



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, a trece de julio de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver **en definitiva** los autos del expediente **190/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, de **RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaria, y;

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

1. Mediante escrito presentado con fecha **treinta y uno de agosto de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, y turnado a este Juzgado, compareció **\*\*\*\*\*** y demandó, en la vía ordinaria civil de **\*\*\*\*\***, las siguientes pretensiones:

**"A).- La declaración judicial de la rescisión del contrato de promesa de compraventa de fecha 09 de marzo del 2019**, respecto del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, con número catastral **\*\*\*\*\***, documental que se anexa al presente como documento basal.

**B).- En consecuencia de lo anterior la devolución de la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), la cual le fue otorgada al demandado por concepto de primer pago estipulado en la cláusula segunda del contrato basal de la presente demanda.**

**C).- El pago de la pena convencional y equivalente a la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), y estipulada en el documento base de mi acción.**

**D).- El pago de los daños y perjuicios que el documento ocasionó al suscrito**, en razón al incumplimiento al documento basal, el suscrito aún me encuentro pagando una pensión rentística, al cual contraviene con la finalidad del documento basal.

**E).- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente asunto**, los cuales serán cuantificados en ejecución de sentencia respectiva".

Expuso como hechos los que consideró necesarios e

invocó el derecho que creyó aplicable, lo cuales se dan por reproducidos íntegramente como si a letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.** Por auto de fecha **dos de septiembre 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, contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndosele para que señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial; **emplazamiento que se llevó el catorce de septiembre de dos mil veinte**, mediante cédula de notificación personal por conducto del Fedatario adscrita a éste Juzgado, entendiendo la diligencia con quien dijo llamarse Jorge Albarrán Hernández, quien dijo ser empleado del buscado.

**3.** En auto de **treinta de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo al demandado **\*\*\*\*\***, por su propio derecho, presentando escrito de contestación a la demanda, por opuestas sus defensas y excepciones, con el cual se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo hizo valer demanda reconvencional en contra de **\*\*\*\*\*** previniéndose la misma para que en el plazo de tres días indicará el domicilio para ser emplazado el demandado en reconvención.

**4.** Mediante auto de **catorce de octubre de dos mil veinte**, se tuvo por admitida la demanda reconvencional, ordenándose emplazar a juicio al demandado, para que el plazo legal de seis días, diera contestación a la demanda



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

instaurada en su contra; emplazamiento que se llevó a cabo mediante comparecencia voluntaria de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, en la cual se hizo constar la comparecencia voluntaria de \*\*\*\*\* ante el Juzgado.

5.- En auto de **veintiocho de octubre de dos mil veinte**, se tuvo al actor \*\*\*\*\* , dando contestación a la vista ordenada en auto de **treinta de septiembre de dos mil veinte**, respecto del escrito de contestación de demanda, se le tuvieron por hechas sus manifestaciones y por anunciadas sus pruebas para que se proveyera de las mismas en el momento procesal oportuno.

6.- En auto de **tres de noviembre de dos mil veinte**, se tuvo al demandado reconvencionista, dando contestación a la demanda incoada en su contra y enunciando las pruebas que a su parte corresponden; ordenándose dar vista con el escrito de contestación a la parte contraria, para que en el plazo legal de tres días manifestará lo que a su derecho conviniera, y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

7.- El **veinte de noviembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, así como la comparecencia de los abogados patronos; por lo que, ante la incomparecencia de las partes, no fue posible exhortarlas a un arreglo conciliatorio, por lo que se procedió a la depuración del juicio y se aperturó el juicio a prueba, por un plazo común de **ocho días**.

8.- En auto de **uno de diciembre de dos mil veinte**, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por el actor \*\*\*\*\* , admitiéndose la **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE**

**PARTE**, a cargo del demandado \*\*\*\*\* , la **TESTIMONIAL**, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** macadas con los números 1, 2 y 3 del escrito inicial de demanda y contestación a la reconvencción, la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNSIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**.

En auto de **siete de diciembre de dos mil veinte**, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por el demandado \*\*\*\*\* , admitiéndose la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo del actor \*\*\*\*\* , la **TESTIMONIAL**, a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** macadas con los incisos **D), J y M)**, ofrecidas en el escrito de pruebas, el **INFORME DE AUTORIDAD**, a cargo del Licenciado JOSÉ ANTONIO ACOSTA PÉREZ, Titular de la Notaria Número 8 y 9, de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, INSTITUCIÓN BANCARIA BANCO SANTANDER DE MÉXICO, S.A. y COMPAÑÍA DE TELCEL Y AT&T, la **DOCUMENTAL CIENTÍFICA**, marcada con los incisos **E) y F)**, no así la marcada con el inciso **K)**, la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNSIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**,

**9.-** El **diecisiete de febrero de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se recibió la confesional y declaración de parte a cargo del demandado \*\*\*\*\* , la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , así como la confesional y declaración de parte a cargo del actor \*\*\*\*\* , la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y en virtud de que existían pruebas pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**10.-** En diligencia de **nueve de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la prueba documental científica consistente en la reproducción de la memoria USB, ofrecida por el demandado.

**11.-** En auto de **quince de julio de dos mil veintiuno**, se tuvo por rendido el informe de autoridad a cargo del Notario Número Ocho de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y se ordenó dar vista a las partes para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera; vista que se tuvo por desahogada por las partes en autos de veintiocho, veintinueve y treinta de julio de dos mil veintiuno.

**12.-** En fecha **veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas, en la que, se certificó que no existían pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, los que fueron formulados por ambas partes y, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**13.-** En auto de veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, dictado dentro del incidente de objeción de documentos, promovido por **\*\*\*\*\***, se dejó sin efecto legal alguno la citación para sentencia definitiva a efecto de que, dentro de dicho incidente se diera cumplimiento a lo establecido por el artículo 450, Fracción II, inciso C), del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

**14.-** Una vez que se dio cumplimiento a lo ordenado en auto de veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, dictado dentro del incidente de objeción de documentos, promovido por **\*\*\*\*\***, en fecha **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la continuación de la

audiencia de pruebas y alegatos dentro del expediente principal, ratificando las partes, a través de sus abogados patronos, respectivamente, los alegatos formulados en autos, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**15.-** Por auto de fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, se dejó sin efecto la citación para sentencia ordenada en auto de diecinueve de enero de dos mil veintidós, para el efecto de girar oficio recordatorio a la INSTITUCIÓN BANCARIA BANCO SANTANDER DE MÉXICO, S.A. a efecto de que, en el plazo de cinco días, diera cumplimiento al informe solicitado mediante oficio número veinticuatro, de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, asimismo, se ordenó girar oficio a la INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), para el efecto de que, en el plazo de cinco días, dieran contestación a los puntos ordenados en dicho acuerdo, se ordenó al demandado la tramitación de los oficios ordenados, y en el caso de los dos últimos oficios, se le apercibió que, en caso de no hacerlo, se resolvería el presente asunto con las constancias que obraran en autos.

**16.-** Al no haber tramitado el demandado los oficios dirigidos a la INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por auto de fecha uno de marzo de dos mil veintidós, previa certificación secretarial, se hizo efectivo al demandado el apercibimiento decretado en auto de ocho de febrero de



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

dos mil veintidós, en el sentido de que, se resolvería el presente asunto con las constancias que obraran en autos.

**17.-** Por auto de fecha seis de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por rendido el informe de autoridad a cargo de la INSTITUCIÓN BANCARIA BANCO SANTANDER DE MÉXICO, S.A., por conducto de su Apoderado Legal, y con dicho informe, se ordenó dar vista a las partes para que, en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera, vista que tuvo por desahogada por el demandado y el actor en autos de trece y dieciocho de mayo de dos mil veintidós, respectivamente.

**18.-** En auto de trece de mayo de dos mil veintidós, se ordenó girar de nueva cuenta oficio a la INSTITUCIÓN BANCARIA BANCO SANTANDER DE MÉXICO, S.A., a efecto de que diera contestación a los puntos propuestos por el demandado, y se apercibió a la institución bancaria que de no hacerlo, se haría acreedor a una medida de apremio consistente en cuarenta unidades de medida y actualización.

**19.-** En auto de fecha dos de junio de dos mil veintidós, se tuvo por rendido el informe de autoridad a cargo de la INSTITUCIÓN BANCARIA BANCO SANTANDER DE MÉXICO, S.A., por conducto de su Apoderado Legal, y con dicho informe, se ordenó dar vista a las partes para que, en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho conviniera, vista que se tuvo por contestada por el demandado en auto de diez de junio de dos mil veintidós, y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**ANTECEDENTES DEL INCIDENTE DE OBJECIÓN DE DOCUMENTOS.**

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este juzgado, registrado con el número de cuenta 6534, la parte actora \*\*\*\*\*, promovió el **INCIDENTE DE OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS**, precisando los documentos de su objeción y ofreció las pruebas respectivas para acreditar su objeción.

2.- En auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veinte, se admitió el incidente de objeción de documento y se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por el actor incidentista, admitiéndose la prueba de **INFORME** a cargo de la institución bancaria **GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT S.A. DE C.V.** y a cargo de **GRUPO FACEBOOK**, así como el **COTEJO** del documento público otorgado por el Notario Público Número 12 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

3.- En auto de dieciséis de abril de dos mil veintiuno, se tuvo al demandado incidentista dando contestación a la vista ordenada en auto de diecisiete de diciembre de dos mil veinte, y se le tuvieron por hechas sus manifestaciones para los efectos legales procedentes.

4.- Mediante diligencia de fecha seis de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la diligencia de **cotejo** realizada por la fedataria adscrita a este juzgado, respecto de la Escritura Pública otorgada por el Notario Público Número 12 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

5.- En auto de quince de octubre de dos mil veintiuno, se declararon desiertos los informes a cargo de GRUPO



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT S.A. DE C.V. y a cargo de GRUPO FACEBOOOK, ofrecidos por el actor incidentista.

6.- Por auto de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, se ordenó requerir al demandado **\*\*\*\*\***, para el efecto de que manifestara si insistía en hacer uso de los documentos materia de la objeción del incidente, y se le precisó que, para el caso de que su contestación fuere negativa, los documentos no serían utilizados en el juicio, y si fuere afirmativa, para el caso de que se demostrare de que existe falsificación o alteración de dichos documentos, de oficio o a petición de parte, se denunciarían los hechos al Ministerio Público, entregándole el documento original y testimonio de las constancias conducentes; y se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia incidental.

7.- En auto de **once de enero de dos mil veintidós**, se tuvo al demandado **\*\*\*\*\***, manifestando su deseo de seguir utilizando los documentos materia de la objeción para ser tomados en consideración al momento de resolver la presente incidencia.

8.- Con fecha **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia incidental, en la que, en la que, se hizo constar la incomparecencia de las partes, compareciendo únicamente sus abogados patronos, quienes ratificaron los alegatos que a su parte correspondió, y se ordenó resolver en definitiva el presente asunto, lo que se hace al tenor de los siguientes;

**CONSIDERANDOS:**

## **I.- COMPETENCIA.**

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 34** fracción II y **101** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, ante la sumisión expresa de las partes derivada de la cláusula **OCTAVA** del contrato base de la acción, a los juzgados del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, jurisdicción en la que es competente este juzgado.

Aunado, a que en el acuerdo de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictado por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en el punto de acuerdo número **SEXTO** Se determinó que los Juzgados Civiles y ahora Familiares de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distritos Judiciales, continuarán conociendo de los procedimientos que en materia civil y mercantil que actualmente tengan en trámite hasta su total conclusión, su ejecución e incluso hasta que sean turnados al archivo definitivo.

## **II.- VÍA.**

La vía elegida por el actor es la procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **349** del Código Procesal Civil, toda vez que para la tramitación de la acción de rescisión de contrato de compraventa, la Ley de la Materia no establece vía distinta o de tramitación especial, por tanto se actualiza la regla general, y con ello la procedencia de la vía ordinaria civil en que se planteó el presente juicio.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

### III.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que 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.

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación "ad procesum" y legitimación "ad causam"**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, 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 de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** 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, ya que es

una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

Es aplicable al caso concreto la siguiente Jurisprudencia emitida por el máximo Tribunal:

**“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.<sup>1</sup>”.-

De igual modo, es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

**“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.** La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”.

---

<sup>1</sup> Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En este contexto, en el presente caso se tiene que \*\*\*\*\* como \*\*\*\*\* , comparecieron por su propio derecho al presente juicio; sin que se haya cuestionado o manifestado argumento sobre alguna limitación en cuanto a su capacidad de ejercicio, quedando así acreditada la legitimación procesal de ambas partes.

Por tanto la **legitimación** de las partes, se acredita con la documental privada consistente en el **contrato privado de promesa de compraventa de nueve de marzo de dos mil diecinueve**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como promitente comprador y promitente vendedor, respectivamente, en el que pactaron en ese orden, la obligación de vender el inmueble identificado como \*\*\*\*\* , **CON CLAVE CATASTRAL \*\*\*\*\* , EQUIVALENTE AL 8.33 (OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DEL INDIVISO DEL CONDOMINIO**; y como precio del mismo la cantidad de **\$2,400.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; del que se deriva el interés jurídico de ambas partes, para reclamar y responder de los derechos y obligaciones que se derivan del dicho contrato.

#### IV.- ANÁLISIS DEL INCIDENTE DE OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS.

El actor incidentista \*\*\*\*\* , promovió el **INCIDENTE DE OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS**, precisando como documentos de su objeción los siguientes:

"a).- En cuanto a la PRUEBA DOCUMENTAL, marcada con la letra "D", consistente en la DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la **CARTA INSTRUCCIÓN**, ésta se objeta e impugna en términos de lo dispuesto por el

artículo 450 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos...”.

“b).- En cuanto a la PRUEBA DOCUMENTAL, marcada con la letra “J”, consistente en la DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la **TRANSCRIPCIÓN DE LA CONVERSACIÓN DE WHATSAPP**, ésta se objeta e impugna en términos de lo dispuesto por los artículos 445 y 450 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos...”.

“c).- En cuanto a la PRUEBA DOCUMENTAL, marcada con la letra “M”, consistente en la DOCUMENTAL consistente en la **ESCRITURA PÚBLICA \*\*\*\*\* SWL**, Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público Número 12 donde consta la fe de hechos realizada el día siete de octubre del 2020, ésta se objeta e impugna en términos de lo dispuesto en el artículo 450 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos...”.

Como marco jurídico aplicable para resolver el presente incidente, se cita lo dispuesto por los artículos 449 y 450 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dicen:

*“ARTÍCULO 449.- Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción.*

*Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente.”*

*“ARTÍCULO 450.- Objeciones a los documentos. Dentro del plazo a que se refiere el Artículo anterior, se harán valer en forma expresa las objeciones que se tuvieren.*

*En este caso se observará lo siguiente:*

*I.- Para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna u objeta, sino que debe indicarse con precisión el motivo o causa de la impugnación;*



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

II.- Si se impugnare de manera expresa la autenticidad o exactitud de un documento público por la parte a quien perjudique, el Juez decretará el cotejo con los protocolos y archivos. El cotejo lo practicará el Secretario, o funcionario que designe el Juzgador, constituyéndose al efecto en el archivo del local en donde se halle, con asistencia de las partes, si concurrieren, a cuyo fin se señalará y se les hará saber previamente el día y la hora. El cotejo podrá también hacerlo el Juez por sí mismo, cuando lo estime conveniente. Si los protocolos o archivos no están dentro de la jurisdicción, el cotejo se practicará por medio de exhorto;

III.- Si se desconociere o se atacare de falsedad un documento privado, el que lo objete está obligado a negar formalmente y bajo protesta de decir verdad, el contenido o firmas del documento. Los herederos o causahabientes podrán limitarse a declarar que no conocen la letra o la firma de su causante. En este caso se observarán las reglas siguientes:

a). El Juez mandará poner en custodia el documento desconocido o redarguido de falso.

b). Ordenará el cotejo del documento atacado de falsedad con uno indubitable, y designará un perito para que formule dictamen. Las partes, si lo desean podrán a su vez designar peritos.

Para el efecto del cotejo, se consideran como documentos indubitables los pronunciados en el Artículo 452 de este Ordenamiento.

c). Si apareciere que existe falsificación o alteración del documento, se hará la denuncia para la averiguación penal correspondiente, interpelándose a la parte que ha presentado el documento para que manifieste si insiste en hacer uso del mismo. Si la contestación fuere negativa el documento no será utilizado en el juicio. Si fuere afirmativa, de oficio o a petición de parte, se denunciarán los hechos al Ministerio Público, entregándole el documento original y testimonio de las constancias conducentes. Sólo se suspenderá el procedimiento civil, si lo pide el Ministerio Público y se llenan los requisitos relativos. En este caso, si el procedimiento penal concluye sin decidir sobre la falsedad o autenticidad del documento, o no se decreta la suspensión; el Juez, después de oír a las partes, podrá estimar libremente el valor probatorio del mismo, reservándose la resolución para la sentencia definitiva.

Si apareciere que no existe falsificación, el juicio continuará en sus trámites y el Juez podrá apreciar libremente el valor probatorio de la prueba;

IV. Si se objetaren por falsedad o alteración de documentos no firmados por las partes, como telegramas, copias simples de correspondencia, contraseñas, sellos o documentos similares, el Juez mandará sustanciar la impugnación en la vía incidental y sin suspensión del procedimiento. En este incidente se mandarán hacer los cotejos, compulsar y recabar los informes, y en general se recibirán todas las pruebas que procedan para averiguar si existe o no falsedad, alteración o sustitución de esta clase de documentos. Si al resolverse el incidente apareciere que existe o no falsedad, se seguirán las reglas establecidas en la fracción precedente de este Artículo. En el caso a que se refiere esta fracción, bastará que las partes expresen que se consideran dudosos los documentos, indicando los motivos en que se fundan, para iniciar el incidente respectivo."

Conforme a los anteriores artículos, puede afirmarse válidamente que las partes sólo pueden objetar los

documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad pueden ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Asimismo se establece que para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna u objeta, sino que debe indicarse con precisión el motivo o causa de la impugnación y que tratándose de documentos privados, cuya autenticidad se ataque, el que lo objete está obligado a negar formalmente y bajo protesta de decir verdad, el contenido o firmas del documento, observándose las reglas siguientes: a). El Juez mandará poner en custodia el documento desconocido o redarguido de falso. b). Ordenará el cotejo del documento atacado de falsedad con uno indubitable, y designará un perito para que formule dictamen. Las partes, si lo desean podrán a su vez designar peritos. c). Si apareciere que existe falsificación o alteración del documento, se hará la denuncia para la averiguación penal correspondiente, interpelándose a la parte que ha presentado el documento para que manifieste si insiste en hacer uso del mismo. Si la contestación fuere negativa el documento no será utilizado en el juicio. Si fuere afirmativa, de oficio o a petición de parte, se denunciarán los hechos al Ministerio Público, entregándole el documento original y testimonio de las constancias conducentes.

Ahora bien, para acreditar la procedencia de la objeción de la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la **CARTA INSTRUCCIÓN**, dirigida por la INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT al Notario Público Número 8, de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, el actor incidentista **\*\*\*\*\***, ofreció la prueba de



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**INFORME** cargo de la **GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT S.A. DE C.V.**; sin embargo, en auto de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, se declaró **desierto** dicho medio de prueba.

Respecto de la objeción de la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la **TRANSCRIPCIÓN DE LA CONVERSACIÓN DE WHATSAPP**; el actor incidentista ofreció la prueba de **INFORME** cargo de **GRUPO FACEBOOOK**; sin embargo, de igual manera, en auto de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, se declaró desierto dicho elemento de prueba.

En lo tocante a la objeción de la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en la **ESCRITURA PÚBLICA \*\*\*\*\* SWL**, otorgada por el Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público Número 12 de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, en la que consta la fe de hechos realizada por el Notario Público, se ordenó el cotejo de dicha documental por conducto de la fedataria adscrita a este juzgado, quien en diligencia de seis de julio de dos mil veintiuno, hizo constar lo siguiente;

*"Acto seguido la suscrita hago constar que el Notario me pone a la vista un folder de color azul con el logo que dice Notaria Número 12, Lic. Gerardo Cortina Mariscal, por lo que el Notario Procede a leer la Escritura y al mismo tiempo la suscrita voy cotejando con la escritura que tengo en mis manos de la cual se advierte al terminar la lectura que coincide en todas y cada una de sus partes con la Escritura Número Cinco Mil Ochocientos uno, Volumen Ciento Cincuenta y uno, Páginas Doscientos Sesenta y Tres, asimismo, se procede al cotejo de la apéndice los cuales coinciden en todos y cada una de sus partes, teniendo la suscrita a la vista y su debido cotejo, por lo que al terminar de la escritura, hago constar que se encuentra firmado por el Notario Número 12, así como el sello de la Notaria, y una firma más con dos huellas en color negro, por lo que una vez cotejada la escritura pública número 5801, signado por el Notario Público Número 12 de Cuernavaca, Morelos, hago constar que de la misma no se advierte como Escritura Pública Número 5801 SWL, sólo consta como Escritura*

*Pública número 5801, lo que se asienta para los efectos legales a que haya lugar...".*

Diligencia a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por virtud de que la fedataria se encuentra investida de fe pública, probanza que es eficaz para acreditar que la documental pública ofrecida por el demandado en el presente juicio y que obra en el seguro de este juzgado es coincidente con la escritura pública que obra en los archivos de la Notaria Pública Número 12 de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, pues la fedataria hizo constar que los datos que constan en ambas escrituras son coincidentes, y no se advierte que hubiere advertido la existencia de alguna falsedad o alteración entre la mismas; y si bien la fedataria, hizo constar que la escritura que obra en la Notaria consta con el número 5801, más no como 5801 SWL, debe decirse que, dicha circunstancia, no conlleva a que exista alguna alteración en el documento, sino que, el demandado, al ofrecer dicha prueba, la denominó como Escritura Pública "\*\*\*\*\* SWL", pero del análisis de la Escritura misma, se advierte que es número \*\*\*\*\* , tal y como consta en la Escritura que obra en el Archivo de la Notaria referida; ahora bien, el actor incidentista objetó la precitada documental bajo el argumento de que el Notario Público no es experto en tecnología y no puede determinar si la conversación fue alterada, al respecto, debe decirse que ello, no es una impugnación dirigida a objetar de falsedad el documento, sino a estatuir que el fedatario no es el funcionario facultado para reproducir las conversaciones de audio, por lo que ello, es una cuestión que debe ser analizada al momento de la valoración de la prueba.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En mérito de lo anterior, se declara **infundado** el incidente de **OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS**, que hizo valer el actor incidentista **\*\*\*\*\***, y por lo tanto, los mismos deberán ser tomados en consideración en la presente resolución para ser valorados.

#### V.- INCIDENTE DE TACHAS DE TESTIGOS.

Por cuestión de método, se procede al estudio del **incidente de tachas** del testigo **\*\*\*\*\***, el cual declaró en audiencia de **diecisiete de febrero de dos mil veintiuno**, mismo que fue tachado por el abogado patrono del demandado en lo principal **\*\*\*\*\***, basando el incidente esencialmente en las siguientes manifestaciones:

"...Que en este acto es mi deseo formular incidente de tachas en contra del **\*\*\*\*\***, en razón de que el mismo manifiesta haberse enterado de los hechos por medio del actor y demandado reconvencionista, tal y como lo expresa en las interrogantes que le fueron formuladas al ser un testigo de oídas y que no le constan los hechos, no debe concedérsele valor probatorio alguno a su testimonio, aunado a lo anterior y al manifestar ser cuñado de su presentante, debe tenerse esta prueba sin valor probatorio alguno y se ofrece la prueba documental pública consistente en la presente diligencia".

Previo a entrar a estudio del incidente de tacha de testigo, se precisa que el mismo se hizo valer conforme a lo dispuesto por el artículo 489 del Código Procesal Civil para el estado de Morelos, habiéndose dado vista a la parte contraria en ese mismo acto, quien hizo sus manifestaciones correspondientes, y que en éste acto se dan por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias.

Ahora bien, debe establecerse que conforme a la doctrina se entiende por tachas, las condiciones personales de los testigos o de los peritos y de las circunstancias de sus declaraciones o de las diligencias respectivas, que restan valor probatorio a la prueba testimonial, pudiéndose tachar a los testigos por ser parientes, amigos íntimos, enemigos, socios, empleados, compadres, etcétera, de las partes. Así pues, las tachas son clasificadas por los juristas en tres grupos: las relativas a la persona del testigo, las concernientes al contenido de sus declaraciones y las que dimanar del examen que se hace a la calidad del testigo al ser interrogado por las partes.

Apoya a lo anterior, el criterio emitido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 164, Volumen 109-114, Cuarta Parte, en el Semanario Judicial, Séptima Época, que indica:

**“TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUÉ 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 incurrir 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



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas".

Bajo tal tesis, es de precisarse que el objeto del incidente de tachas es atacar el testimonio rendido por los testigos cuando concurren en los mismos, circunstancias personales en relación con alguna de las partes, tales como el parentesco, la amistad y la subordinación económica que en su concepto afecte la credibilidad de ellos, precisamente cuando dicha circunstancia no haya sido expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba.

Al respecto, el numeral **489** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dispone:

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

En esencia, la parte demandada tachó al testigo **\*\*\*\*\***, bajo el argumento de que se trata de un testigo de oídas y que no le constan los hechos; esto por sí solo, no invalida su testimonio, al tratarse de circunstancias que deben analizarse y valorarse al momento de entrar al fondo del presente asunto y considerarse precisamente ahí, el valor probatorio que debe concederse a dicho testimonio; y respecto de que el ateste es cuñado de su presentante, no conlleva a la tacha del ateste, porque de los generales del ateste, se advierte que no negó la relación de parentesco que tiene con el actor, al haber referido que es su cuñado; en tal tesis, se declara **improcedente** el incidente de

tachas planteado por la parte demandada contra el testigo

\*\*\*\*\*.

Tiene aplicación al presente caso, por similitud jurídica, la jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1785, del Tomo XIX, Mayo de 2004, Novena época, Tesis 2. C378C, del Semanario Judicial de la Federación su gaceta, que a la letra dice:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. LA IDONEIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA DESAHOGAN PUEDE SER VALORADA AL PRONUNCIARSE LA SENTENCIA, CON INDEPENDENCIA DE SI SE PROMOVió O NO LA TACHA DEL DECLARANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** El artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado contiene todos aquellos supuestos en los que el legislador estimó que los testigos se encuentran impedidos para declarar. Por su parte el artículo 445, fracción I, del citado ordenamiento faculta a las partes para promover el incidente de tachas en contra del testimonio de aquel que hubiere omitido mencionar al Juez, al momento de su comparecencia, encontrarse en alguna de las hipótesis que impiden su deposición. Y por último, el artículo 437 de la codificación en cita contiene las reglas para valorar este medio de convicción y, en su fracción V, dispone como una circunstancia a considerar el hecho de que, por su probidad, independencia de posición y antecedentes personales, pueda presumirse la completa imparcialidad de los testigos. Por ello, de una interpretación armónica y sistemática de los citados preceptos legales, se obtiene que la idoneidad o no de los testigos puede ser analizada cuando se haga la estimación o valoración de sus declaraciones, esto es, en la sentencia y, por lo mismo, no requiere forzosamente la promoción o impugnación por medio del incidente de tachas para que el juzgador esté obligado a conceder o restar eficacia probatoria a este medio de convicción; además, no existe disposición legal que obligue al interesado a agotar el incidente señalado a fin de que no precluya su derecho a inconformarse y tampoco alguna otra que restrinja las atribuciones del Juez para advertir la idoneidad y probidad del testigo con independencia de si se promovió o no la tacha del deponente.  
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO”.

Ahora bien, se procede al estudio del incidente de tachas de los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes declararon en la audiencia de diecisiete de febrero de dos



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

mil veintiuno, mismos que fueron tachados por el abogado patrono del actor \*\*\*\*\*, basando el incidente esencialmente en las siguientes manifestaciones:

"...Que en este acto solicito a su Señoría con fundamento en el artículo 489 del Código Procesal Civil me permito formular incidente de tachas de la siguiente manera: Se tacha el testimonio del Ciudadano \*\*\*\*\*, en virtud de que si bien es cierto dentro de su testimonio refiere que él fue el asesor inmobiliario, que el señor José Luis se comprometió a liberar de gravamen el inmueble objeto de la presente controversia judicial, al final podrá observar su Señoría que en las repreguntas fue parcial y por ende falseo en la verdad al manifestar que el señor \*\*\*\*\* ya había liberado el inmueble de todo gravamen al día en que se pretendía firmar el contrato definitivo, hecho que podrá aseverarse falso con lo manifestado por el señor \*\*\*\*\*, dentro de la confesional y declaración de parte en donde a preguntas y posiciones formuladas de manera expresa, aceptó que hasta el día de hoy, así como en su momento en el que se pretendía firmar el contrato definitivo el inmueble objeto de la promesa de venta seguía conservando los gravámenes a que se comprometió en la declaración 1.A y la cláusula quinta del contrato de fecha nueve de marzo del año dos mil diecinueve, es decir, donde deriva la falsedad, solicitando a su Señoría que al momento de resolver en definitiva tache el testimonio y se ofrecen como pruebas instrumentales y documentales las siguientes:

a.-El contrato de Promesa de Venta de fecha nueve de marzo del año dos mil diecinueve que celebran los promitentes hoy partes en el presente asunto. B.- El desahogo de la prueba confesional y declaración de parte en la presente diligencia, la cual se solicita se tenga por reproducida. C.- El interrogatorio y su contestación, así como las repreguntas y sus contestaciones realizadas al ateste \*\*\*\*\*, del cual deriva el presente incidente, ambas pruebas se relacionan con la pretensión del

incidente de tachas y se ofrecen con la finalidad de acreditar la procedencia del mismo, solicitándole se dé el curso que corresponde, siendo todo lo que tengo que manifestar”.

Asimismo, respecto del ateste \*\*\*\*\*, manifestó lo siguiente:

“...Que en este acto solicito a su Señoría con fundamento en el artículo 489 del Código Procesal Civil me permito formular incidente de tachas de la siguiente manera: Se tacha el testimonio del Ciudadano \*\*\*\*\*, en virtud de que de su declaración se puede observar la parcialidad y falsedad con la que se conduce, pues el señor \*\*\*\*\* omite manifestar que previamente ya existía un contrato de promesa de venta en la cual daba origen a cumplir el treinta de abril o tres días después a éste conforme lo admitió \*\*\*\*\*, dentro de la declaración de parte y confesional, misma que está correlacionada con la contestación a la vista y la reconvenición planteada por el señor \*\*\*\*\* y dentro de la cual evidencia de forma clara que no puede y ni hubo alguna cancelación en el mes de marzo como lo manifiesta el ateste \*\*\*\*\*, pues sería ilógico cancelar la firma de un contrato antes de que se le dé la fecha del cumplimiento y sobre todo en las fechas en que se supone el Notario JOSÉ ANTONIO ACOSTA, Notario Público 8 y 9 de Cuernavaca, dio como fecha tentativa que se supone serían el diecisiete y treinta de mayo del dos mil diecinueve, por lo que si vemos que del mes de marzo al mes de mayo hay sesenta días de diferencia, por lo que es aquí en donde se evidencia la falsedad, solicitando se declare así al momento de resolver el presente incidente, sirviendo como medio de prueba la instrumental y documental, lo que constituye el presente expediente en que se actúa, misma que se correlaciona con el desahogo de la presente testimonial en que se ofrece con la finalidad de acreditar la falsedad del testimonio, siendo todo lo que



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

tengo que manifestar".

En esencia, la parte actora tachó a los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , bajo el argumento de que existe falsedad en sus declaraciones; esto por sí solo, no invalida su testimonio, al tratarse de circunstancias que deben analizarse y valorarse al momento de entrar al fondo del presente asunto y considerarse precisamente ahí, el valor probatorio que debe concederse a dicho testimonio; por lo que, se declara **improcedente** el incidente de tachas planteado por la parte actora contra los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

#### VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Es importante señalar en la especie, ambas partes reclaman como acción principal la rescisión del contrato que intitularon de promesa de compra - venta, celebrado el nueve de marzo de dos mil diecinueve, respecto del \*\*\*\*\* , CON NÚMERO CATASTRAL \*\*\*\*\* , EQUIVALENTE AL 8.33 (OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DEL INDIVISO DEL CONDOMINIO; en virtud de los hechos que recíprocamente se atribuyen, los cuales se dan por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertasen.

Ahora bien, el actor en lo principal \*\*\*\*\* , exhibió como base de la acción el **contrato original de promesa de compraventa** de fecha **nueve de marzo de dos mil diecinueve**, suscrito por \*\*\*\*\* , en su carácter de prominente comprador y \*\*\*\*\* , **en su carácter de prominente vendedor**, respecto del inmueble consistente en \*\*\*\*\* , CON NÚMERO CATASTRAL \*\*\*\*\* , EQUIVALENTE

AL 8.33 (OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DEL INDIVISO DEL CONDOMINIO; en el que, en la cláusula **SEGUNDA** las partes pactaron como precio de la compraventa la cantidad de **\$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, la cual de obligó a pagar el comprador de la siguiente manera:

a) La cantidad de \$120,00.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), mediante transferencia bancaria a más tardar el día 12 de marzo del 2019 (Doce de marzo de dos mil diecinueve), señalando como número de cuenta \*\*\*\*\*, registrada ante el Banco Scotiabank con clabe interbancaria \*\*\*\*\*, la cual una vez realizada y siempre que suceda, servirá como recibo tan amplio y eficaz como en derecho proceda en resguardo de los intereses de la parte "PROMITENTE COMPRADORA".

b) La cantidad de \$155,000.00 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), mediante transferencia bancaria a más tardar el día de la firma de la escritura, señalando como número de cuenta \*\*\*\*\*, registrada ante el Banco Scotiabank con clabe interbancaria \*\*\*\*\*, la cual una vez realizada y siempre que suceda, servirá como recibo tan amplio y eficaz como en derecho proceda en resguardo de los intereses de la parte "PROMITENTE COMPRADORA",

c) La diferencia, es decir, la cantidad de \$2,125,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), será pagada con recursos obtenidos del Banco Santander México S.A. institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México y enterados al momento de la firma de la escritura definitiva de compraventa, estableciéndose como plazo máximo para éste último efecto el de CINCO DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de la firma de la escritura.

Asimismo, en la **CLÁUSULA CUARTA**, las partes pactaron una pena convencional para el caso de incumplimiento, de la siguiente manera: "Las partes establecen como pena convencional la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), que operará recíprocamente a cualquiera de



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

las partes que le sea imputable la no celebración del contrato definitivo, en el entendido de que si es la parte promitente vendedora la que no cumpliera, ésta deberá devolver el o los anticipos recibidos hasta esa fecha más la pena convencional establecida a más tardar al tercer día de su incumplimiento. Tres días después del 30 de abril de 2019. Siendo la porción subrayada escrita en manuscrito.

Respecto de las obligaciones de la parte vendedora \*\*\*\*\* , en la Cláusula **QUINTA**, se estipularon las siguientes:

- a) **Transmitir el inmueble en la fecha y plazo convenido, en el concepto de libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas las contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio.**
- b) Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura definitiva de compraventa.
- c) Responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.
- d) Pagar y finiquitar cualquier adeudo que se tenga con la administración del condominio, así como de agua, luz, o cualquier servicio relacionado con el inmueble, para lo cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de la escritura de compraventa.
- e) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda y su mejoramiento con eco tecnologías" que celebró el señor \*\*\*\*\* , con el INFONAVIT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**
- f) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria", que celebró el señor \*\*\*\*\* , con SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos**

**correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**

- g) Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación de cualquier obligación pendiente con el INFONAVIT y/o diversa institución pública o privada.**

En lo que concierne a las obligaciones de la parte compradora **\*\*\*\*\***, en la cláusula SEXTA del contrato basal, se estipularon las siguientes:

- a) Pagar el precio en la forma y plazo convenido,
- b) Recibir el inmueble materia de este contrato, en la fecha señalada.
- c) Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura traslativa de propiedad.**

La convención aludida es un contrato consensual y bilateral, que impone obligaciones a ambas partes contratantes y tiene valor probatorio pleno, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil, toda vez que fue reconocido por ambas partes, tanto es así que ambos solicitan su rescisión.

En el contrato base de la acción, si bien esta titulado como contrato de promesa, se advierte que el precio pactado fue de **\$2,400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, y convinieron realizar el pago de dicha cantidad de la siguiente manera: el pago de la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), el día 12 de marzo de 2019, el pago de la cantidad de \$155,000.00 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), el día de la firma de la escritura, y el restante de \$2,125,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), al momento de la firma de la escritura; los dos primeros pagos serían pagados mediante transferencia bancaria, y el último, con recursos



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

obtenidos de una institución bancaria.

Bajo esas circunstancias, se advierten hechos y actos consentidos por los coligantes, que implican un concierto de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, en ese orden de ideas, si los contratantes estuvieron de acuerdo en el objeto y precio del inmueble, resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, no de un contrato preliminar de compraventa, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo así, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, surgiendo en esa forma en cualesquiera de los contratantes, la acción de exigir la satisfacción de las solemnidades relativas para que el contrato sea perfecto en su forma.

En ese tenor válidamente puede determinarse que el pacto de voluntades celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, constituye un contrato de compraventa y no solo preparatorio al mismo, al haberse pactado el precio por las partes, actualizándose así lo previsto por el artículo **1730** de la ley sustantiva civil.

## VII.- LA RECONVENCIÓN.

Sentado lo anterior y siendo que el ciudadano \*\*\*\*\* hizo valer reconvencción contra el actor principal, por cuestión metodológica, se procede al estudio de la misma.

Para tal efecto, se precisa que las pretensiones de la demanda reconvenccional interpuesta por \*\*\*\*\* **contra**

\*\*\*\*\* son las siguientes:

- 1) La declaración judicial de rescisión de la promesa de compraventa que se imputa a \*\*\*\*\*, por su incumplimiento para firmar la compraventa definitiva del contrato de fecha 9 de marzo de 2019.
- 2) Derivado de que es imputable a la parte demandada la rescisión de la promesa de compraventa, se condene al pago de la pena convencional establecida en la Cláusula Cuarta de la Promesa de compraventa de fecha 9 de marzo de 2019.
- 3) El pago que resulta por concepto de intereses legal que se genere sobre el monto total de la operación por el incumplimiento de la parte demandada, a partir de la fecha de la firma y hasta la total conclusión del presente juicio, en razón de que el suscrito es quien debería de haber obtenido el pago de concretarse la venta y dicho dinero que hubiese generado dichos intereses.
- 4) Los demás daños y perjuicios que se sigan generando conforme a la depreciación de la moneda y de los bienes inmuebles ante la crisis económica que nos aqueja actualmente, y que deberá de condenársele al pago de dicha pérdida.
- 5) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio".

Argumenta el **actor reconvencionista** como hechos de su demanda de reconvención sustancialmente los siguientes:

Que la Licenciada Catalina Castro de la Notaria Número 8 y 9, a cargo del Licenciado José Antonio Acosta Pérez y José Antonio Acosta Moreno, les otorgó una cita para la firma de escritura de compraventa el día **doce de abril de dos mil diecinueve**, que a dicha firma estaban



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

citados todos los interesados, es decir, el banco que le otorgaría el crédito al demandado, el demandado reconvenicional y actor reconvencionista, los acreedores de éste, INFONAVIT y BANCO SCOTIABANK, así como el corredor quien llevó a cabo los requisitos y quien fungió como testigo de la compraventa.

Que una noche antes, el demandado reconvenicional, es decir, el día once de abril de dos mil diecinueve, a las veinte horas con treinta minutos, le aviso mediante mensaje de voz (audio) que cancelaría la reunión del día siguiente, doce de abril de dos mil diecinueve, expresándole lo siguiente: "Hola José cómo estás, buenas noches, oye me da mucha pena contigo, voy a tener que cancelar la reunión de mañana, acaba de surgir algo, puesto algo muy fuerte que necesito resolver y tengo que salir de Cuernavaca, ahorita mismo, he, me gustaría reagendar para el día martes, voy a pedir a \*\*\*\*\* que se comuniqué tempranito con la chica de la Notaría para que podamos buscar reagendar el día martes, me da mucha pena, confírmame si tienes el día martes libre para que mañana mismo temprano \*\*\*\*\* reagende para el día martes sorry y gracias".

Por lo que sin ninguna llamada y sin anticipación solo a través de ese mensaje de audio de la parte demandada canceló sin más la cita para la firma y por supuesto que ante tantas personas citadas a la firma era evidente que no sería posible reagendar inmediatamente.

Que con fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, se agendó de nueva cuenta fecha para la firma de escritura, pero que ya citados, se les informó que ya había cancelado el crédito el actor reconvencionista y que no podían firmar la compraventa, por lo que a partir de ese momento el demandado ya sabía los motivos por los cuales no le concedieron el crédito y lo era su

insolvencia, sin embargo, el demandado les decía que no sabía lo que pasaba, que era cuestión del banco, sin embargo, durante meses estuvo reteniéndole para que lo esperara y según él sacaría los créditos con un bróker o otros bancos los cuales se los negaron, pero el hoy demandado no les informaba de ello.

Que el actor reconvencionista tenía que pagar la hipoteca del bien inmueble materia del juicio el día treinta de mayo de dos mil diecinueve, **que le pidió al demandado reconvencionista que se hiciera cargo a partir de ese momento del pago de la hipoteca, en virtud de la carga que le estaba generando, motivo principal para que vendiera**, y lo era que no podía más con el pago, pero el demandado reconvencionista sólo le daba largas diciéndole que se iba seis semanas de congreso a Europa y se desentendió del pago bajo ese argumento, que él tenía que salir a las seis de la mañana y no podía resolverle la situación.

Que el demandado reconvencionista continuó con sus mentiras hasta el día veintiuno de junio derivado de múltiples mensajes cuando por fin aceptó que nunca le iban a otorgar el crédito y ante su insistencia en que le dijera que harían, le pidió que terminaran con eso (promesa); sin embargo, ya había perdido mucho dinero, por lo que le pidió que se comunicará con el Lic \*\*\*\*\* para resolverlo y él por su parte les pidió que se comunicaran con su abogada de nombre Katia, después de varias pláticas les comunicó que efectivamente ya le había hecho ver que él había incurrido en la firma y por ende en el pago, y que ya dejaran las cosas así, ya que evidentemente el actor reconvencionista le pidió el pago de los intereses que tuvo que pagar por su falta de honestidad y poder seguir anunciando la venta, por lo que, aunque era mucho



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

más lo que adeudaba, cerramos así, así que se cerró la negociación, evidentemente no bastó la palabra ya que el hoy demandado interpuso la demanda sin mantener su palabra de nueva cuenta.

Por su parte, el demandado reconvenicional \*\*\*\*\*, al dar contestación a la demanda de reconvenición, relató medularmente lo siguiente:

Negó que haya incumplido con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa base de la acción, pues refiere que, en efecto, le aviso al actor reconvencionista \*\*\*\*\*, que no asistiría a la cita del día doce de abril de dos mil diecinueve, porque de la Notaria le habían avisado que no existían las condiciones para la firma porque la propiedad no estaba liberada, por virtud de que, el actor reconvencionista no dio cumplimiento a lo estipulado en las letras "E", "F" y "G", de la Cláusula Quinta del contrato de promesa de venta, relativas a acreditar con los documentos respectivos el pago de las hipotecas a las que se encontraba sujeto el bien inmueble objeto del contrato; que incluso, al momento en que se agendó una nueva cita para la firma de escritura ante el Notario Público, el actor reconvencionista seguía igual, es decir, no había exhibido los documentos que acreditaran el pago de las hipotecas del bien inmueble; que en el contrato basal de la acción se pactó que el demandado acreditaría con las documentales respectivos el pago de las hipotecas a las que se encontraba sujeto el bien inmueble objeto del contrato, pero no que en la cita al notario asistirían sus acreedores INFONAVIT y BANCO SCOTIABANK.

Que de la carta instrucción que exhibe el actor se

deduce que tenía como límite de pago el día 17 de mayo de 2019, y que, en razón de ello, deviene falso que en fecha 30 de mayo de 2019, le haya pedido que se hiciera cargo de su hipoteca.

Que el hecho marcado con el inciso F) de su demanda es falso y que ello se corrobora con las capturas de pantalla que exhibió el propio actor reconvencionista, de las que se desprende lo siguiente: se le propuso ayudarle para buscar un refinanciamiento con su banco para que pudiera tener una mayor oportunidad de sostener en algún momento dado otra promesa de venta con alguna otra persona, puesto que con él ya no era sano, al haber incumplido con la venta, y en ese momento no se le requería la pena convencional; que yo estoy dispuesto a esperar a que venda el inmueble del cual surgió el contrato de promesa de venta de nueve de marzo de dos mil diecinueve, sin embargo, el actor en ningún momento ha buscado dar cumplimiento a resarcir la cantidad que se le dio como anticipo.

Que el único que no ha dado cumplimiento al contrato de compraventa de nueve de marzo de dos mil diecinueve, lo es el actor reconvencionista porque no dio cumplimiento específicamente a lo estipulado en las letras "E", "F" y "G", de la cláusula quinta del multireferido contrato.

## **MARCO NORMATIVO**

El Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece lo siguiente:

**"ARTICULO 1668.- NOCION DE CONVENIO.** Convenio es el



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

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

**ARTICULO 1670.- APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS.** Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. 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.

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

**ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO FORMA EN LOS CONTRATOS.** El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó".

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

- I.- Por incumplimiento del contrato;
- II.- Porque se realice una condición resolutoria;
- III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa;

- IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado;
- V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores;
- VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley."

**"...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..."**

**"ARTICULO 1764.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.** El vendedor está obligado:

- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;
- II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave;
- III.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación;
- V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien;
- VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; y
- VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.**

**"ARTICULO 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; y
- II.- A recibir la cosa

**"ARTICULO 1381.- CONDICIÓN RESOLUTIVA TACITA.** La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

De la exégesis jurídica de los preceptos legales anteriormente transcritos, se colige que, el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos, del mismo modo, el contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones, así, la normatividad que se erige para los contratos, son aplicables las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas del Código de la Materia, a falta de las reglas establecidas, son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por el Código Civil. 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.

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, en razón de ello, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

El consentimiento puede ser expreso o tácito, es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente; cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados

por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación, si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

La rescisión de un contrato procederá entre diversas causas, por el incumplimiento al contrato; 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; la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación.

Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, si tiene o no dicha carga.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En el caso de las obligaciones **recíprocas sucesivas**, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía.

Por tanto, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. En razón a ello, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato.

En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, 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.

Sentado lo anterior, la suscrita juzgadora procede al análisis de la acción reconvenzional ejercida por \*\*\*\*\*,

quien demandó la **recisión del contrato de compraventa de nueve de marzo de dos mil diecinueve**, que celebró con el demandado reconvencional **\*\*\*\*\***, aduciendo de manera medular en su relatoría de hechos y como base de sus pretensiones de la demanda que, **el demandado incumplió con el contrato de compraventa basal de la acción, por virtud de que, el demandado reconvencional no compareció a la firma de la escritura definitiva de compraventa el día doce de abril de dos mil diecinueve.**

Al efecto, es preciso establecer que si bien, la fecha en que las partes deberían comparecer ante el Notario Público a formalizar el contrato, no se deriva del contrato de compraventa basal de la acción, puesto que si bien en dicho contrato, en la cláusula cuarta relativa a la pena convencional, se asentó con manuscrito "*tres días después del 30 de abril del 2019*", con la finalidad de establecer la fecha del cumplimiento del contrato de compraventa definitivo, y que, en la prueba confesional a cargo de **\*\*\*\*\***, en efecto, éste confesó haber suscrito de su puño y letra dicha adición al contrato, cierto es que, del análisis de las actuaciones que conforman el presente juicio, el actor reconvencionista aduce que, la fecha concertada por las partes para la firma del contrato de compraventa definitivo lo fue el día **doce de abril de dos mil diecinueve**, fecha que, no fue desvirtuada por el demandado reconvencional, por tanto, conforme a lo establecido en el ordinal 360 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que dice en su texto: "*Contestación de la demanda...El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia*"; se le tiene por admitido el hecho de que para el cumplimiento del contrato definitivo de compraventa, se concertó entre las partes el día doce de abril de dos mil diecinueve; reafirma lo



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

anterior, lo argumentado por el demandado reconvenicional en el escrito contestación a la demanda de reconvenición en donde señaló expresamente lo siguiente: *"y estos tres recibos a la fecha que dice que incumplí el día 12 de abril de 2019, no existían"*; asimismo, en el escrito de cuenta 5145, mediante el cual dio contestación a la vista del escrito de contestación producida por el demandado principal, señaló textualmente lo siguiente: *"fue el día 12 de abril de 2019, fecha en que se suponía teníamos cita con el notario, no asistimos por irresponsabilidad de \*\*\*\*\*", "quiere hacer creer a su Señoría que el suscrito incumplió en fecha 12 de abril de 2019, lo cierto es que en esa fecha tuvieron a bien solicitar efectivamente una cita con el notario...sin embargo, días antes de la cita nos fue informado que previamente necesitan autorización especial por escrito del banco, hecho que no se tenía y no se tuvo a tiempo para el día 12 de abril, lo que originó y fue el motivo por el cual no se asistió con el notario pues no tenía razón de ser ante la carencia del cumplimiento de los requisitos"*.

De igual manera, obra en autos el **informe de autoridad a cargo del Notario Público Número Ocho, José Antonio Acosta Moreno**, de fecha nueve de julio de dos mil veintiuno, quien informó que la fecha señalada para la celebración de la firma de compraventa entre el actor y el demandado lo fue el día **doce de abril de dos mil diecinueve** a las 10:00 horas am en las oficinas de dicha Notaria, y que fue el Banco Santander le informó de la suspensión de la firma. Informe que se le concede valor probatorio con fundamento en el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, y que sirve para robustecer que las partes concertaron como fecha para la celebración del contrato definitivo de compraventa el día doce de abril de dos mil diecinueve.

Sentado lo anterior, se tiene que, el actor reconvencionista \*\*\*\*\* reclama la rescisión del contrato de compraventa de nueve de marzo de dos mil diecinueve, por virtud de que el demandado reconvenicional \*\*\*\*\*, **no compareció a la firma de la escritura definitiva de compraventa el día doce de abril de dos mil diecinueve**, obligación del demandado reconvenicional que si bien, constituye una de las obligaciones a las que se sujetó como comprador en la cláusula sexta, inciso c) del contrato basal de la acción, antes transcrita, cierto es también que, atendiendo a la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato de compraventa base de la acción, se colige válidamente que para ejercer la acción de reconvenición que hizo valer el actor reconvencionista debió acreditar que cumplió con sus obligaciones a las que se sujetó en el contrato de compraventa.

Lo anterior es así, en virtud de que, previamente al día para la celebración del contrato definitivo de compraventa y de que acudiera el comprador a la firma de la escritura, el vendedor \*\*\*\*\* tenía que liquidar los créditos hipotecarios que celebró con la INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación de cualquier obligación pendiente con el infonavit y/o diversa institución pública o privada; lo anterior es así, en virtud de que, en la cláusula quinta, en los incisos a), e), f) y g), el vendedor se obligó a lo siguiente:

**a) Transmitir el inmueble en la fecha y plazo convenido, en el concepto de libre de todo gravamen y al corriente**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio.

b) Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura definitiva de compraventa

c) Responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.

d) Pagar y finiquitar cualquier adeudo que se tenga con la administración del condominio, así como de agua, luz, o cualquier servicio relacionado con el inmueble, para lo cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de la escritura de compraventa.

e) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda y su mejoramiento con eco tecnologías, que celebró el señor \*\*\*\*\* , con el INFONAVIT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**

f) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "contrato de apertura de simple con interés y garantía hipotecaria", que celebró el señor \*\*\*\*\* , con SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**

g) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación de cualquier obligación pendiente con el INFONAVIT y/o diversa institución pública o privada.**

De lo anterior transcrito y atendiendo a la naturaleza de lo pactado, se desprende que el actor reconvenional \*\*\*\*\* , tenía la obligación de finiquitar los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, a fin de que, una vez liquidados, se concertara la venta definitiva; ello es, así, puesto que el actor reconvenional se obligó a transmitir el bien inmueble libre de todo gravamen, es decir, que previo a la concertación de la

firma definitiva de compraventa, el actor reconvenional debió hacer los trámites correspondientes para la liquidación de dichos créditos, tan es así, que en los incisos e) y f), antes transcritos se estableció que el vendedor debía exhibir los documentos a más tardar el día de la firma definitiva de compraventa, es decir, que su obligación se encontraba sujeta a que previamente a la firma del contrato definitivo de compraventa, el vendedor debió iniciar con los pagos y trámites respectivos para finiquitar los créditos hipotecarios, pues a la firma de la compraventa, ya tenían que estar liquidados para el efecto de que transmitiera el bien inmueble al comprador libre de todo gravamen.

Siendo menester enfatizar que, si bien, en la Cláusula SEGUNDA, inciso c), el comprador se obligó a cubrir la última parcialidad del precio de la venta con recursos obtenidos del Banco Santander México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, no se encuentra estipulado que con dichos recursos el vendedor pagaría y liberaría los gravámenes del bien inmueble objeto de la compraventa; por lo que, no puede considerarse que, el actor haya tenido la obligación previa de pagar el precio de la venta del inmueble y con su producto liquidar los créditos hipotecarios que pesan sobre dicho bien raíz.

De tal manera que, las obligaciones del comprador **\*\*\*\*\***, dependían de que previamente el vendedor **\*\*\*\*\*** cumpliera con el pago de los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien raíz objeto del contrato de compraventa; por lo que, como se sostuvo anteriormente, para que el actor reconvenional pueda pedir la rescisión del contrato de compraventa, era indispensable que acreditara que cumplió con su obligación relativa a que, previamente al día doce de abril de dos mil diecinueve, que refiere como la



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

fecha que se concertó para la celebración del contrato definitivo de compraventa, hubiere liquidado los multi citados créditos hipotecarios, lo que en la especie no ocurrió, ya que, de los elementos de convicción que obran en los autos del presente juicio, no se desprende que el actor reconvencionista hubiere acreditado que dio cumplimiento con el pago de los créditos hipotecarios, a pesar de que a éste correspondía la carga de la prueba, y por el contrario, obran en actuaciones diversos elementos de convicción que acreditan que, los créditos hipotecarios que contrajo el actor reconvencionista se encuentran vigentes, a saber:

El actor reconvencionista ofreció la prueba **confesional** a cargo de **\*\*\*\*\***, probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 414 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se advierte que el demandado reconvenicional únicamente confesó que la Licenciada Catalina Castro de la Notaria Número Nueve les dio cita para la firma de la compraventa; que la cita para la firma definitiva es justamente cuando dicha cancelación estaba autorizada; que era de su conocimiento que el pago que daría de la compraventa sería para el actor reconvencionista y sus acreedores, que un día antes de la firma definitiva del contrato canceló la cita para la firma y que mediante mensajes de la aplicación denominada whatsapp informó a **\*\*\*\*\*** que era imposible asistir a la firma señalada para el día doce de abril de dos mil diecinueve; probanza que no beneficia a los intereses del actor reconvencionista, en virtud de que si bien, con la misma acreditó que el demandado reconvenicional canceló la cita que tenían concertada para la formalización de la escritura definitiva, ello no beneficia al oferente de la prueba, puesto que, el actor reconvenicional, tenía la obligación de cumplir

previamente con el pago de los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa; y respecto de la confesión relativa a que era del conocimiento del demandado reconvenicional que el pago que daría de la compraventa sería para el actor reconvencionista y sus acreedores, debe decirse que dicha circunstancia, no se encuentra estipulada en el contrato basal de compraventa, es decir, no se pactó que con el último pago que diera el comprador al momento de la firma, se liquidarían a los acreedores de los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien raíz, de ahí que, no pueda considerarse que exista una obligación previa del comprador.

Asimismo, obra en autos la prueba de **declaración de parte** a cargo de **\*\*\*\*\***, probanza a la que se concede valor probatorio con fundamento en los artículos 432 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se advierte que el demandado reconvenicional declaró que le informó al actor reconvencionista de que no comparecería a la cita de doce de abril de dos mil diecinueve, a través de conversaciones telefónicas y whatsapp; que los acreedores del actor reconvencionista son el infonavit y una institución bancaria; que canceló la cita por falta de disponibilidad ya que no se encontraba en la ciudad y porque el actor reconvencionista no le había notificado si contaba con las condiciones para la firma, tales como la libertad de gravamen; y que desconoce los trámites para la cancelación de las hipotecas, solo sabe que le fue solicitado un anticipo para pagar a alguno de los acreedores; probanza que no beneficia a los intereses del actor reconvencionista, en virtud de que si bien, con la misma acreditó que el demandado reconvenicional canceló la cita que tenían concertada para la formalización de la escritura definitiva a través de conversaciones telefónicas y whatsapp,



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

ello no beneficia al oferente de la prueba, puesto que, el actor reconvenicional, tenía la obligación de cumplir previamente con el pago de los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa; y respecto de lo declarado por el demandado reconvenicional en relación a que sabe que le fue solicitado un anticipo para pagar a alguno de los acreedores, debe decirse que dicha circunstancia, no se encuentra estipulada en el contrato basal de compraventa, no se pactó que con el último pago que diera el comprador al momento de la firma, se liquidarían a los acreedores de los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien raíz, de ahí que, no pueda considerarse que exista una obligación previa del comprador.

De igual manera, el actor reconvenicionista ofreció la prueba **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 471 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, quienes fueron coincidentes en declarar que conocen a las partes, que el bien inmueble motivo de la compraventa lo es el \*\*\*\*\*, que el precio que se pactó para la compraventa lo es de \$2,400.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), y que un día antes para la concertación del contrato definitivo, el demandado reconvenicional canceló la cita que se tenía para la firma definitiva, el primer ateste manifestó saber lo que declaró porque es hermano del actor reconvenicionista y que lo ha acompañado a los trámites, y el segundo, refirió que fue el asesor inmobiliario y que consiguió al comprador.

Probanza que no beneficia a los intereses del actor reconvenicional, puesto que, si bien, ambos atestes fueron uniformes en declarar que el demandado reconvenicional

canceló la cita para la firma definitiva de la escritura de compraventa, debe decirse que, dicho elemento de convicción no produce beneficio alguno al oferente, toda vez que, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el actor reconvencionista, tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque el demandado reconvencional hubiere comparecido a la cita concertada, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

Asimismo, obra en autos la **diligencia de reproducción de una USB**, ofrecida por el actor reconvencionista, de la que se desprende en la esencia que el día once de abril de dos mil diecinueve, las partes tuvieron la conversación siguiente: *“Hola \*\*\*\*\* cómo estás, buenas noches, oye me da mucha pena contigo, voy a tener que cancelar la reunión de mañana, acaba de surgir algo, puesto algo muy fuerte que necesito resolver y tengo que salir de Cuernavaca, ahorita mismo, he, me gustaría reagendar para el día martes, voy a pedir a \*\*\*\*\* que se comuniquen tempranito con la chica de la Notaria para que podamos buscar reagendar el día martes, me da mucha pena, confírmame si tienes el día martes libre para que mañana mismo temprano \*\*\*\*\* reagende para el día martes sorry y gracias”*. Diligencia a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 454 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se desprende en la esencia que, el día once de abril de dos mil diecinueve, el demandado reconvencional



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

canceló la cita para la formalización de la compraventa del día doce de abril de dos mil diecinueve; sin embargo, dicho elemento de convicción, no beneficia a los intereses del actor reconvencionista, toda vez que, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el actor reconvencionista, tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque el demandado reconvencional hubiere comparecido a la cita concertada, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

De igual manera, el actor reconvencionista ofreció la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la **ESCRITURA PÚBLICA** \*\*\*\*\* otorgada por el Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público Número 12 de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, en la que consta la fe de hechos realizada por el Notario Público respecto de diversas conversaciones y entre las que destaca una conversación relativa a la cancelación de la cita para la formalización de la compraventa; Documental pública a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento público y que robustece que el demandado reconvencional canceló la cita que tenía con el actor reconvencionista ante el Notario Público; sin embargo, dicho elemento de convicción, carece de eficacia probatoria a los intereses del actor reconvencionista, toda vez que, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario

que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el actor reconvencionista, tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque el demandado reconvencional hubiere comparecido a la cita concertada, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

Asimismo, el actor reconvencionista adjuntó **copias simples de diversas conversaciones de whatsapp**, de las que se advierte que el demandado reconvencional canceló la cita para la formalización de la compraventa, a las que se les concede valor probatorio con fundamento en el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que, si bien se trata de copias simples, que por su naturaleza, carecen de valor probatorio por la facilidad con la que pueden ser confeccionadas, cierto es que, dichas documentales se encuentran robustecidas con el desahogo de la diligencia de reproducción de audio de nueve de abril de dos mil veintiuno y con la ESCRITURA PÚBLICA 5801 otorgada por el Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público Número 12 de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, antes valoradas, acreditándose en la esencia que, el día once de once de abril de dos mil diecinueve, el demandado reconvencional canceló la cita para la formalización de la compraventa del día doce de abril de dos mil diecinueve; sin embargo, dichas documentales, no benefician a los intereses del actor reconvencionista, toda vez que, como ha sido reiterado, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

objeto de la compraventa se encontraren liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el actor reconvencionista, tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque el demandado reconvencional hubiere comparecido a la cita concertada, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia que sustenta la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 172557; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: I.3o.C. J/37; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 1759; Tipo: Jurisprudencia, de la sinopsis siguiente:

**"COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.**

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda.

Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua".

Asimismo, el actor reconvencionista ofreció el **informe de autoridad a cargo del Notario Público Número Ocho, José Antonio Acosta Moreno**, de fecha nueve de julio de dos mil veintiuno, quien informó que la fecha señalada para la celebración de la firma de compraventa entre el actor y el demandado lo fue el día **doce de abril de dos mil diecinueve** a las 10:00 horas am en las oficinas de dicha Notaria, y que fue el Banco Santander quien le informó de la suspensión de la firma.

Informe que se le concede valor probatorio con fundamento en el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, del que se advierte que las partes concertaron como fecha para la celebración del contrato definitivo de compraventa el día doce de abril de dos mil diecinueve y que el Banco Santander le informó de la suspensión de la firma; empero, dicha probanza, no beneficia a los intereses del actor reconvencionista, por virtud de que para el caso de que el demandado reconvencionista hubiere solicitado un crédito para el pago de la compraventa y la institución bancaria hubiere cancelado, no conlleva a que el demandado reconvencionista fuere el que hubiere incumplido con el contrato basal, pues se reitera que, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el actor reconvencionista, tenía la



PODER JUDICIAL  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque la institución bancaria hubiere o no cancelado, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

De igual manera, el actor reconvenccionista anexó una hoja denominada "**Carta instrucción**", de la que se advierte lo siguiente:

"Asunto: Carta Instrucción. (Carta con saldo).  
Licenciado (a) JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO  
Titular de la Notaría Pública No. 8 (Morelos)  
Presente.  
Solicito a usted de la manera más atenta se sirva elaborar la escritura de cancelación de hipoteca del crédito que detallamos a continuación:  
Referencia número: 2436876  
Acreditado (s) PÉREZ IBARRA JOSÉ LUIS  
Monto original: \$1,549,800  
Antecedente  
Escritura No. 11,106  
Fecha 30-05-2016  
Notario: Lic. Hugo Salgado Castañeda 02 (Cuernavaca, Mor.)  
...  
Condicionado a liquidar a más tardar el día 17 de mayo de 2019 el saldo total del crédito de referencia, cuyo importe asciende a \$1,208,758.31 (UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 31/100 MONEDA NACIONAL)...".

Probanza a la que se le niega valor probatorio por virtud de no reunir los requisitos del numeral 445 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que dice al texto: "**ARTICULO 445.- Documentos privados originales.** Los documentos privados se presentarán originales, y cuando formen parte de un libro, expediente o legajo, se exhibirán éstos para que se compulse la parte que señalen los interesados. Si el documento se encuentra en libros o papeles de casa de comercio o de algún establecimiento industrial, el que pida el documento o la constancia deberá fijar con precisión cuál sea. La copia se compulsará en el establecimiento sin que los directores de él estén obligados a llevar al Tribunal los libros de cuentas, ni a más que a presentar las partidas o documentos que señale el solicitante; y el oferente de la prueba no indicó medio de prueba para su

perfeccionamiento y no señaló prueba de cotejo y compulsas para su perfeccionamiento; además de que, aun de que se hubiere ofrecido el documento en su original, dicha probanza es ineficaz para acreditar la liquidación de los créditos hipotecarios a los que se encuentra sujeto el bien inmueble materia de la controversia, pues de su contenido, lejos de advertirse el pago de la hipoteca, se advierte que la institución bancaria estableció las cantidades que se adeudan por el crédito hipotecario.

Asimismo, ofreció el **informe** a cargo de la institución bancaria **Banco Santander de México, S.A.**, de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintidós, signado por el Apoderado Legal de dicha institución bancaria, quien informó a este juzgado lo siguiente: “\*\*\*\*\*. **RFC: \*\*\*\*\*.** **Se reitera que no se localizan créditos hipotecarios con sistema de consulta**”; probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, del que se advierte que no se localizaron créditos hipotecarios a nombre del demandado reconvencional \*\*\*\*\* , por lo que, en nada beneficia a los intereses del actor reconvencionista; y, en el dado caso de que la institución bancaria hubiere localizado crédito hipotecario a nombre del demandado reconvencional y cancelación en su caso, tampoco reportaría un beneficio a los intereses del oferente de la prueba, por virtud de que, si bien, en el contrato de compraventa base de la acción, se precisó que la diferencia del precio de la compraventa se pagaría con recursos obtenidos del Banco Santander México S.A. institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México; sin embargo, no se advierte que el demandado reconvencional se hubiere obligado precisamente al trámite de un crédito hipotecario para pagar el precio de la venta del bien



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

inmueble, pues la última parcialidad, según el contrato, la iba a liquidar con *recursos obtenidos* de dicha institución bancaria, más no se pactó que con recursos que obtendría, máxime que, en la Cláusula Segunda, inciso c) del contrato basal, se estableció como plazo máximo para el pago de la última parcialidad el de *cinco días naturales contados a partir de la fecha de la firma de la escritura*, por lo que dicha obligación no constituye una obligación previa a la del actor reconvencionista, pues éste, precisamente, **a más tardar a la fecha de la firma de la escritura, tenía que acreditar la liquidación de los créditos hipotecarios del bien inmueble**, de ahí que, como se ha venido reiterando, el actor reconvencionista tenía la obligación previa de acreditar la liberación de los gravámenes que pesan sobre el bien raíz; y sin conceder que al demandado reconvencional le hubiere sido cancelado el crédito hipotecario, se reitera, ello no beneficiaría a los intereses del actor reconvencionista, quien pretende instituir que por motivo de la cancelación del crédito hipotecario no se elevó a escritura definitiva la compraventa, pues para la concertación de la escrituración definitiva, el actor reconvencionista tenía la obligación de acreditar la liberación de los gravámenes; y en el caso, de haberse encontrado vigente el crédito hipotecario del demandado reconvencionista, de todas maneras, la compraventa no podía formalizarse, por virtud de que el actor reconvencionista no cumplió con su obligación previa de liquidar los créditos hipotecarios.

Probanzas anteriores que no benefician a los intereses del actor reconvencionista, en virtud de que, con las mismas no se acreditó que hubiere dado cumplimiento con su obligación pactada en la Cláusula Quinta del contrato basal, es decir, que haya liquidado los créditos hipotecarios que celebró con la INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK

INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), lo que era necesario que acreditara para la procedencia de su acción de reconvención, al ser dicha acreditación el requisito indispensable para la celebración del contrato definitivo de compraventa.

En efecto, el actor reconvencional se obligó a transmitir el bien inmueble libre de todo gravamen, es decir, que previo a la concertación de la firma definitiva de compraventa, el actor reconvencional debió hacer los trámites correspondientes para la liquidación de dichos créditos, tan es así, que en los incisos e) y f), antes transcritos se estableció que el vendedor debía exhibir los documentos que acreditaran la liberación de las hipotecas a más tardar el día de la firma definitiva de compraventa, es decir, que su obligación se encontraba sujeta a que previamente a la firma del contrato definitivo de compraventa, el vendedor debió iniciar con los pagos y trámites respectivos para finiquitar los créditos hipotecarios, pues a la firma de la compraventa, ya tenían que estar liquidados para el efecto de que transmitiera el bien inmueble al comprador libre de todo gravamen.

No obsta puntualizar a lo anterior que si bien, el actor reconvencionista \*\*\*\*\*, pretendió sostener que fue el demandado reconvencionista \*\*\*\*\*, quien incumplió con el contrato de compraventa base de la acción, al haber cancelado la cita del día doce de abril de dos mil diecinueve para que asistieran ante el Notario Público para la formalización de la compraventa, lo que si bien, se acreditó con las probanzas antes valoradas, y con la propia confesión del demandado reconvencionista vertida en la contestación a la demanda de reconvención, específicamente en la



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

contestación al hecho marcado con la letra C, en la que expresó de manera textual lo siguiente:

*"Ciertamente que le avise que no asistiría a la cita del día doce por dos razones. I.-Porque de la Notaria me habían avisado de que no existían las condiciones para la firma pues la propiedad no estaba liberada. II.- Por parte de mi trabajo fui enviado a un programa de aceleración en ciudad de Boston";*

También es verdad que, como se ha reiterado con antelación, para que se formalizara la compraventa ante el Notario Público, el actor reconvencionista \*\*\*\*\* tenía la obligación previa de acreditar que liquidó los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa, por así haberse pactado en la Cláusula Quinta del contrato de compraventa base de la acción, lo que incluso, admitió el propio actor reconvencionista en su demanda de reconvención al referir textualmente en el hecho marcado con el inciso E), lo siguiente: *"E).- El suscrito teniendo que pagar la hipoteca, el 30 de mayo de 2019 le pedí que se hiciera cargo a partir de ese momento en virtud de la carga que me estaba generando **motivo principal para que yo vendiera y lo era que no podía más con el pago...**".* Manifestación con la que se robustece que para la formalización de la compraventa definitiva, era obligación del actor reconvencionista liquidar los créditos hipotecarios del bien raíz objeto de la compraventa, al así haberlo reafirmado el propio actor reconvencionista al expresar que el pago de la hipoteca era motivo principal para que vendiera.

Por otra parte, respecto a las manifestaciones del actor reconvencionista relativas a que, las partes pactaron que con el pago que le daría el comprador al momento de la firma, pagaría a sus acreedores hipotecarios, para considerar que el demandado reconvencional tenía la obligación previa de

pagar el precio de la venta del inmueble y con su producto liquidar los créditos hipotecarios que pesan sobre dicho bien raíz, **carecen de sustento probatorio**, en virtud de que, del contrato de compraventa base de la acción, no se desprende que los contratantes hubieren pactado que, con el pago del producto de la venta se liquidarían los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa, pues contrario a ello, se desprende que, a la firma de la escritura definitiva del contrato de compraventa, tendrían que estar finiquitados los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien inmueble objeto de la compraventa a efecto de que se entregara libre de todo gravamen, de ahí que el actor reconvencionista tenía la obligación previa de liquidar los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa.

En mérito de lo anterior expuesto, al no haber acreditado el actor reconvencionista \*\*\*\*\* su acción reconvencional, se **ABSUELVE** al demandado reconvencional \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por el actor reconvencional en su demanda de reconvención, y por tanto, se hace inconducente el estudio de las defensas y excepciones opuestas por el demandado reconvencional.

Tiene apoyo a lo anterior la **Jurisprudencia** identificada como VI.2º.J/166, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época; número de Registro 220946, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito; Tomo VIII, Diciembre de 1991; Pág. 95.

**“ACCIÓN. FALTA DE PRUEBA DE LA.** Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

### VIII.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.

Para tal efecto, se precisa que las pretensiones del actor

\*\*\*\*\* son las siguientes:

**"A).- La declaración judicial de la rescisión del contrato de promesa de compraventa de fecha 09 de marzo del 2019,** respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número catastral \*\*\*\*\*, documental que se anexa al presente como documento basal.

**B).- En consecuencia de lo anterior la devolución de la cantidad de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), la cual le fue otorgada al demandado por concepto de primer pago estipulado en la cláusula segunda del contrato basal de la presente demanda.**

**C).- El pago de la pena convencional y equivalente a la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), y estipulada en el documento base de mi acción.**

**D).- El pago de los daños y perjuicios que el documento ocasionó al suscrito,** en razón al incumplimiento al documento basal, el suscrito aún me encuentro pagando una pensión rentística, al cual contraviene con la finalidad del documento basal.

**E).- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente asunto,** los cuales serán cuantificados en ejecución de sentencia respectiva".

Argumenta el **actor** como hechos de su demanda sustancialmente los siguientes:

Que con fecha nueve de marzo dos mil diecinueve, en su carácter de comprador celebró contrato de compraventa con \*\*\*\*\*, **en su carácter de vendedor respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\***, con número catastral \*\*\*\*\*, obligación que estaba sujeta a la entrega del bien libre de todo gravamen. Que el precio de la compraventa fue por el monto de **\$2,400.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.);** y que en la cláusula segunda se pactó su pago de la siguiente manera:

a) La cantidad de \$120,00.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), mediante transferencia bancaria a más tardar el día 12 de marzo del 2019 (Doce de marzo de dos mil diecinueve), señalando como número de cuenta

\*\*\*\*\*, registrada ante el Banco Scotiabank con clabe interbancaria \*\*\*\*\*, la cual una vez realizada y siempre que suceda, servirá como recibo tan amplio y eficaz como en derecho proceda en resguardo de los intereses de la parte "PROMITENTE COMPRADORA".

b) La cantidad de \$155,000.00 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), mediante transferencia bancaria a más tardar el día de la firma de la escritura, señalando como número de cuenta \*\*\*\*\*, registrada ante el Banco Scotiabank con clabe interbancaria \*\*\*\*\* la cual una vez realizada y siempre que suceda, servirá como recibo tan amplio y eficaz como en derecho proceda en resguardo de los intereses de la parte "PROMITENTE COMPRADORA",

c) La diferencia, es decir, la cantidad de \$2,125,000.00 (DOS MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), será pagada con recursos obtenidos del Banco Santander México S.A. institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México y enterados al momento de la firma de la escritura definitiva de compraventa, estableciéndose como plazo máximo para éste último efecto el de CINCO DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de la firma de la escritura.

**Que se convino que la fecha de concertación del contrato definitivo era el treinta de abril de dos mil diecinueve, lo cual fue puesto de puño y letra por el demandado en el contrato.**

Que en la cláusula quinta, se determinaron las obligaciones de la parte vendedora \*\*\*\*\*, siendo las siguientes:

**Transmitir el inmueble en la fecha y plazo convenido, en el concepto de libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas las contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio.**

Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura definitiva de compraventa.

Responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.

Pagar y finiquitar cualquier adeudo que se tenga con la administración del condominio, así como de agua, luz, o cualquier servicio relacionado con el inmueble, para lo cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de la escritura de compraventa.

**Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda y su mejoramiento con eco tecnologías, que celebró el señor \*\*\*\*\* con el INFONAVIT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "contrato de apertura de simple con interés y garantía hipotecaria", que celebró el señor \*\*\*\*\* con SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.

Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación de cualquier obligación pendiente con el INFONAVIT y/o diversa institución pública o privada.

Que el demandado no ha dado cumplimiento al contrato de compraventa de nueve de marzo de dos mil diecinueve, porque no dio cumplimiento específicamente a lo estipulado en las letras "E", "F" y "G", de la cláusula quinta del multiferido contrato.

Que el día doce de marzo de dos mil diecinueve, realizó dos pagos al demandado, por las cantidades de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), a las 09:59 horas y un pago de \$110,000.00 (CIENTO DIECINUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), a las 11:38 horas.

Que se le han ocasionado daños y perjuicios, porque al no habersele entregado el bien inmueble, se encuentra erogando el monto de \$24,000.00 (VEITNICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales por concepto de renta de un bien inmueble.

Al dar contestación a la demanda el demandado expuso medularmente lo siguiente:

Que el actor se negó en dos ocasiones a continuar con la firma de la compraventa.

Que el actor canceló la cita del día doce de abril de dos mil diecinueve para la firma del contrato de compraventa definitivo.

Ahora bien, el demandado opuso como excepciones las siguientes:

**"1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, porque a la actora no le asiste el derecho para demandar al suscrito en el presente juicio que nos ocupa, ya que el suscrito nunca he dado motivo alguno para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y por ello la acción demandada no

debe proceder contra el suscrito.

**2.- LA DE FALSEDAD DE LO NARRADO**, de los hechos que la actora \*\*\*\*\*, señala, realizando falsos argumentos con tal de perjudicarme y hacerme más daño tanto a mi persona como a mi patrimonio.

**3.- LA DE PLUS PETITIO**, porque el suscrito no dio origen a la demanda y a las excesivas pretensiones del hoy actor, que son contrarias a derecho y las prácticas comerciales.

**5.- LAS PROPIAS E IMPROPIAS**, que este juzgado debe analizar de oficio, sin que se mencionen su nombre y que beneficien al suscrito.

Las anteriores son consideradas como excepciones perentorias y si en éstas no se expresa con claridad el hecho en que se hace consistir, el Tribunal no puede, oficiosamente, completar o modificar los elementos de la excepción, pues de hacerlo violentaría lo dispuesto por nuestra legislación en el sentido de que una vez admitida la demanda y formulada la contestación, no podrán modificarse ni alterarse, salvo los casos en que la ley lo permita; así, para que una excepción de tal naturaleza pueda ser analizada por el Juzgador, no basta con sólo enunciarla al contestar la demanda, sino que, quien la opone, debe **narrar y acreditar el hecho en que la funda**, y en caso de no hacerlo así, debe ser desestimada, pues de modificarla oficiosamente el juzgador, estaría creando una defensa no hecha valer en esos términos por el enjuiciado, en virtud de que si no existe obligación para declararla de oficio, aun cuando se encuentre probado el hecho que la estructura, tampoco es un deber declararla por hechos o circunstancias no propuestos por el excepcionante, toda vez que dejaría sin oportunidad a la contraparte de controvertirla; además de que no constituyen propiamente una excepción, pues al analizar éstas no tienen el carácter de tal, puesto que no tienden a retardar el procedimiento para que sean consideradas dilatorias o para destruir la acción tratándose de excepciones perentorias, sino que por el contrario las alegaciones expuestas por los demandados tienen como efecto únicamente revertirle la carga de la



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

prueba a la actora para acreditar su acción, de acreditar sus pretensiones.

Por cuanto a la excepción marcada con el número **4)**, consistente en:

**4.- LA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, consistente en que los hechos narrados son falsos e impropios y que no debe de proceder la presente demanda incoada en mi contra, así como de los mismos se aprecia la falta de imprecisión en los hechos narrados dejándome en estado de indefensión al no manifestar circunstancias de modo, tiempo y lugar.

Es improcedente, toda vez que el demandado ha dado contestación a todas y cada una de las pretensiones y hechos del escrito inicial de demanda, por lo que, no se ha hecho nugatorio su derecho de no conocer los hechos sobre los cuales el actor basa su acción.

Una vez que han sido analizadas las defensas y excepciones de la parte demandada, se procede al estudio de la acción principal, en la que el actor **\*\*\*\*\***, reclama la rescisión del contrato de compraventa de nueve de marzo de dos mil diecinueve, por virtud de que el demandado **\*\*\*\*\***, **no dio cumplimiento con lo pactado en la cláusula quinta, incisos a), e), f) y g), del contrato basal de la acción, consistentes en:**

- a) Transmitir el inmueble en la fecha y plazo convenido, en el concepto de libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas las contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio.**
- b) Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura definitiva de compraventa**
- c) Responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.**
- d) Pagar y finiquitar cualquier adeudo que se tenga con la administración del condominio, así como de agua, luz, o cualquier servicio relacionado con el inmueble,**

para lo cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de la escritura de compraventa.

- e) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del “crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda y su mejoramiento con eco tecnologías, que celebró el señor \*\*\*\*\* , con el INFONAVIT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**
- f) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del “contrato de apertura de simple con interés y garantía hipotecaria”, que celebró el señor \*\*\*\*\* , con SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**
- g) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación de cualquier obligación pendiente con el INFONAVIT y/o diversa institución pública o privada.**

De lo anterior transcrito y atendiendo a la naturaleza de lo pactado, se desprende que el demandado \*\*\*\*\* , tenía la obligación de finiquitar los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, a fin de que, una vez liquidados, se concertara la venta definitiva; ello es, así, puesto que el demandado se obligó a transmitir el bien inmueble libre de todo gravamen, es decir, que previo a la concertación de la firma definitiva de compraventa, el demandado debió hacer los trámites correspondientes para la liquidación de dichos créditos, tan es así, que en los incisos e) y f), antes transcritos se estableció que el vendedor debía exhibir los documentos a más tardar el día de la firma definitiva de compraventa, es decir, que su obligación se encontraba sujeta a que previamente a la firma del contrato



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

definitivo de compraventa, el vendedor debió iniciar con los pagos y trámites respectivos para finiquitar los créditos hipotecarios, pues a la firma de la compraventa, ya tenían que estar liquidados para el efecto de que transmitiera el bien inmueble al comprador libre de todo gravamen.

De tal manera que, las obligaciones del vendedor **\*\*\*\*\***, al no depender de que el actor **\*\*\*\*\*** cumpliera previamente con alguna obligación a su cargo, pues previamente el demandado tenía que acreditar que pagó los créditos hipotecarios, y en esa hipótesis, **basta que quien exige la rescisión, demuestre que la obligación del demandado es exigible de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley**, de modo que se ha generado el derecho a favor del actor para demandar la rescisión debido al incumplimiento del demandado, y en esa postura legal, **no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía.**

Tiene sustento a lo anterior la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 2009492; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Junio de 2015, Tomo II, página 1586; Tipo: Jurisprudencia, del rubro y texto siguiente:

**"COMRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)].** Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la

resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. **En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, 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. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706, de rubro: "COMRAVENTA. 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."**

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 490/2009. Alejandro Muñoz Morales. 8 de octubre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Karla Karyna Martínez Martínez.

Amparo directo 677/2010. Crisóforo de la Cruz Cerrito y otra. 19 de noviembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Lina Sharai González Juárez.

Amparo directo 384/2011. Joel Allen Lebewitz y otro. 7 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Amparo directo 21/2012. Marco Antonio Navarrete Ruiz. 16 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro.

Amparo directo 555/2014. 22 de enero de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro.

Nota: De la sentencia que recayó al amparo directo 490/2009 y que sirvió como precedente para integrar esta jurisprudencia, derivó la tesis aislada I.3o.C.785 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, febrero de 2010, página 2812, en la que el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, se apartó del criterio sostenido en la diversa I.3o.C. J/59, de rubro: "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.", visible en el mismo medio de difusión y Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706.

Esta tesis se publicó el viernes 26 de junio de 2015 a las 09:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 29 de junio de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013".

Asimismo, robustece a lo anterior la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 2018054; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: I.12o.C.61 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 59, Octubre de 2018, Tomo III, página 2293; Tipo: Aislada, de la sinopsis siguiente:

**"CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE. PARA QUE PROCEDA SU RESCISIÓN EL COMPRADOR NO REQUIERE ACREDITAR QUE CUMPLIÓ CON EL PAGO DEL REMANENTE DEL PRECIO PACTADO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).**

La acción de cumplimiento o rescisión del contrato prevista en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) procede en los contratos bilaterales, que son los que producen obligaciones recíprocas para ambas partes, de manera que son acreedoras y deudoras. Estas obligaciones recíprocas pueden ser de naturaleza simultánea o sucesiva, entendiéndose que en las simultáneas, la exigibilidad de las obligaciones de ambas partes se da al mismo tiempo; de modo que para que proceda dicha acción, el actor debe demostrar que ha cumplido con las obligaciones a su cargo. En cambio, las obligaciones recíprocas sucesivas son aquellas que tienen plazos distintos, por lo que no es elemento de la acción, que el actor acredite que ha cumplido con su obligación, sino que basta que demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible. A partir de esta

base, si en un contrato privado de compraventa de un inmueble, que es un contrato bilateral, el comprador paga parte del precio y asume la obligación de pagar el saldo al término en que se formalice el contrato en escritura pública y, a su vez, el vendedor se obliga a realizar las gestiones necesarias ante el notario público para que ésta se lleve a cabo en esa fecha e incumple con dicha obligación; entonces para que proceda la acción de rescisión, el comprador no requiere acreditar que cumplió con el pago del remanente del precio pactado, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer a cargo del vendedor era reclamable desde la celebración del contrato y, por ende, su exigibilidad fue anterior a la de la obligación de dar a cargo del comprador, consistente en pagar el saldo del precio; de tal suerte que al tratarse de obligaciones sucesivas, el comprador no debe demostrar que liquidó el precio para que proceda dicha acción. Además, la obligación de pago del saldo del precio estaba sujeta a una condición positiva, consistente en que se formalizara el contrato en el término acordado, de manera que el incumplimiento de la obligación previa y accesoria a cargo del vendedor trae como consecuencia que no se cumpla esa condición y, por consiguiente, caduca la obligación del comprador, de conformidad con el artículo 1946 del código citado.

DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 412/2017. Carla Castro Reguera Mancera y otro. 12 de marzo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Hugo Alfonso Carreón Muñoz. Esta tesis se publicó el viernes 05 de octubre de 2018 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación".

En esa virtud, para acreditar su acción y que la obligación del demandado es exigible, el actor ofreció el propio contrato de compraventa de fecha **nueve de marzo de dos mil diecinueve**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como comprador y promitente vendedor, respectivamente, en el que pactaron en ese orden, la obligación de vender el inmueble identificado como \*\*\*\*\* , **CON CLAVE CATASTRAL \*\*\*\*\* , EQUIVALENTE AL 8.33 (OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DEL INDIVISO DEL CONDOMINIO.**

Contrato en el que, respecto de las obligaciones de la parte vendedora \*\*\*\*\* , se estipularon las siguientes:

- a) Transmitir el inmueble en la fecha y plazo convenido, en el concepto de libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas las contribuciones e impuestos, y sin limitación alguna de dominio.**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

- b) Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura definitiva de compraventa.
- c) Responder al saneamiento para el caso de evicción conforme a derecho.
- d) Pagar y finiquitar cualquier adeudo que se tenga con la administración del condominio, así como de agua, luz, o cualquier servicio relacionado con el inmueble, para lo cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de la escritura de compraventa.
- e) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda y su mejoramiento con eco tecnologías, que celebró el señor \*\*\*\*\* , con el INFONAVIT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**
- f) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación del "contrato de apertura de simple con interés y garantía hipotecaria", que celebró el señor \*\*\*\*\* , con SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, acto jurídico que se desprende del título de propiedad, ya señalado en el único antecedente, para la cual deberá exhibir los documentos correspondientes a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa.**
- g) **Pagar, finiquitar, así como realizar todos los trámites a efecto de acreditar la terminación de cualquier obligación pendiente con el INFONAVIT y/o diversa institución pública o privada.**

En lo que concierne a las obligaciones de la parte compradora \*\*\*\*\* , se estipularon las siguientes:

- a) Pagar el precio en la forma y plazo convenido,
- b) Recibir el inmueble materia de este contrato, en la fecha señalada.
- c) **Comparecer el día y hora que al efecto se señale para la firma de la escritura traslativa de propiedad.**

Documento privado que, ha sido valorado con antelación, y con el que se acredita que, el demandado se

obligó a que, a más tardar el día de la firma definitiva de escritura de compraventa, exhibiría los documentos con los que acreditara el pago de los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa para entregar el bien inmueble libre de todo gravamen; es decir, que el demandado previamente a que se elevara el contrato de compraventa a escritura pública tenía que realizar los trámites necesarios para finiquitar las deudas de los créditos hipotecarios del bien raíz, para que, el día de la firma, ya llevara los documentos que justificaran su pago, obligación que es **exigible** para que se pudiera formalizar el contrato de compraventa, pues de su no realización, la compraventa no podía formalizarse al no encontrarse libre de todo gravamen, por lo que era infructuoso que ante dicha situación, el actor compareciera ante el Notario Público, pues no existían las condiciones para la formalización de la compraventa, se insiste, al no haber liberado el demandado los créditos hipotecarios.

Asimismo, el actor anexó a su demanda inicial, el **certificado de libertad o de gravamen** de fecha **diecisiete de marzo de dos mil veinte**, con número de folio real **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, del que se advierte como propietario **\*\*\*\*\*** y que reporta dos gravámenes de hipoteca, siendo acreditantes el INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

Documental a la que se le concede valor probatorio pleno con fundamento en los numerales 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, por tratarse de documento público, con el que se acredita la existencia de



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

los dos gravámenes de hipoteca respecto del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, y por tanto, es eficaz para acreditar que habiendo transcurrido la fecha del doce de abril de dos mil diecinueve, fecha que se concertó para la celebración del contrato definitivo, continuaron vigentes los créditos hipotecarios, pues el certificado es de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, por tanto, de él se desprende que el demandado no dio cumplimiento con su obligación relativa a pagar y finiquitar los créditos hipotecarios y con ello liberar de gravamen el inmueble, como se obligó en la cláusula quinta del contrato de crédito base de la acción.

De la misma manera ofreció la prueba **confesional** cargo del demandado **\*\*\*\*\***, probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 414 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se advierte que el demandado confesó que actualmente el objeto del contrato de promesa de compraventa aun cuenta con gravámenes; por tanto es eficaz para acreditar que el demandado no cumplió con su obligación pactada en la cláusula quinta del contrato de compraventa base de la acción, relativa a pagar los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien inmueble objeto de la compraventa.

Asimismo, el actor ofreció la prueba de **declaración de parte** cargo del demandado **\*\*\*\*\***, probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 432 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se advierte que el demandado declaró que al día treinta de mayo de dos mil diecinueve, el bien inmueble materia de la

compraventa, todavía reportaba el gravamen hipotecario con el banco INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT; por tanto es eficaz para acreditar que el demandado no cumplió con su obligación pactada en la cláusula quinta del contrato de compraventa base de la acción, relativa a pagar los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien inmueble objeto de la compraventa.

Así también, obra en autos la prueba **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 471 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, quienes fueron coincidentes en declarar que conocen a las partes, así como el bien inmueble objeto de la compraventa, que no se concertó el cumplimiento del contrato definitivo de compraventa en virtud de que el demandado no liquidó los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien inmueble objeto de la compraventa, la primer ateste manifestó que sabe de los hechos porque fungió como testigo en el contrato de compraventa, y el segundo, ayudó al actor para buscar el bien inmueble para la compraventa.

De igual manera, el actor ofreció el **estado de cuenta personal** a nombre de \*\*\*\*\*, de la **institución bancaria Banorte**, por el periodo del cuatro de marzo de dos mil diecinueve al dos de abril de dos mil diecinueve, de la que se advierte que el día doce de marzo de dos mil diecinueve a las 09:59:53 se realizó una transferencia de la cantidad de \$100.00 (CIENTOS PESOS 00/100 M.N.), a la cuenta con clabe interbancaria \*\*\*\*\* y el mismo día, a las 11:38:24, se realizó una transferencia de la cantidad de \$119,900.00 (CIENTO



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), a la cuenta con clabe interbancaria \*\*\*\*\*. Probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que dicha probanza es **eficaz** para acreditar que el día **doce de marzo de dos mil diecinueve**, el actor dio cumplimiento con el pago de la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, a la cuenta con clabe interbancaria \*\*\*\*\* por concepto de la primera parcialidad del precio de la compraventa, tal y como se obligó en la Cláusula SEGUNDA, inciso a), del contrato basal.

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , ofreció la prueba **confesional** a cargo de \*\*\*\*\* , probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 414 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se advierte que el actor únicamente confesó que la Licenciada Catalina Castro de la Notaria Número Nueve les dio cita para la firma de la compraventa; que la cita para la firma definitiva es justamente cuando dicha cancelación estaba autorizada; que era de su conocimiento que el pago que daría de la compraventa sería para el demandado y sus acreedores, que un día antes de la firma definitiva del contrato canceló la cita para la firma y que mediante mensajes de la aplicación denominada whatsapp informó a \*\*\*\*\* que era imposible asistir a la firma señalada para el día doce de abril de dos mil diecinueve; probanza que no beneficia a los intereses del demandado, en virtud de que si bien, con la misma acreditó que el actor canceló la cita que tenían concertada para la formalización de la escritura definitiva, ello no beneficia al oferente de la prueba, puesto que, el demandado tenía la obligación de cumplir previamente con el pago de los créditos hipotecarios del bien

inmueble objeto de la compraventa; situación que no se acredita con esta probanza; y respecto de la confesión relativa a que era del conocimiento del actor que el pago que daría de la compraventa sería para el demandado y sus acreedores, debe decirse que dicha circunstancia, no se encuentra estipulada en el contrato basal de compraventa, es decir, no se pactó que, el último pago que diera el comprador al momento de la firma, se liquidarían a los acreedores de los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien raíz, de ahí que, no pueda considerarse que exista una obligación previa del comprador.

Asimismo, obra en autos la prueba de **declaración de parte** a cargo de **\*\*\*\*\***, probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 432 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se advierte que el actor declaró que le informó al demandado de que no comparecería a la cita de doce de abril de dos mil diecinueve, a través de conversaciones telefónicas y whatsapp; que los acreedores del demandado son el infonavit y una institución bancaria; que canceló la cita por falta de disponibilidad ya que no se encontraba en la ciudad y porque el demandado no le había notificado si contaba con las condiciones para la firma, tales como la libertad de gravamen; y que desconoce los trámites para la cancelación de las hipotecas, solo sabe que le fue solicitado un anticipo para pagar a alguno de los acreedores; probanza que no beneficia a los intereses del demandado, en virtud de que si bien, con la misma acreditó que el actor canceló la cita que tenían concertada para la formalización de la escritura definitiva a través de conversaciones telefónicas y whatsapp, ello no beneficia al oferente de la prueba, puesto que, el demandado tenía la obligación de cumplir previamente con



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

el pago de los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa, situación que no se acredita con esta prueba; y respecto de lo declarado por el actor en relación a que sabe que le fue solicitado un anticipo para pagar a alguno de los acreedores, debe decirse que dicha circunstancia, no se encuentra estipulada en el contrato basal de compraventa, es decir, no se pactó que, el último pago que diera el comprador al momento de la firma, se liquidarían a los acreedores de los créditos hipotecarios que pesan sobre el bien raíz, de ahí que, no pueda considerarse que exista una obligación previa del comprador.

De igual manera, el demandado ofreció la prueba **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 471 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, quienes fueron coincidentes en declarar que conocen a las partes, que el bien inmueble motivo de la compraventa lo es el \*\*\*\*\*, que el precio que se pactó para la compraventa lo es de \$2,400.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), y que un día antes para la concertación del contrato definitivo, el actor canceló la cita que se tenía para la firma definitiva, el primer ateste manifestó saber lo que declaró porque es hermano del demandado y que lo ha acompañado a los trámites, y el segundo, refirió que fue el asesor inmobiliario y que consiguió al comprador.

Probanza que no beneficia a los intereses del demandado, puesto que, si bien, ambos atestes fueron uniformes en declarar que el actor canceló la cita para la firma definitiva de la escritura de compraventa, debe decirse que, dicho elemento de convicción no produce beneficio alguno al oferente, toda vez que, para que la compraventa

se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el demandado, tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, situación que no se encuentra acreditada.

Asimismo, obra en autos la **diligencia de reproducción de una USB**, ofrecida por el demandado, de la que se desprende en la esencia que el día once de abril de dos mil diecinueve, las partes tuvieron la conversación siguiente: *"Hola José cómo estás, buenas noches, oye me da mucha pena contigo, voy a tener que cancelar la reunión de mañana, acaba de surgir algo, puesto algo muy fuerte que necesito resolver y tengo que salir de Cuernavaca, ahorita mismo, he, me gustaría reagendar para el día martes, voy a pedir a \*\*\*\*\* que se comuniquen tempranito con la chica de la Notaria para que podamos buscar reagendar el día martes, me da mucha pena, confírmame si tienes el día martes libre para que mañana mismo temprano \*\*\*\*\* reagende para el día martes sorry y gracias"*. Diligencia a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 454 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de estar desahogada en términos de ley, de la que se desprende en la esencia que, el día once de abril de dos mil diecinueve, el actor canceló la cita para la formalización de la compraventa del día doce de abril de dos mil diecinueve; sin embargo, dicho elemento de convicción, no beneficia a los intereses del demandado, toda vez que, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el demandado tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque el actor hubiere comparecido a la cita concertada, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

De igual manera, el demandado ofreció la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la **ESCRITURA PÚBLICA** \*\*\*\*\* otorgada por el Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público Número 12 de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, en la que consta la fe de hechos realizada por el Notario Público respecto de diversas conversaciones y entre las que destaca una conversación relativa a la cancelación de la cita para la formalización de la compraventa; Documental pública a la que se le concede valor probatorio con fundamento en los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento público y que robustece que el actor canceló la cita que tenía con el demandado ante el Notario Público; sin embargo, dicho elemento de convicción, carece de eficacia probatoria a los intereses del demandado, toda vez que, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el demandado tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque el actor hubiere comparecido a la cita concertada, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

Asimismo, el demandado adjuntó **copias simples de diversas conversaciones de whatsapp**, de las que se advierte que el actor canceló la cita para la formalización de la compraventa, a las que se les concede valor probatorio con fundamento en el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que, si bien se trata de copias simples, que por su naturaleza, carecen de valor probatorio por la facilidad con la que pueden ser confeccionadas, cierto es que, dichas documentales se encuentran robustecidas con el desahogo de la diligencia de reproducción de audio de nueve de abril de dos mil veintiuno y con la ESCRITURA PÚBLICA \*\*\*\*\* otorgada por el Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Notario Público Número 12 de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, antes valoradas, acreditándose en la esencia que, el día once de abril de dos mil diecinueve, el actor canceló la cita para la formalización de la compraventa del día doce de abril de dos mil diecinueve; sin embargo, dichas documentales, no benefician a los intereses del demandado, toda vez que, como ha sido reiterado, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el demandado tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque el actor hubiere comparecido a la cita concertada, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

De igual forma, el demandado ofreció el **informe de**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

autoridad a cargo del Notario Público Número Ocho, José Antonio Acosta Moreno, de fecha nueve de julio de dos mil veintiuno, quien informó que la fecha señalada para la celebración de la firma de compraventa entre el actor y el demandado lo fue el día **doce de abril de dos mil diecinueve** a las 10:00 horas am en las oficinas de dicha Notaria, y que fue el Banco Santander quien le informó de la suspensión de la firma.

Informe que se le concede valor probatorio con fundamento en el numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, del que se advierte que las partes concertaron como fecha para la celebración del contrato definitivo de compraventa el día doce de abril de dos mil diecinueve y que el Banco Santander le informó de la suspensión de la firma; empero, dicha probanza, no beneficia a los intereses del demandado, por virtud de que para el caso de que el actor hubiere solicitado un crédito para el pago de la compraventa y la institución bancaria hubiere cancelado, no conlleva a que el actor fuere el que hubiere incumplido con el contrato basal, pues se reitera que, para que la compraventa se elevara a escritura pública, era necesario que los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa se encontraran liquidados y se entregara al comprador el bien inmueble libre de todo gravamen, como se pactó en la cláusula Quinta del contrato basal; por lo que, el demandado tenía la obligación previa de cumplir con el pago de los créditos hipotecarios, de ahí que, aunque la institución bancaria hubiere o no cancelado, la compraventa no se hubiere formalizado por no encontrarse liquidados los créditos hipotecarios.

Así también, el demandado anexó una hoja denominada "**Carta instrucción**", de la que se advierte lo

siguiente:

“Asunto: Carta Instrucción. (Carta con saldo).  
Licenciado (a) JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO  
Titular de la Notaria Pública No. 8 (Morelos)  
Presente.  
Solicito a usted de la manera más atenta se sirva elaborar la escritura de cancelación de hipoteca del crédito que detallamos a continuación:  
Referencia número: 2436876  
Acreditado (s) PÉREZ IBARRA JOSÉ LUIS  
Monto original: \$1,549,800  
Antecedente  
Escritura No. 11,106  
Fecha 30-05-2016  
Notario: Lic. Hugo Salgado Castañeda 02 (Cuernavaca, Mor.)  
...  
Condicionado a liquidar a más tardar el día 17 de mayo de 2019 el saldo total del crédito de referencia, cuyo importe asciende a \$1,208,758.31 (UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 31/100 MONEDA NACIONAL)...”.

Probanza a la que se le niega valor probatorio por virtud de no reunir los requisitos del numeral 445 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que dice al texto: **“ARTICULO 445.- Documentos privados originales.** *Los documentos privados se presentarán originales, y cuando formen parte de un libro, expediente o legajo, se exhibirán éstos para que se compulse la parte que señalen los interesados. Si el documento se encuentra en libros o papeles de casa de comercio o de algún establecimiento industrial, el que pida el documento o la constancia deberá fijar con precisión cuál sea. La copia se compulsará en el establecimiento sin que los directores de él estén obligados a llevar al Tribunal los libros de cuentas, ni a más que a presentar las partidas o documentos que señale el solicitante; y el oferente de la prueba no indicó medio de prueba para su perfeccionamiento y no señaló prueba de cotejo y compulsas para su perfeccionamiento; amén de que, aun de que se hubiere ofrecido el documento en su original, dicha probanza es ineficaz para acreditar la liquidación de los créditos hipotecarios a los que se encuentra sujeto el bien inmueble materia de la controversia, pues de su contenido, lejos de advertirse el pago de la hipoteca, se advierte que la institución bancaria estableció las cantidades que se*



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

adeudan por el crédito hipotecario.

Asimismo, el demandado ofreció el **informe** a cargo de la institución bancaria **Banco Santander de México, S.A.**, de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintidós, signado por el Apoderado Legal de dicha institución bancaria, quien informó a este juzgado lo siguiente: **"\*\*\*\*\*. RFC: \*\*\*\*\*. Se reitera que no se localizan créditos hipotecarios con sistema de consulta"**; probanza a la que se le concede valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, del que se advierte que no se localizaron créditos hipotecarios a nombre del demandado reconvencional **\*\*\*\*\***, por lo que, en nada beneficia a los intereses del demandado; y, en el dado caso de que la institución bancaria hubiere localizado crédito hipotecario a nombre del actor y cancelación en su caso, tampoco reportaría un beneficio a los intereses del oferente de la prueba, por virtud de que, si bien, en el contrato de compraventa base de la acción, se precisó que la diferencia del precio de la compraventa se pagaría con recursos obtenidos del Banco Santander México S.A. institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México; sin embargo, no se advierte que el actor se hubiere obligado precisamente al trámite de un crédito hipotecario para pagar el precio de la venta del bien inmueble, pues la última parcialidad, según el contrato, la iba a liquidar con *recursos obtenidos* de dicha institución bancaria, más no se pactó que con recursos que obtendría, máxime que, en la Cláusula Segunda, inciso c) del contrato basal, se estableció como plazo máximo para el pago de la última parcialidad el de *cinco días naturales contados a partir de la fecha de la firma de la escritura*, por lo que dicha obligación no constituye una obligación previa a la del demandado, pues éste, precisamente, **a más tardar a la fecha de la firma de la**

**escritura, tenía que acreditar la liquidación de los créditos hipotecarios del bien inmueble,** de ahí que, como se ha venido reiterando, el demandado tenía la obligación previa de acreditar la liberación de los gravámenes que pesan sobre el bien raíz; y sin conceder que al actor le hubiere sido cancelado el crédito hipotecario, se reitera, ello no beneficiaría a los intereses del demandado, quien pretende instituir que por motivo de la cancelación del crédito hipotecario no se elevó a escritura definitiva la compraventa, pues para la concertación de la escrituración definitiva, el demandado tenía la obligación de acreditar la liberación de los gravámenes; y en el caso, de haberse encontrado vigente el crédito hipotecario del actor, de todas maneras, la compraventa no podía formalizarse, por virtud de que el demandado no cumplió con su obligación de previa de liquidar los créditos hipotecarios.

Como se advierte, las probanzas ofrecidas por el demandado no benefician a sus intereses, en virtud de que, con las mismas no se acreditó que hubiere dado cumplimiento con su obligación pactada en la Cláusula Quinta del contrato basal, es decir, que haya liquidado los créditos hipotecarios que celebró con la INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), lo que era necesario que acreditara, al ser dicha acreditación el requisito indispensable para la celebración del contrato definitivo de compraventa.

En efecto, el demandado se obligó a transmitir el bien inmueble libre de todo gravamen, es decir, que previo a la



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

concertación de la firma definitiva de compraventa, el demandado debió hacer los trámites correspondientes para la liquidación de dichos créditos, tan es así, que en los incisos e) y f), antes transcritos se estableció que el vendedor debía exhibir los documentos que acreditaran la liberación de las hipotecas a más tardar el día de la firma definitiva de compraventa, es decir, que su obligación se encontraba sujeta a que previamente a la firma del contrato definitivo de compraventa, el vendedor debió iniciar con los pagos y trámites respectivos para finiquitar los créditos hipotecarios, pues a la firma de la compraventa, ya tenían que estar liquidados para el efecto de que transmitiera el bien inmueble al comprador libre de todo gravamen.

No obsta puntualizar a lo anterior que si bien, el demandado **\*\*\*\*\***, pretendió sostener que fue el actor **\*\*\*\*\***, quien incumplió con el contrato de compraventa base de la acción, al haber cancelado la cita del día doce de abril de dos mil diecinueve para que asistieran ante el Notario Público para la formalización de la compraventa, lo que si bien, se acreditó con las probanzas antes valoradas, también es verdad que, como se ha reiterado con antelación, para que se formalizara la compraventa ante el Notario Público, el demandado **\*\*\*\*\*** tenía la obligación previa de acreditar que liquidó los créditos hipotecarios del bien inmueble objeto de la compraventa, por así haberse pactado en la Cláusula Quinta del contrato de compraventa base de la acción.

Consecuentemente, y toda vez que la parte actora solicita la rescisión del contrato de compraventa por virtud de que el demandado no cumplió con lo pactado en la **Cláusula Quinta, incisos a), e), f) y g)**, del contrato de compraventa base de la acción, en virtud de que no

acreditó que hubiere pagado los créditos hipotecarios que contrajo con el INSTITUCIÓN BANCARIA SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT y al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), respecto del bien inmueble materia de la compraventa, lo que previamente debió cumplir el demandado para el efecto de que entregara el bien inmueble libre de todo gravamen, y que en razón de ello, al tratarse de una **obligación recíproca sucesiva**, en la que la obligación del actor de comparecer ante el Notario Público para la formalización de la compraventa, dependía de que el demandado diera cumplimiento con el pago de los referidos créditos hipotecarios para que se concertara la compraventa definitiva, correspondía al demandado acreditar que cumplió con su obligación.

Por ende no era elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, pues únicamente que demostrara que la obligación es exigible, esto de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato basal, lo que así sucedió, pues el comprador dio un anticipo del precio de la compraventa, asumiendo la obligación de pagar el saldo al término en que se formalizara el contrato en escritura pública, y a su vez el vendedor, se obligó a que, a más tardar el día de la firma de la escritura de compraventa exhibiría los documentos que acrediten el pago de los créditos hipotecarios del bien inmueble a efecto de entregarlo libre de todo gravamen, situación que incumplió el demandado.

En consecuencia, para la procedencia de la acción, el aquí actor no requiere acreditar que cumplió con su obligación de acudir ante la Notaría para la formalización de



PODER JUDICIAL  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la compraventa, ya que el cumplimiento de la obligación de hacer del demandado era reclamable incluso hasta antes del día en que se le elevara a escritura pública el contrato de compraventa, al haberse pactado que, a más tardar el día de la firma de la escritura se exhibirían los documentos que acreditaran el pago de los créditos hipotecarios del demandado, y por ende su exigibilidad fue anterior a la de la obligación del actor, por tanto, al tratarse de obligaciones sucesivas, el actor no debió demostrar que haya acudido ante el Notario Público o incluso que, haya liquidado el precio total de la compraventa para la procedencia de su acción.

En tal virtud, se concluye que el actor \*\*\*\*\* , sí justificó los hechos constitutivos de su pretensión, mientras que el demandado no acreditó sus defensas y excepciones, por lo que **resulta procedente declarar rescindido** el contrato de compraventa de fecha **nueve de marzo de dos mil diecinueve**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de comprador y vendedor, respectivamente, que obra en original dentro del presente sumario, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , CON NÚMERO CATASTRAL \*\*\*\*\* , EQUIVALENTE AL 8.33 (OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DEL INDIVISO DEL CONDOMINIO.

Por otra parte, siendo que los efectos de la rescisión del contrato es que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de su celebración; como lo señala el artículo 1796 de la Ley Sustantiva Civil para el Estado de Morelos; en el sentido de que, si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; así en la relación jurídica derivada de una compraventa, lo ordinario es que surjan obligaciones principales, de absoluta y plena reciprocidad, solamente

entre vendedor y comprador, en donde la del primero consiste en entregar al comprador las cantidades que hubiere dado como anticipo de la compraventa; en ese supuesto, lo natural es que ante la actualización de la rescisión, ésta suponga como consecuencia necesaria para que las cosas regresen al estado en que se encontraban antes de la venta, que al comprador se le devuelva el numerario que hubiere dado como anticipo para la compraventa; pues debe tenerse presente ese reconocimiento sobre las partes involucradas en el pago del precio, al fijar las consecuencias de la rescisión, a fin de volver las cosas al estado que se encontraban antes de la celebración de la venta, de manera que en lo que sea posible, debe devolverse a cada parte lo que dio para la celebración de la venta.

Por ende, se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a devolver a la parte actora **\*\*\*\*\***, la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que fue realizada a la cuenta bancaria del demandado, como se desprende el estado de cuenta bancario del periodo de cuatro de marzo al dos de abril de dos mil diecinueve.

Asimismo, acorde a lo pactado por las partes en la **clausula CUARTA** del contrato base de la acción de fecha nueve de marzo de dos mil diecinueve, y toda vez que el demandado fue el que incumplió con el contrato de compraventa base de la acción de nueve de marzo de dos mil diecinueve, además de que, acorde a lo estipulado por el numeral 1693 del Código Civil vigente en el Estado, que dice al texto: "*ARTICULO 1693.- CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán*



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

reclamarse, además, daños y perjuicios"; se **condena** al demandado **\*\*\*\*\***, a pagar al actor la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pena convencional.

Respecto a la prestación reclamada con el inciso **D)** relativa al pago de los daños y perjuicios, **SE ABSUELVE** al demandado, en virtud de que, conforme a lo establecido por el numeral 1693 del Código Civil vigente en el Estado, si se estipuló una pena convencional, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios, mismo que dice al texto: "ARTICULO 1693.- CLAUSULA PENAL CONTRACTUAL. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios"; y toda vez que las partes pactaron una pena convencional para el caso de incumplimiento de las obligaciones en el contrato basal, no ha lugar a la condena del pago de daños y perjuicios; máxime que el actor no acreditó con medio de prueba alguno que se encuentre erogando algún numerario por concepto de arrendamiento de algún inmueble.

Tiene sustento a lo anterior la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 225881; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Octava Época; Materias(s): Civil; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1990, página 330; Tipo: Aislada, del rubro y texto siguiente:

**"PENA CONVENCIONAL, FINALIDAD DE LA. ( LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).**

De lo prevenido por el artículo 1757 del Código Civil del Estado de Jalisco, se concluye que la cláusula penal tiene como función evaluar anticipadamente los daños y perjuicios que pudieran causarse por el incumplimiento

contractual, y fungir como substituta de los daños y perjuicios; dicho en otras palabras, la pena convencional no es sino la determinación previa del monto de los daños y perjuicios, fijados de antemano con el objeto de superar las dificultades de prueba que puedan existir para puntualizar la cuantía de éstos, condicionada, desde luego, al incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones contractuales.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 867/89. Rubén Valdenegro Cobos. 26 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Sergio Mena Aguilar".

En términos de lo dispuesto por el artículo 158, en consonancia con los diversos numerales 219 y 225 todos ellos del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que la presente sentencia se ocupó de una acción que si bien es declarativa por cuanto a la rescisión del contrato, su estudio determinó también la falta de cumplimiento de la parte demandada, lo que trajo como consecuencia la rescisión del contrato basal de la acción; por consiguiente al ser adversa al demandado **\*\*\*\*\***, **se le condena al pago de gastos y costas de esta instancia.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se concede a la parte demandada **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, para que de cumplimiento voluntario a lo ordenado; apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**R E S U E L V E**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**PRIMERO.** Este Juzgado Octavo Familiar 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 por el actor es la correcta.

**SEGUNDO.** Se declara **infundado** el **INCIDENTE DE OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS**, que promovió el actor \*\*\*\*\*.

**TERCERO.-** Se declara **infundada** la tacha del testigo \*\*\*\*\* , hecho valer por la parte demandada.

**CUARTO.-** Se declara **infundada** la tacha de los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , hecho valer por la parte actora.

**QUINTO.-** El actor reconvencionista \*\*\*\*\* no acreditó su acción reconvenicional, en consecuencia, se **ABSUELVE** al demandado reconvenicional \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por el actor reconvenicional en su demanda de reconvenición.

**SEXTO.-** El actor \*\*\*\*\* , sí justificó los hechos constitutivos de su pretensión, mientras que el demandado no acreditó sus defensas y excepciones, por lo que **resulta procedente declarar rescindido** el contrato de compraventa de fecha **nueve de marzo de dos mil diecinueve**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de comprador y vendedor, respectivamente, que obra en original dentro del presente sumario, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , CON NÚMERO CATASTRAL \*\*\*\*\* , EQUIVALENTE AL 8.33 (OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DEL INDIVISO DEL CONDOMINIO.

**SÉPTIMO.-** Se **condena** al demandado \*\*\*\*\* , a devolver a la parte actora \*\*\*\*\* , la cantidad de

**\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.),** que fue realizada a la cuenta bancaria del demandado.

**OCTAVO.-** Acorde a lo pactado por las partes en la **cláusula CUARTA** del contrato base de la acción de fecha nueve de marzo de dos mil diecinueve, se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a pagar al actor la cantidad de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.),** por concepto de pena convencional.

**NOVENO.-** Respecto a la prestación reclamada con el inciso **D)** relativa al pago de los daños y perjuicios, **SE ABSUELVE** al demandado de dicha prestación, por virtud de los razonamientos lógico-jurídicos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**DÉCIMO.-** Se **condena** a la parte demandada **\*\*\*\*\***, **al pago de gastos y costas de esta instancia.**

**DÉCIMO PRIMERO.-** Se concede a la parte demandada **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado; apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme las reglas de la ejecución forzosa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.**

Así, **definitivamente** lo resolvió y firma, la **Licenciada ERIKA MENA FLORES** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada PATRICIA GARDUÑO JAIMES**, con quien legalmente actúa y da fe.

EMF/nmdg