parte actora, inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] **"Los Tabachines", Cuernavaca, Morelos**, con todos sus frutos, mejoras y accesiones. Declarando igualmente que la demandada, pierde el dinero que entregó hasta el día de hoy, en virtud de así haberse pactado en el contrato base; lo anterior como penalización para el caso de incumplimiento, esto de conformidad con la cláusula octava inciso 2 del contrato reclamado, previstos como daños y perjuicios.

O bien, de conformidad con la cláusula octava, inciso 3 de dicho contrato, deberá rescindir por el simple incumplimiento en los pagos pactados y que forman parte del contrato de promesa de compraventa, debiendo hacer el pago de los gastos y costas que conlleve dicha rescisión del contrato.

Dicha petición, no obstante, lo señalado por el artículo 1796 del Código Civil para el Estado de Morelos:

"ARTÍCULO 1796.- Restitución de las prestaciones en la venta en abonos. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

Lo anterior, puesto que la estipulación de una pena convencional no contraviene lo señalado anteriormente en el artículo transcrito, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal.

Por lo que si bien, es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambas, en su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compra-venta, también es verdad que si esa rescisión obedece al



PODER JUDICIAL

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

incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además, reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado en una cláusula (como en el presente caso ocurre), la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causarán en caso de incumplimiento de la obligación, o dicho de otra forma, la cantidad señalada como pena convencional es lo que las partes estiman como equivalente al provecho que hubiera obtenido si la obligación se hubiera cumplido.

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

ARTÍCULO 1795.- Reglas sobre la venta en abonos. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad;

C) El pago de los daños y perjuicios causados por la demandada desde que entró en posesión del predio de mi propiedad, consistente en la indemnización por rentabilidad que ha dejado de producir el inmueble; que se cuantificarán en ejecución de Sentencia, hasta la fecha de entrega física del inmueble señalado y que evidentemente no forman parte de los daños y perjuicios señalados en el punto anterior pues tiene un diverso origen.

D) El pago de los honorarios profesionales a razón del 20% sobre el principal y accesorios, que, con motivo de la tramitación del presente juicio, sean erogados por esta parte actora, inclusive los de segunda instancia y el juicio de amparo en caso de ser necesarios.

E) Los intereses legales que cause la cantidad que en ejecución de sentencia se fije por reparación de daño, así como la actualización del valor del inmueble.

F) El pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio."

Al respecto, la demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio que nos ocupa, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

En ese tenor, previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester plantear en primer término el marco jurídico



PODER JUDICIAL que servirá de base a la presente resolución, así, estable el Código Civil vigente en el Estado, lo siguiente:

Al respecto, los artículos 19, 20 y 21 de la ley sustantiva civil del Estado de Morelos, disponen:

“ARTÍCULO 19. DEL ACTO JURIDICO. Para los efectos de este Código, se entiende por acto jurídico todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas.

ARTÍCULO 20. ELEMENTOS DEL ACTO JURIDICO. Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez.

ARTÍCULO 21. ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO. Son elementos de existencia del acto jurídico:

- I.- La declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho;
- II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y
- III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento.”

Asimismo, los artículos 22 y 23 del mismo cuerpo legal señalan:

“ARTÍCULO 22. DE LA DECLARACIÓN DE LA VOLUNTAD. La declaración o manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. Es tácita cuando resulta de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirla, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

ARTÍCULO 23. POSIBILIDAD DEL OBJETO DEL ACTO JURÍDICO. Es posible físicamente el objeto del acto jurídico, cuando ninguna Ley de la naturaleza se oponga a su realización o existencia. El objeto del acto es posible jurídicamente cuando el propio objeto sea determinable, esté dentro del comercio y

ninguna norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para su realización.”

Y por último, los artículos 1707 fracción I, 1715, 1729, 1730, 1736, 1775, 1781, 1795 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, los cuales en su orden establecen lo siguiente:

“ARTÍCULO 1707.- PRESUPUESTOS Y PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS. Solo pueden rescindirse los contratos que en sí mismo 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”.

(...)

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

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

ARTÍCULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. 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.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.”

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



PODER JUDICIAL

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

pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude."

ARTÍCULO 1775.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; II.- A recibir la cosa; artículo."

ARTICULO 1781.- RESCISION 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 1795.- REGLAS SOBRE LA VENTA EN ABONOS. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad;

II.- Si se trata de bienes muebles, tales como aeronaves, embarcaciones, automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; y

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere."

Señalado el marco jurídico aplicable para resolver la presente controversia, ahora corresponde entrar al estudio de los medios probatorios ofertados en el presente juicio.

En el caso concreto, la actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sustenta su acción de rescisión de contrato, argumentando los hechos en su escrito de demanda, mismos que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, exhibiendo como documento basal de su pretensión, la documental pública consistente en la copia certificada de **contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio** que celebran como parte **promitente vendedora** la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho y en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de *cujus* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y por otra parte como **promitente compradora**, la señora [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**[REDACTED]**), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **“Los Tabachines”, Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de mil ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados; adminiculada con el testimonio de la escritura [REDACTED], [REDACTED] de **diecisiete de mayo de dos mil cinco**, pasada ante la fe del Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Titular de la Notaría Número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado de Morelos, que contiene como actos jurídicos la validez del testamento público



PODER JUDICIAL abierto que otorgó [REDACTED],

instituyendo como su única y universal heredera a

[REDACTED], quien en

ese acto aceptó la herencia instituida en su favor, por

el autor de la sucesión [REDACTED];

es importante puntualizar que la pretensión de

rescisión del acto jurídico, se basa en la autenticidad

del contrato de promesa de compraventa con

reserva de dominio al reunir todos los elementos de

ese acto jurídico, acorde a lo establecido en el

artículo 1729 de la ley sustantiva civil, así como del

convenido que aduce haber celebrado para dar

cumplimiento al contrato estableciendo por tanto

existe una **relación causal** entre ambas;

documentales a las que se les confiere pleno valor

probatorio en términos de lo dispuesto por los

artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en

vigor del Estado de Morelos, en razón de que fueron

expedidas por el funcionario público autorizado para

tal fin y al no haber sido impugnadas, ni objetados

por la parte demandada.

Ahora bien, la actora para acreditar sus pretensiones, debe en primer término **acreditar que**

existe la relación del acto jurídico, mismo que se

encuentra acreditado en el apartado que antecede;

en segundo término, debe quedar **evidente el**

incumplimiento en dicho contrato por parte del

demandado, para que se pueda dar la **rescisión** que

pretende, en términos de lo previsto por el artículo 1707 del Código Civil en vigor en la entidad.

Por lo que en ese orden de ideas, acorde con lo dispuesto por el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente, en el sentido de que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba y el siguiente numeral **386** que dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En el caso, la parte actora para demostrar sus pretensiones ofreció como pruebas de su parte: la documental pública, la documental, la confesional a cargo de la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la Testimonial a cargo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la instrumental de actuaciones, la presuncional y las supervinientes.

Sin embargo, por **auto dictado el diecinueve de enero de dos mil veintiuno**, se tuvo por no admitidas la prueba documental y testimonial; por otra parte, no fueron ofertadas pruebas supervinientes.

No obstante, en términos de los numerales 351, 363 y 391 del Código Procesal Civil del Estado de



PODER JUDICIAL Morelos, al ser las documentales públicas las que la parte actora anexo a su demanda para fundar su derecho, se procede a su análisis correspondiente en el orden siguiente:

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

La **Documental Pública** consistente en: la copia certificada del contrato base de la acción, CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado como parte promitente vendedora la señora [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho y en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de *cujus* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y por otra parte como promitente compradora, la señora [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**[REDACTED]**), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **“Los Tabachines”, Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de mil ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados, comprendiéndose en esta promesa de enajenación y compra todo cuanto más que de hecho y por derecho corresponda a dicho inmueble, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas y cuánto esté edificado en él; de cuyas declaraciones se advierte:

“I.- DECLARA LA PROMITENTE VENDEDORA

- a).- Que cuenta con la capacidad legal y suficiente para celebrar el presente contrato preparatorio.
- b).- Que el inmueble que hoy se compromete a vender no tiene de gravámenes de ninguna naturaleza, según consta en el folio electrónico inmobiliario que como anexo se acompaña al presente documento y firmado por las partes, forma parte integrante del mismo.
- c).- Que está al corriente en el pago del impuesto predial y pago de servicios municipales.
- d).- Que cuenta con el servicio de agua potable.
- e).- Que dicho inmueble que promete en compraventa, se encuentra al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, lo que acreditará en su oportunidad.
- f).- Que no tiene limitación alguna de dominio respecto del inmueble aludido.

II.- DECLARA LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA:

- a).- Que cuenta con la capacidad legal y suficiente para celebrar el presente contrato preparatorio; asimismo, cuenta con los recursos económicos para solventar todos y cada uno de los pagos deducidos del presente contrato, así como del contrato definitivo de compraventa con reserva de dominio.
- b).- Que conoce el bien inmueble materia de este contrato, por lo que manifiesta expresamente su deseo libre de celebrar el mismo.

Asimismo, establecieron en sus cláusulas, lo siguiente:

“CLAUSULAS:

PRIMERA.- La señora [REDACTED] también conocida como [REDACTED], por su propio derecho y en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de cujus [REDACTED] en este acto promete y se obliga a vender a la señora [REDACTED], quien promete y se obliga a comprar para sí, el inmueble identificado como lote de [REDACTED] ([REDACTED]). **“Los Tabachines”, Cuernavaca Morelos**, con una superficie de ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados, cuyas medidas y colindancias que han quedado precisadas en el punto primero del capítulo de antecedentes de este contrato, por lo cual se dan



PODER JUDICIAL

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

aquí íntegramente por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Comprendiéndose en esta promesa de enajenación y compra todo cuanto más que de hecho y por derecho corresponda a dicho inmueble, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas y cuanto este edificado en él.

SEGUNDA.- Es precio de la operación definitiva, la cantidad de \$20'000,000.00 (veinte millones de pesos moneda nacional), que se pagará por la parte promitente compradora a la parte promitente vendedora de acuerdo al calendario de pagos que en forma anexa se acompaña y que firmado por las partes, forma parte integrante del presente contrato.

TERCERA.- Las partes convienen que la firma de la operación de compraventa definitiva ante notario público que designe "la promitente compradora" será en un plazo no mayor de veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

CUARTA.- "La promitente vendedora" a partir del primer pago que reciba "la promitente compradora", se compromete a entregar la posesión de "el inmueble" a la citada "promitente compradora" así mismo "la promitente compradora", le permitirá a "la promitente vendedora" continuar habitando el inmueble motivo de la compraventa durante el plazo en que se liquide el adeudo a que se hace referencia en la cláusula dos del presente contrato.

QUINTA: Las partes convienen en que podrán solicitar y obtener de una institución de crédito o de perito autorizado un avalúo de "el inmueble", estando a cargo de "la promitente compradora", los honorarios y gastos que causen por su elaboración; dicho avalúo servirá de base para el otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa, salvo acuerdo por escrito entre las partes, cuyo valor en su caso, se tomará conforme a los usos comerciales y a las leyes aplicables para las compraventas.

SEXTA. Son obligaciones a cargo de la parte promitente vendedora:

a).- Trasmir el inmueble en la fecha y plazo convenido, al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos y sin limitación alguna de dominio.

b).- Sanear la situación laboral, mostrando el día de la firma de la escrituración los documentos debidamente ratificados ante la autoridad laboral de los empleados que habitan el inmueble materia de la presente operación.

c).- Otorgar la escritura definitiva de compraventa a favor de la parte promitente compradora, o de la persona ó personas físicas o morales que ésta le indique.

d).- Responder del saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.

e).- Pagar el impuesto sobre la renta si se llegase a causar.

f).- Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura traslativa de dominio.

g).- Entregar desocupado totalmente el inmueble, es decir, sin ningún empleado.

SEPTIMA.- son obligaciones a cargo de la parte promitente compradora:

a).- Pagar el precio en la forma y plazo convenido.

b).- Recibir el inmueble materia de este contrato preparatorio en la fecha que señala el presente.

c).- Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura traslativa de dominio.

Octava.- de las causas de rescisión del contrato.

Las partes acuerdan que serán causas de rescisión del contrato las siguientes:

1.- Por mutuo acuerdo entre las partes.

2.- Por la falta de tres pagos consecutivos a que se refiere clausula segunda del presente contrato. Quedando los pagos efectuados a favor de "la promitente vendedora" por concepto de daños y perjuicios.

3.- Por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

NOVENA.- El presente contrato preparatorio solo podrá ser modificado mediante mutuo acuerdo por escrito entre las partes celebrantes y, por lo tanto, cualquier adhesión deberá ser en dichos términos y de común acuerdo anexándose al presente instrumento para formar parte del mismo.

DECIMA.- "La promitente vendedora" y "la promitente compradora", están conformes desde ahora en que no podrán ceder o transferir total o parcialmente los derechos y obligaciones del presente contrato preparatorio, salvo por mutuo acuerdo por escrito entre las partes celebrantes.

DECIMA PRIMERA.- "La promitente compradora" desde este momento se encuentra debidamente autorizada por "la promitente vendedora", para que en el momento en que se formalice este documento ante notario público, el instrumento público que contenga el contrato de compraventa con reserva de dominio, pueda consignar el otorgamiento de un usufructo vitalicio en favor de la o de las personas que libremente señale "la promitente compradora".



PODER JUDICIAL

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

DECIMA SEGUNDA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato serán competentes los jueces y tribunales de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa del fuero que en razón de su domicilio presente o futuro llegasen a tener las partes.

DECIMA TERCERA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios, que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, serán con cargo a la parte promitente compradora, con excepción del impuesto sobre la renta, que será cubierto por la parte promitente vendedora."

Documental pública que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en razón de que fue expedida por el funcionario público autorizado para tal fin y al no haber sido impugnada, ni objetada por la parte demandada, y con la cual la parte actora, demuestra haber celebrado el citado contrato con la demanda [REDACTED], como promesa de la adquisición del inmueble descrito en dicho contrato; que la parte demandada tiene la posesión del inmueble objeto del acto jurídico que nos ocupa, permitiendo que la parte actora continúe habitando el inmueble motivo de la compraventa durante el plazo en que se liquide el adeudo contraído; que la demandada conocía el bien inmueble materia del contrato, por lo que manifestó expresamente su deseo libre de celebrar el mismo; que en la promesa de enajenación y compra se comprometió todo cuanto más que de hecho y por derecho corresponda a dicho inmueble, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres

activas y pasivas y cuanto este edificado en él; que establecieron como precio de la operación la cantidad de **\$20'000,000.00 (veinte millones de pesos 00/100 moneda nacional)**, de acuerdo al calendario de pagos que en forma anexa se acompaña al básico de la acción, siendo de la siguiente manera:

1 A cuenta	\$100,000.00	03-sep-18
2 A cuenta	\$300,000.00	24-sep-18
3 Mensualidad Octubre	\$75,000.00	10-oct-18
4 Mensualidad Noviembre	\$75,000.00	10-nov-18
5 Mensualidad Diciembre	\$75,000.00	10-dic-18
6 Pago a cuenta	\$2,000,000.00	21-dic-18
7 Mensualidad Enero	\$75,000.00	10-ene-19
8 Mensualidad Febrero	\$75,000.00	10-feb-19
9 Mensualidad Marzo	\$75,000.00	10-mar-19
10 Mensualidad Abril	\$75,000.00	10-abr-19
11 Mensualidad Mayo	\$75,000.00	10-may-19
12 Mensualidad Junio	\$75,000.00	10-jun-19
13 Pago a cuenta	\$4,000,000.00	21-jun-19
14 Mensualidad Julio	\$75,000.00	10-jul-19
15 Mensualidad Agosto	\$75,000.00	10-ago-19
16 Mensualidad Septiembre	\$75,000.00	10-sep-19
17 Mensualidad Octubre	\$75,000.00	10-oct-19
18 Mensualidad Noviembre	\$75,000.00	10-nov-19
19 Mensualidad Diciembre	\$75,000.00	10-dic-19
20 Pago a cuenta	\$4,000,000.00	21-dic-19
21 Mensualidad Enero	\$75,000.00	10-ene-20
22 Mensualidad Febrero	\$75,000.00	10-feb-20
23 Mensualidad Marzo	\$75,000.00	10-mar-20
24 Mensualidad Abril	\$75,000.00	10-abr-20
25 Mensualidad Mayo	\$75,000.00	10-may-20
26 Mensualidad Junio	\$75,000.00	10-jun-20
27 Pago a cuenta	\$4,000,000.00	21-jun-20
28 Mensualidad Julio	\$75,000.00	10-jul-20
29 Mensualidad Agosto	\$75,000.00	10-ago-20
30 Mensualidad Septiembre	\$75,000.00	10-sep-20
31 Mensualidad Octubre	\$75,000.00	10-oct-20
32 Mensualidad Noviembre	\$75,000.00	10-nov-20



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

MARIA ORFELINDA MILLER SALINAS

VS.

GABRIELA ZALETAL PALMA

EXPEDIENTE 227/2021

TERCERA SECRETARIA

ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

33 Mensualidad Diciembre	\$75,000.00	10-dic-20
34 Pago a cuenta	\$3,575,000.00	21-dic-20

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

Así como, las causas de rescisión del contrato, ya sea en el caso de la falta de tres pagos consecutivos de acuerdo al calendario de pagos, quedando los pagos efectuados a favor de "la promitente vendedora" por concepto de daños y perjuicios, o también que, es causa de rescisión el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato base de la acción.

Que dentro de las obligaciones de la parte demandada, "prominente compradora", se encuentra pagar el precio en la forma y plazo convenido; asimismo, que el contrato preparatorio solo podrá ser modificado mediante mutuo acuerdo por escrito entre las partes celebrantes y, por lo tanto, cualquier adhesión deberá ser en dichos términos y de común acuerdo anexándose a dicho instrumento para formar parte del mismo, en el entendido que para modificar alguna de las cláusulas era necesario que fuera por mutuo acuerdo y por escrito entre las partes del citado contrato.

Por cuanto a la **documental pública** consistente en la copia certificada de la escritura [REDACTED] de **tres de septiembre de mil novecientos ochenta y seis** pasada ante la de fe del Notario Público Titular encargado de la Notaría número **Dos** del Primer

Distrito Judicial del Estado, que hace constar el acto jurídico **contrato de compraventa** que celebran por una parte como vendedora la señora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y por la otra parte como compradores en copropiedad, pro-indiviso y por partes iguales los señores [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Los Tabachines, de Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de mil ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **al norte** en treinta y nueve metros noventa centímetros con el predio catastral número uno; **al sur**, en treinta y ocho metros cincuenta y ocho centímetros con el predio catastral número tres; **al oriente**, en treinta metros con campo de golf; y, **al poniente**, en treinta metros tres centímetros con calle; misma que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en razón de que fue expedida por el funcionario público autorizado para tal fin y al no haber sido impugnada, ni objetada por la parte demandada, con la cual se demuestra que la actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], adquirieron en copropiedad, pro-indiviso y por partes iguales el inmueble materia de la presente *litis*, a



PODER JUDICIAL través de contrato de compraventa, mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a foja [REDACTED] del tomo [REDACTED] volumen [REDACTED] serie "[REDACTED]" y bajo el número **489** de fecha de inscripción de **diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y seis**.

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

Adminiculada a la **Documental Pública** consistente en la escritura [REDACTED] de **diecisiete de mayo de dos mil cinco**, pasada ante la fe del Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal y Titular de la Notaría Número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado de Morelos, que contiene como actos jurídicos la validez del testamento público abierto que otorgó [REDACTED], instituyendo como su única y universal heredera a [REDACTED], quien en ese acto aceptó la herencia instituida en su favor, por el autor de la sucesión [REDACTED]; a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en razón de que fue expedida por el funcionario público autorizado para tal fin y al no haber sido impugnada, ni objetada por la parte demandada, con la cual se demuestra que ante la defunción de [REDACTED] y la aceptación de cargo de [REDACTED] quien fue designada como única y universal heredera

de la sucesión [REDACTED],
[REDACTED], tiene la
titularidad de la copropiedad perteneciente al de
cujus [REDACTED].

De igual manera es pertinente mencionar que la demandada al contestar su demanda hace un reconocimiento expreso del documento basal y del incumplimiento de este al esgrimir en cuanto a la pretensión "A" de la que se advierte que la demandada *"jamás se ha negado a cubrir el saldo del precio total pactado, de hecho, propuso el pago del saldo, con la compensación que corresponda por los gastos que no ha realizado la actora para cumplimentar el contrato y que realizo a su nombre, con la finalidad de que se eleve a escritura pública la compraventa celebrada"*, ubicándose así la demandada en la hipótesis prevista por la fracción I del artículo 1707 del Código Civil vigente, de ahí que la prueba analizada beneficie a su oferente.

Robustece lo anteriormente valorado la prueba confesional a cargo de la demandada [REDACTED], la cual se desahogó en sus términos en la audiencia de pruebas y alegatos de **quince de febrero de dos mil veintidós**, del análisis de la prueba que nos ocupa, la misma beneficia a su oferente toda vez que primeramente la demandada confiesa que:



PODER JUDICIAL

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

"Que conoce a la parte actora [REDACTED]; que con fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho** suscribió en su calidad de "promitente compradora" un contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio con [REDACTED] en su calidad de "promitente vendedora"; que dicho contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio firmado con fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho** es el documento base de la presente demanda; que a dicho contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio firmado por la absolvente y [REDACTED], se le anexó un calendario de pagos; que en dicho contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio no se pactaron diversas fechas de pago, manifestando además que hubo un contrato con un calendario y ya; que el primer pago pactado como parte del cumplimiento de dicho contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio de fecha **24 de septiembre del 2018** no lo fue por la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), que no se acuerda; que al otorgar el primer pago en favor de [REDACTED], esta no firmó un pagaré en favor del padre de la absolvente por la misma cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional); que no es cierto que dicho pagare mencionado en la pregunta inmediata anterior fue devuelto a [REDACTED] hasta que ella devolvió al padre de la absolvente la cantidad de \$100.000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional) otorgada como primer pago; que no es cierto, que no se acuerda que el pago pactado como número 6 en el calendario de pagos del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio de fecha **24 de septiembre del 2018** es por la cantidad de \$2,000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 moneda nacional); que no es cierto que para dicho pago solo se cubrió la cantidad de \$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.); que no es cierto que de manera reiterada la absolvente en su calidad de "promitente compradora" incumplió el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio de fecha **24 de septiembre del 2018** firmado con la [REDACTED], que le gustaría que checaran la respuesta que estuvo escrita en la contra demanda; que [REDACTED] no le requirió de manera reiterada el pago del adeudo

contraído por concepto de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio base de la presente acción; que a la fecha no omitió pagar en favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la cantidad de \$12,655,000.00 (doce millones seiscientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio base de la presente acción, que no hubo incumplimiento; que no es cierto que el documento consistente en contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio base de la presente acción no ha sido modificado por las partes.”

Manifestaciones que acreditan por si mismas la relación contractual existente entre las partes, tomando en consideración que, el contrato de promesa de compraventa constituye forma de precontrato de enajenación, pues implican la promesa de transmisión de un bien o derecho mediante un acto jurídico, circunstancia que fue reconocida y aceptada por la demandada, actualizándose así, la hipótesis prevista por el artículo 1729 del Código Civil vigente, en el que la parte actora promete transmitir la propiedad del inmueble motivo del presente juicio, y la parte demandada se obliga a pagar un precio cierto y en dinero en la forma y plazo convenido, de igual manera se advierte que no solo se formalizó el acto jurídico que se analiza, más aun, que no fue modificada la forma y plazo convenido, circunstancia que se aprecia cuando la demandada declara “hubo un contrato con un calendario y ya” de ahí que se desprende la aceptación expresa de la parte demandada que no fue modificada la forma y plazo convenido en el



PODER JUDICIAL calendario de pagos, por lo tanto, se acredita que la demandada incumplió con los pagos pactados en la cláusula segunda del contrato base de la presente acción, pruebas a las que se les concede valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor.

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

De igual forma la parte actora ofreció como medios de prueba las relativas a la **Instrumental de actuaciones** y la **Presuncional** en su triple aspecto, lógico, legal y humana; las que justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, acorde a la naturaleza de los hechos, así como el enlace natural necesario que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, como ocurre en el justiciable, por lo que se concluye que las citadas pruebas se reafirman la relación contractual de las partes, el incumplimiento de pago de la parte demandada.

En otro orden de ideas, cabe citar que si bien es cierto, mediante escrito presentado el **once de agosto de dos mil veintiuno**, compareció ante este juzgado la demandada [REDACTED] dando contestación a la demanda entablada en su contra, argumentado las consideraciones expuestas,

mismas que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; cierto es también, que los medios de prueba que ofreció para el efecto de acreditar su defensas (en virtud que ya fueron analizadas sus excepciones en el considerando IV), como lo es la confesional y la declaración de parte a cargo de la parte actora [REDACTED], declaración de parte de la que se tuvo por desistida bajo su más entero perjuicio en audiencia de **quince de febrero de dos mil veintidós**; respecto a la **confesional** se tuvo por desahogada en la diligencia citada con antelación, misma que resulta insuficiente para tener por justificadas sus argumentaciones, toda vez que de dicho medio probatorio no se advierte circunstancia alguna que puede favorecer a los intereses de la oferente, pues de la misma, únicamente se corrobora la celebración del contrato basal de la acción, así como que [REDACTED] es copropietaria del bien inmueble motivo del contrato que se estudia y heredera y albacea universal de la sucesión a bienes de [REDACTED]; en este sentido, dichos medios probatorios surten sus efectos legales en favor de la parte actora.

Robusteciendo lo anterior, obran en autos las **documentales privadas** consistentes en: treinta y dos recibos originales (numerados) de las cantidades



PODER JUDICIAL recibidas por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] también conocida como [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por concepto de pago

de acuerdo al calendario de pagos que en forma

anexa se acompaña y forma parte integrante del

contrato de promesa de compraventa de fecha **24**

de septiembre 2018 del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] **Tabachines, Cuernavaca, Morelos.**

Documentales con las que, si bien se acredita que la parte demandada realizó diversos actos consecutivos de pago con motivo de lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, con los cuales da lugar a que no se actualice la cláusula octava fracción 2 del documento basal de la acción; por otra parte, se acredita el incumplimiento de la parte demandada correspondiente a los pagos identificados como "6 pago a cuenta por la cantidad de 2'000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 moneda nacional)", "13 pago a cuenta por la cantidad de 4'000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional)", "20 pago a cuenta por la cantidad de 4'000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional)", "27 pago a cuenta por la cantidad de 4'000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional)" y "34 pago a cuenta por la cantidad de 3'575,000.00 (dos millones de pesos 00/100 moneda nacional)" del

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

calendario de pagos anexo al básico de la acción, pruebas a las que valoradas en su conjunto, se les confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haber sido ofrecidas con las formalidades prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas ni desvirtuadas con medio de prueba alguno por la parte actora, surtiendo sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449** del Ordenamiento Legal antes invocado.

Para mejor entendimiento de las documentales descritas (recibos de pago) en comparación con el calendario de pagos al que se obligó la parte demandada, se desglosa la siguiente tabla:

1 A cuenta	\$100,000.00	03-sep-18	*Confesión expresa de la parte actora en el escrito inicial de demanda de recibido de pago
2 A cuenta	\$300,000.00	24-sep-18	Recibo no. 1
3 Mensualidad Octubre	\$75,000.00	10-oct-18	Recibo no. 2
4 Mensualidad Noviembre	\$75,000.00	10-nov-18	Recibo no. 3
5 Mensualidad Diciembre	\$75,000.00	10-dic-18	Recibo no. 4
6 Pago a cuenta	\$2,000,000.00	21-dic-18	Recibo no. 5 Por <u>\$1,000,000.00</u>
7 Mensualidad Enero	\$75,000.00	10-ene-19	Recibo no. 6
8 Mensualidad Febrero	\$75,000.00	10-feb-19	Recibo no. 7
9 Mensualidad Marzo	\$75,000.00	10-mar-19	Recibo no. 8



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

MARIA ORFELINDA MILLER SALINAS

VS.

GABRIELA ZAleta PALMA

EXPEDIENTE 227/2021

TERCERA SECRETARIA

ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

10	Mensualidad Abril	\$75,000.00	10-abr-19	Recibo no. 9
11	Mensualidad Mayo	\$75,000.00	10-may-19	Recibo no. 10
12	Mensualidad Junio	\$75,000.00	10-jun-19	Recibo no. 11
13	Pago a cuenta	\$4,000,000.00	21-jun-19	-
14	Mensualidad Julio	\$75,000.00	10-jul-19	Recibo no. 12
15	Mensualidad Agosto	\$75,000.00	10-ago-19	Recibo no. 13
16	Mensualidad Septiembre	\$75,000.00	10-sep-19	Recibo no. 14
-	-	-	-	Recibo no. 15-1 Pago a cuenta por \$500,000.00 Recibo no. 15-2 Pago a cuenta por \$500,000.00 Recibo no. 15-3 Pago a cuenta por \$500,000.00 Recibo no. 15-4 Pago a cuenta por \$500,000.00 Recibo no. 15-5 Pago a cuenta por \$500,000.00 Recibo no. 16-1 Pago a cuenta por \$500,000.00
17	Mensualidad Octubre	\$75,000.00	10-oct-19	Recibo no. 15
18	Mensualidad Noviembre	\$75,000.00	10-nov-19	Recibo no. 16
19	Mensualidad Diciembre	\$75,000.00	10-dic-19	Recibo no. 17
20	Pago a cuenta	\$4,000,000.00	21-dic-19	-
21	Mensualidad Enero	\$75,000.00	10-ene-20	Recibo no. 17 (sic)
22	Mensualidad Febrero	\$75,000.00	10-feb-20	Recibo no. 18
23	Mensualidad Marzo	\$75,000.00	10-mar-20	Recibo no. 19
24	Mensualidad Abril	\$75,000.00	10-abr-20	Recibo no. 21
25	Mensualidad Mayo	\$75,000.00	10-may-20	Recibo no. 22
26	Mensualidad Junio	\$75,000.00	10-jun-20	Recibo no. 23
27	Pago a cuenta	\$4,000,000.00	21-jun-20	-
28	Mensualidad Julio	\$75,000.00	10-jul-20	Recibo no. 24
29	Mensualidad Agosto	\$75,000.00	10-ago-20	Recibo no. 25

30	Mensualidad Septiembre	\$75,000.00	10-sep-20	Recibo no. 26
31	Mensualidad Octubre	\$75,000.00	10-oct-20	Recibo no. 27
32	Mensualidad Noviembre	\$75,000.00	10-nov-20	Recibo no. 28
33	Mensualidad Diciembre	\$75,000.00	10-dic-20	Recibo no. 29
				Recibo no. 30 Pago a cuenta por \$1,000,000.00
34	Pago a cuenta	\$3,575,000.00	21-dic-20	-

Bajo esta premisa, y toda vez que de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones si bien la demandada aduce su incumplimiento a la obligación de pago contraída en virtud a la modificación de la obligación de fechas de pago, también es que no se advierte que conste **medio probatorio alguno que acredite** que la modificación referida fuera mediante mutuo acuerdo entre las partes celebrantes del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, por lo que resulta innegable que **la parte demandada no dio cumplimiento con la obligación de pago** en la forma y términos a que se comprometió en el documento basal de la acción ejercitada.

Por otra parte, respecto a los **testimonios** rendidos por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en diligencia de **quince de febrero de dos mil quince**; debe decirse que dichos



PODER JUDICIAL testimonios resultan exiguos para tener por ciertas

sus declaraciones, toda vez que no citan en forma clara y precisa, las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que refieren sucedieron los hechos; aunado, dicho medio probatorio no desprende circunstancia alguna que puede favorecer a los intereses de la oferente, pues de los mismos, únicamente se corrobora la celebración del contrato basal de la acción y que se suspendieron los pagos a los que estaba obligada la demandada; en este sentido, dichos medios probatorios surten sus efectos legales en favor de la parte actora.

Más aún, que las anteriores probanzas no se encuentran robustecidas con algún otro medio probatorio que haga presumir a la suscrita juzgadora la certeza de sus argumentaciones, toda vez que las **documentales** que exhibió para tal efecto (visibles de foja 103 a 118 y 162 del expediente que nos ocupa), en nada favorecen a sus intereses ni desvirtúan por si mismos los medios probatorios ofrecidos por la parte actora y justipreciados en líneas anteriores, máxime que correspondía a la enjuiciada demostrar haber cumplido con el pago de las cantidades pactadas y que le fueron reclamadas.

Bajo esta circunstancia, no existiendo alguno otro medio probatorio ofertado por la parte demandada para el efecto de acreditar sus defensas y excepciones, resulta evidente que estas no pueden

prosperar; además que como ha quedado precisado en líneas anteriores, la parte actora no recibió el pago convenido en los términos del contrato basal de la acción ejercitada.

Analizadas las probanzas ofrecidas por las partes y que anteriormente fueron señaladas, esta autoridad llega a la firme conclusión que la acción entablada en el presente asunto es procedente al quedar plenamente demostrada por una parte la existencia y celebración del **contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio**, base de la acción que se intenta, celebrado el **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho**, entre la actora [REDACTED], por su propio derecho y en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de *cujus* [REDACTED], como prominente vendedora y [REDACTED], como prominente compradora; y, por otra parte, la actualización de la cláusula OCTAVA inciso 3 del multicitado contrato, al acreditarse el incumplimiento de la demandada [REDACTED] en las obligaciones que adquirió derivadas de la celebración de dicho pacto contractual (pagos en la forma y plazo convenido).

VII.- Por lo que, en mérito de las consideraciones expuestas en líneas anteriores, al conjunto de probanzas aportadas por la parte actora, así como al



PODER JUDICIAL hecho de que en el caso específico se advierte la hipótesis prevista por el artículo 1707 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, transcrito con anterioridad; se concluye que [REDACTED] [REDACTED] justificó parcialmente los hechos constitutivos de su pretensión, al actualizarse la cláusula OCTAVA INCISO 3 del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, consecuentemente; **resulta procedente declarar rescindido** el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, celebrado el **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho** entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho y en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de *cujus* [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de "prominente vendedora" y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de "prominente comprador", respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **"Los Tabachines", Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de mil ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados; cuya superficie, medidas y colindancias, constan en el citado documento, y aquí se tienen por íntegramente reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias.

En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **1796** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra cita:

“RESTITUCION DE LAS PRESTACIONES EN LA VENTA EN ABONOS. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijaran peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales o convencionales de la cantidad que entrego. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”

La parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deberá **restituir** a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las cantidades que le hayan sido entregadas (y acreditadas) por concepto de pago de la promesa de compraventa con reserva de dominio celebrada el **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho**.

Asimismo, **se condena** a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a **desocupar y hacer entrega a la parte actora**, del inmueble objeto de la promesa de compraventa con reserva de dominio; concediéndole un término de **cinco días** contados a partir de que la presente resolución **cause ejecutoria**, para que cumpla voluntariamente con lo antes



PODER JUDICIAL ordenado, **apercibida** que de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por cuanto al pago de penalización prevista como daños y perjuicios reclamados por la parte actora **se absuelve** a la parte demandada [REDACTED] de dicha prestación en virtud de que la actora no acreditó por ningún medio de prueba idóneo en que consistieron los daños reclamados. Y aunado a lo anterior el pago de los mismos no fue pactado en el documento base de la presente acción, amén de únicamente actualizarse la cláusula OCTAVA INCISO 3 del contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio; en esta tesitura se **absuelve** de la prestación reclamada a la demandada [REDACTED].

Ahora bien, tomando en consideración que la parte demandada se encuentra en posesión del inmueble materia del presente juicio, desde la celebración del contrato basal, y atendiendo a que ha prosperado la rescisión del contrato base de la presente acción, **se condena** a la parte demandada [REDACTED] al **pago proporcional de la cantidad que resulte por concepto de pensiones rentísticas** a partir del tiempo en que tuvo en posesión el mismo y hasta la entrega del inmueble a la parte actora, por el uso que del inmueble tuvo la

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

parte demandada, pensiones rentísticas que serán fijadas por los peritos que para tal efecto se asignen, en ejecución forzosa de sentencia.

Sustenta lo anterior la jurisprudencia, sustentada por Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación Publicada en la página 85, del Tomo XXIV, Diciembre 2006, Tesis: 1ª./J.72/2006, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que textualmente dice:

“COMPRAVENTA. CUANDO SE DECLARE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO Y EL VENDEDOR PRETENDA EL PAGO DE UN ALQUILER O RENTA POR EL USO DEL INMUEBLE, DEBE SOLICITARLO PARA QUE EL JUEZ PUEDA PRONUNCIARSE AL RESPECTO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DE LOS ESTADOS DE DURANGO Y VERACRUZ). De los artículos 2311, 2192 y 2245 de los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de Durango y Veracruz que disponen, respectivamente, que como consecuencia de la rescisión de un contrato de compraventa, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por su uso, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, se advierte que tratándose de la rescisión de un contrato de compraventa de un inmueble, las prestaciones que deben devolverse son éste y el dinero recibido como parte del precio, así como una prestación accesoria a la entrega del inmueble, consistente en el pago de un alquiler o renta como consecuencia de su



PODER JUDICIAL

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

uso. Ahora bien, para que el Juez pueda pronunciarse sobre la referida prestación accesoria, el vendedor debe solicitarla en juicio, toda vez que las citadas disposiciones utilizan el vocablo "puede", lo cual debe entenderse como un derecho que la ley civil le confiere y, por ende, su ejercicio es potestativo, es decir, queda a su elección demandarlo o no en la vía jurisdiccional; máxime que el pago de dicha renta o alquiler no es una consecuencia directa de la rescisión del contrato, sino una prestación accesoria."

En cuanto, a la prestación marcada con el inciso **e)**, **se absuelve** a la demandada [REDACTED] [REDACTED] por haber sido absuelta del pago de los daños y perjuicios.

En relación a las prestaciones marcadas con el inciso **d)** y **f)**, relativo al pago de honorarios y pago de gastos y costas, **se absuelve** a la demandada en lo principal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en consideración que la presente resolución no le fue adversa en su totalidad, aunado que de autos no se desprende que ninguna de las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, tal y como lo dispone el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1707, 1729, 1730, 1732, 1775 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Morelos y artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107, 158, 217, 218, 219, 221 fracción III, 349, 350, 437, 442, 490, 491, 504 y 506 del Código Procesal Civil para el Estado, se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente** para conocer y fallar el presente asunto, y la **vía** elegida es la correcta de conformidad con lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora reconvencional [REDACTED], no probó la acción que en reconvención ejerció contra [REDACTED], en consecuencia; se absuelve a la demandada reconvencionista [REDACTED], de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora reconvencional [REDACTED].

TERCERO.- La parte actora [REDACTED] acreditó la acción que hizo valer en contra de [REDACTED], por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, consecuentemente;



PODER JUDICIAL

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




CUARTO.- Se declara rescindido el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, celebrado el **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho** entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho y en su calidad de albacea y única y universal heredera a bienes del de *cujus* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de "prominente vendedora" y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de "prominente comprador", respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **"Los Tabachines", Cuernavaca, Morelos**, con una superficie de mil ciento setenta y siete metros veinte centímetros cuadrados; en consecuencia;




QUINTO.- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deberá **restituir** a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las cantidades que le hayan sido entregadas (y acreditadas) por concepto de pago de la promesa de compraventa con reserva de dominio celebrada el **veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho**.

SEXTO.- Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a **desocupar y hacer entrega a la parte actora**, del inmueble objeto de la promesa de compraventa con reserva de dominio;

concediéndole un término de **cinco días** contados a partir de que la presente resolución **cause ejecutoria**, para que cumpla voluntariamente con lo antes ordenado, **apercibida** que de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SÉPTIMO.- Por cuanto a la penalización prevista como daños y perjuicios reclamados por la parte actora **se absuelve** a la parte demandada de dicha prestación en virtud de que la actora no acreditó por ningún medio de prueba idóneo en que consistieron los daños reclamados.

OCTAVO.- Se condena a la parte demandada    al **pago proporcional de la cantidad que resulte por concepto de pensiones rentísticas** a partir del tiempo en que tuvo en posesión el mismo y hasta la entrega del inmueble a la parte actora, por el uso que del inmueble tuvo la parte demandada, pensiones rentísticas que serán fijadas por los peritos que para tal efecto se asignen, en ejecución forzosa de sentencia.

NOVENA.- Se absuelve a la demandada    de la prestación marcada con el inciso **e)**, por haber sido absuelta del pago de los daños y perjuicios.



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

MARIA ORFELINDA MILLER SALINAS

VS.

GABRIELA ZALET A PALMA

EXPEDIENTE 227/2021

TERCERA SECRETARIA

ORDINARIO CIVIL

SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

DÉCIMA.- En relación a las prestaciones

marcadas con el inciso **d)** y **f)**, relativo al pago de honorarios y pago de gastos y costas, **se absuelve** a la demandada en lo principal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en consideración que la presente resolución no le fue adversa en su totalidad, aunado que de autos no se desprende que ninguna de las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, tal y como lo dispone el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **Catalina Salazar González**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Karina Ávila Morales**, con quien legalmente actúa y da fe.

CTG/WLPR*

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