



PODER JUDICIAL

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

EXP. NÚM. 59/2020-1

## SENTENCIA DEFINITIVA

Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a veinte de abril de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **59/2020-1**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL sobre RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado; y,

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

**1.-** Por escrito presentado en **treinta de enero de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, y que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció **\*\*\*\*\***, demandando en la vía Ordinaria Civil de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

**"1.- La rescisión del contrato de compraventa celebrado el día \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble consistente en el Lote ubicado en \*\*\*\*\*.**

**2.- Como consecuencia de lo anterior, la devolución de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* pesos 00/100 M.N.), cantidad fijada como precio de la compraventa realizada y que se terminó de cubrir el día \*\*\*\*\*.**

**3.- El pago de los intereses legales a razón de \*\*\*\*\*% (\*\*\*\*\* por ciento) anual desde el momento en el que el demandado incurrió en mora, esto es, a partir del \*\*\*\*\*.**

**4.- El pago de gastos y costas que el presente juicio me origine hasta su total terminación."**

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y acompañó como documentos base de la acción, los que obran en autos.

**2.-** Mediante acuerdo de **cinco de febrero de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta; ordenándose correr traslado y emplazar al demandado **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de diez días diera contestación a la demanda incoada en su contra y opusiera excepciones.

**3.-** Mediante Cédula de Notificación Personal de **veintiséis de febrero de dos mil veinte**, se corrió traslado y emplazó al demandado **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de diez días diera contestación a la demanda incoada en su contra y opusiera excepciones; entendiéndose dicha diligencia con **\*\*\*\*\***, quien manifestó ser la persona buscada.

**4.-** Por auto de **once de marzo de dos mil veinte**, se tuvo por presentado al demandado **\*\*\*\*\*** dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por hechas las manifestaciones que hizo valer, y por opuestas las defensas y excepciones mencionadas; ordenándose dar vista y correr traslado a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.



PODER JUDICIAL

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

**5.-** Mediante visto de **nueve de septiembre de dos mil veinte**, por motivo de la pandemia generada por COVID-19 y por acuerdo 12/2020, se determinó la reanudación de actividades por lo que se señaló de nueva cuenta fecha y hora para el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración.

**6.-** En proveído de **catorce de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por presentado al Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de abogado patrono de la parte actora, desahogando la vista ordenada por auto de once de marzo de dos mil veinte.

**7.-** En diligencia de **veintiséis de noviembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar que a la misma compareció el actor **\*\*\*\*\***, asistido de su Abogado Patrono; y se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada **\*\*\*\*\***, compareciendo únicamente su abogado patrono, quienes manifestaron que no era su deseo llegar a un arreglo conciliatorio; por lo que se procedió a depurar el procedimiento, y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento que requirieran previo análisis, se continuó a la siguiente etapa procesal, ordenándose abrir el juicio a prueba por el plazo común de ocho días para las partes.

**8.-** Por auto de **nueve de diciembre de dos mil veinte**, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por el actor, admitiéndose en su orden, las siguientes: la **confesional y declaración de parte** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***; la **testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; las **documentales** que adjunto al escrito de cuenta; la **instrumental de**

**actuaciones** y la **presuncional** en su doble aspecto, legal y humana.

**9.-** Por auto de **nueve de diciembre de dos mil veinte**, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por el demandado, admitiéndose en su orden, las siguientes: la **confesional y declaración de parte** a cargo del actor **\*\*\*\*\***; la **testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; la **instrumental de actuaciones**; y, la **presuncional** en su doble aspecto, legal y humana.

**10.-** En diligencia de **cinco de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, haciéndose constar que a la misma compareció la parte actora **\*\*\*\*\***, asistido de su Abogado Patrono, así como los testigos **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; y el demandado **\*\*\*\*\***, de igual manera asistido de su Abogado Patrono; desahogándose la confesional y declaración de parte a cargo de la parte demandada y el desahogo de la prueba Testimonial a cargo de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, dándose por terminada la presente diligencias.

**11.-** En diligencia de **siete de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de Pruebas y Alegatos, haciéndose constar que a la misma compareció la parte actora **\*\*\*\*\***, asistido de su Abogado Patrono, así como el demandado **\*\*\*\*\***, de igual manera asistido de su Abogado Patrono; así como únicamente la ateste **\*\*\*\*\***, aprobándose la sustitución de la ateste **\*\*\*\*\*** por el testimonio de **\*\*\*\*\***. Acto continuo se desahogaron las pruebas ofrecidas por el demandado, iniciándose con la **confesional y declaración de parte** a cargo del actor **\*\*\*\*\***; la **testimonial** a cargo de



PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , interponiendo en dicho acto el Abogado Patrono del actor, Incidente de Tachas respecto del testimonio vertido por \*\*\*\*\* , reservándose la resolución de dichos incidentes hasta en tanto se dictare la sentencia definitiva del presente juicio; toda vez que no existía prueba pendiente por desahogar, se pasó al periodo de alegatos, teniéndose por formulados los alegatos formulados por los abogados patronos de las partes; y se citó a las partes para oír la resolución que en derecho procediere; misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes

#### CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida por el actor es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 25, 26, 34 fracción I y 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

En efecto, el numeral **18** del ordenamiento legal invocado, refiere:

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

Por su parte, el ordinal **34 fracción I** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, establece:

***"Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de***

**territorio: I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa. Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia”.**

Así mismo, tenemos que el numeral **25** de la Codificación en comento, 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...”.**

Y que por su parte, el ordinal **26** del ordenamiento legal invocado, estipula:

**“Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente: I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda; II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante...”.**

Bajo ese contexto, resulta oportuno manifestar que la suscrita Juzgadora advierte que el actor **\*\*\*\*\***, al interponer su demanda ante este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, se sometió tácitamente a la competencia de este Órgano Jurisdiccional; y que por su parte, el demandado **\*\*\*\*\***, al haber dado contestación a la demanda incoada en su contra ante este Juzgado, de igual manera se sometió tácitamente a su jurisdicción, actualizándose de plano las hipótesis legales previstas en las fracciones I y II del ordinal 26 del Código Adjetivo de la materia transcritas en líneas precedentes.



PODER JUDICIAL

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

No siendo óbice lo anterior, para manifestar que cuando el demandado se ha enterado de que existe una demanda en su contra ante un Juez que pudiese resultar incompetente (por razón de territorio) y teniendo este funcionario certeza de ese conocimiento, la abstención del demandado de formular la reserva o protesta respectivas durante el lapso indicado, se interpreta como una tácita aceptación de la competencia de aquél en el juicio, lo anterior en observancia al principio de seguridad jurídica. Luego entonces, si la parte demandada no formula la reserva o protesta correspondientes durante el lapso indicado, es decir, en su escrito de contestación de demanda, debe entenderse que operó la sumisión tácita; consecuentemente, este Juzgado resulta competente para conocer el presente asunto.

En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el precepto 349 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

***"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".***

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del libelo inicial de demanda, la pretensión principal del impetrante no tiene señalada una vía distinta a la ordinaria ni de tramitación especial.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que a la letra dice:

**"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

***El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los***



PODER JUDICIAL

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

***tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente”.***

**II.-** Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los dispositivos **105 y 106** del Código Procesal Civil aplicable, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

***“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”.***

Al respecto, el ordinal **179** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece:

***“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya***

***un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario."***

Por su parte, el precepto **191** del mismo cuerpo de leyes, señala:

***"Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."***

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y  
LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La  
legitimación en el proceso y la legitimación en  
la causa son situaciones jurídicas distintas, toda  
vez que la primera de ellas, que se identifica  
con la falta de personalidad o capacidad en el  
actor, se encuentra referida a un presupuesto  
procesal, necesario para el ejercicio del derecho**



**PODER JUDICIAL**

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

**de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".**

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra acreditada con la documental privada denominada Cesión de Derechos, de fecha \*\*\*\*\*, suscrita por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a la cual se le concede valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 442 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, puesto que no obstante de haber sido objetada por la parte demandada, fue el propio demandado \*\*\*\*\*, quien también la ofreció como prueba de su parte en el presente juicio, aunado a que no ofreció medio convictivo alguno para acreditar dicha objeción; por lo tanto, se tiene por admitida la documental privada en comento y la misma surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los preceptos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.



**PODER JUDICIAL**

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

Corroboran los anteriores razonamientos, el criterio emitido por la Segunda Sala de nuestro más Alto Tribunal, publicada en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; y la Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1600, Tomo XXVIII, Julio de 2008, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época; cuyos rubros y textos refieren:

### **"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.**

#### **CONCEPTO.**

***Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable".***

#### **"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 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”.**

**III.-** En primer término, por cuestión de método jurídico, se procede al estudio de las **defensas y excepciones** que hizo valer el demandado **\*\*\*\*\***, consistente en:

**A).-** Falta de derecho y de interés jurídico a efecto de educir la acción demandada ya que el fue el que incumplió desde el principio el contrato.

**B).-** La ineficacia del contrato de compra venta celebrado el día **\*\*\*\*\***, sobre el bien inmueble consistente en el terreno ubicado en **\*\*\*\*\*** que tiene una superficie total de **\*\*\*\*\*** metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias.

Al norte mide **\*\*\*\*\*** M2 cuadrados y colinda con **\*\*\*\*\***. Al sur mide **\*\*\*\*\*** M2 y colinda con **\*\*\*\*\***. Al oriente mide **\*\*\*\*\*** M2 y colinda con **\*\*\*\*\***. Al poniente mide **\*\*\*\*\*** M2 y colinda con **\*\*\*\*\***. Dicho contrato no fue celebrado con ninguna autoridad municipal o ejidal si no que fue elaborado por el mismo y en el cual carece de la firma de un testigo, por lo cual no fue perfeccionado.

**C).-** La ausencia de cada uno y de todos los elementos deducidos en su demanda, puesto que el fue el que incumplió el contrato y que el demandante



**PODER JUDICIAL**

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

*exige en sus pretensiones ilegales, improcedentes e infundadas y sin ningún derecho.*

Por lo que corresponde a la excepción marcada con la letra **A** consistente en la Falta de derecho y de interés jurídico, se refiere más bien a una defensa de negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, sólo consiste en negar la demanda, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, ello será tomado en cuenta en el momento de realizar el estudio de la pretensión principal, en consecuencia, deberá estarse a lo resuelto en la presente sentencia definitiva.

Por cuanto a la excepción marcada con la letra **B** la misma no constituye propiamente una excepción, puesto, sino que se trata de simples argumentos tendientes a desvirtuar la acción intentada por el actor, por lo cual deberá estarse a lo que se resuelva al estudiar las pretensiones reclamadas.

Respecto de la excepción marcada con la letra **C** cabe precisar que 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 la ausencia de los elementos deducidos en su demanda, no entra en esa división, puesto que ello no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo tanto las manifestaciones en que sustenta las

mismas serán motivo de análisis al momento de realizar el estudio de la pretensión principal.

**IV.-** Ahora bien, esta juzgadora se encuentra obligada a entrar al estudio de los requisitos esenciales de la acción que hace valer el actor **\*\*\*\*\***, ya que dicha cuestión es de orden público y necesaria para la procedencia de la acción que se intenta.- Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio que a la letra dice:

**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.-** *La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.<sup>1</sup>*

**ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** *Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable.")). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones*

<sup>1</sup> Sexta Época. Registro: 912948. Instancia: Tercera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Apéndice 2000. Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN. Materia(s): Civil. Tesis: 6. Página: 9. **Genealogía:** APÉNDICE AL TOMO XXXVI: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO L: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO LXIV: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO LXXVI: NO APA PG. APÉNDICE AL TOMO XCVII: NO APA PG. APÉNDICE '54: TESIS NO APA PG. APÉNDICE '65: TESIS 3, PG. 24 APÉNDICE '75: TESIS 3, PG. 10 APÉNDICE '85: TESIS 3, PG. 11 APÉNDICE '88: TESIS 18, PG. 25 APÉNDICE '95: TESIS 6, PG. 6.



**PODER JUDICIAL**

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

*especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos<sup>2</sup>.*

Bajo este orden de ideas la suscrita determina que el actor no acredita la validez de su acción hecha valer por éste contra **\*\*\*\*\***, en razón de lo que a continuación se expone:

**\*\*\*\*\***, parte actora, en su escrito de demanda en su pretensión principal solicita la Rescisión del Contrato de Compraventa de fecha **\*\*\*\*\***, sobre un bien inmueble correspondiente a un lote ubicado en **\*\*\*\*\***; la parte demanda al contestar la demanda entablada en su contra no refiere nada respecto a que la Rescisión no corresponde a una compraventa, sino a una Cesión de Derechos que celebraron tanto la parte actora como demandado, por lo que no existe congruencia entre la pretensión principal de la parte actora que pretende rescindir un contrato de compraventa y el documento base de su acción que corresponde a una Cesión de Derechos.

En base a lo anterior, y en consideración a que la acción intentada por el actor es rescisión de contrato de compraventa, y no una Cesión de Derechos, que vendría siendo el contrato base de la acción, es de considerarse lo dispuesto por el siguiente dispositivo **1707** del Código Civil vigente en la Entidad, que establece:

---

<sup>2</sup> Novena Época. Registro: 191148. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XII, Septiembre de 2000. Materia(s): Civil. Tesis: VI.3o.C. J/36. Página: 593.

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

Precepto legal del que se infiere que únicamente pueden rescindirse los contratos que en sí mismo sean válidos, validez que carece el contrato base de la acción denominado "Cesión de Derechos", pues de la lectura del citado documento, la suscrita Juzgadora advierte que el mismo tiene diversas deficiencias, Para el efecto, cabe dejar sentado una serie de razonamientos, siendo pertinente recordar que el artículo **1669** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte el numeral **1670** de la ley sustantiva civil señala:

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

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

*Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos."*

El dispositivo **1671** del ordenamiento legal antes invocado prescribe:



**PODER JUDICIAL**

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

**"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."

También el numeral **1729** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que establece:

*"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 en dinero".*

Finalmente el dispositivo **1805** del mismo Código señala:

**"ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES.** Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

*De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.*

*También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente*

*operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.”*

En efecto, los citados preceptos legales antes invocados, refieren que las pretensiones de rescisión debe ser sobre contratos legalmente válidos, deben reunir los requisitos legales respecto al contrato de compraventa. En ese sentido, tenemos que la acción que intenta la parte actora es improcedente, toda vez que se desprende del documento base de la presente acción consistente en contrato de Cesión de Derechos de fecha \*\*\*\*\*, la parte actora manifiesta que el vendedor ahora demandado, no le ha entregado el inmueble a pesar de ya habérselo pagado, por lo que dicho contrato no reúne el requisito de transferencia de la cosa, toda vez que no le han entregado la posesión del inmueble motivo de la compraventa; también el documento base de la acción omite la mención de pago de un precio cierto en dinero, toda vez que en todo el contrato no se advierte el precio por el cual se vendió el inmueble motivo de dicho contrato, por lo que no acredita dicho elemento de la compraventa; tampoco se acredita que el documento base de la acción, es sobre la venta de un bien inmueble, el cual no cumple con las formalidades de los contratos de compraventa, ya que debió ser realizado ante un Notario Público y posteriormente inscribirse en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, lo cual no sucedió con el contrato base de la acción.

Circunstancia por la cual esta autoridad determina que el contrato base de la acción, carece de los elementos esenciales descritos por la ley de la materia, toda vez que el documento base de la acción es una Cesión de Derechos que no alcanza la validez de un contrato de compraventa, en consecuencia, resulta improcedente la



PODER JUDICIAL

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

acción de rescisión del contrato de compraventa intentada por el actor \*\*\*\*\* contra el demandado \*\*\*\*\*.

No pasa desapercibido, que si bien la parte demandada \*\*\*\*\*, hizo valer diversos medios de prueba, consistentes en: Confesional y Declaración de Parte a cargo del actor \*\*\*\*\*, la Testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, sin embargo, se considera irrelevante su análisis, pues aunque se valoren, de cualquier manera se hubiera llegado a la misma conclusión como ya se ha señalado en líneas anteriores el documento base de la acción no reúne los requisitos esenciales establecidos por el artículo 1804 y 1805 del Código Civil vigente. Se inserta como sustento a lo antes expuesto, la siguiente jurisprudencia que es del siguiente texto:

**PRUEBAS. ESTUDIO INNECESARIO DE LAS.** *Si del contexto de un laudo se infiere que la Junta no analizó todas y cada una de las pruebas que aportó una de las partes, es irrelevante esa omisión si resulta que aunque las hubiera valorado, de cualquier manera se hubiera llegado a la misma conclusión.*<sup>3</sup>  
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

*Amparo directo 82/88. María del Rocío Téllez Navarro. 12 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.*

*Amparo directo 20/89. Asunción Mustieles Villar y otro. 9 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Enrique Crispín Campos Ramírez.*

*Amparo directo 501/90. Francisco Leopoldo Dávila Mejía y otros. 26 de noviembre de 1990. Unanimidad*

<sup>3</sup> Octava Época. Registro: 220396. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: IX, Febrero de 1992. Materia(s): Laboral. Tesis: VI.2o. J/176. Página: 99.

*de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.*

*Amparo directo 31/91. Alianza de Camioneros de Oriente, S.A. de C.V. 15 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.*

*Amparo directo 523/91. Gonzalo López Tlaxcaltécatl y otro. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.*

*Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 50, Febrero de 1992, página 64.*

Consecuentemente, se declara improcedente la acción hecha valer por \*\*\*\*\*, por lo cual, se absuelve a \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en autos.

Y toda vez que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, no se hace especial condena en gastos y costas, debiendo cada parte cubrir las erogaciones que cada una haya realizado, lo anterior de conformidad con lo que disponen los artículos **156, 157** y **159** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, esto en



**PODER JUDICIAL**

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

términos de lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

**SEGUNDO.-** Se declara improcedente la acción hecha valer por \*\*\*\*\*, en consecuencia, se absuelve a \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en autos. Lo anterior, en razón de los argumentos expuestos en el presente fallo.

**TERCERO.-** Y toda vez que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, no se hace especial condena en gastos y costas, debiendo cada parte cubrir las erogaciones que cada una haya realizado, lo anterior de conformidad con lo que disponen los artículos **156, 157** y **159** de la ley adjetiva civil vigente en el Estado.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así, lo resolvió y firmó la Licenciada **ANA LETICIA ESTRADA PÉREZ**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Secretario de Acuerdos Licenciado **JORGE HERNÁNDEZ GARFIAS**, quien certifica y da fe.