



PODER JUDICIAL

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

Xochitepec, Morelos, a los diecinueve días del mes de abril del año dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente radicado bajo el número **979/2018** radicado ante la *Tercera Secretaría* de este H. Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** promovido por ***** contra ***** , así como la demanda ejercitada en la vía reconvenicional respecto la **NULIDAD DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** promovida por ***** contra ***** , y:

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

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *dieciocho de octubre de dos mil dieciocho*, ante la Oficialía de Partes Común de este Juzgado, compareció ***** promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **RESCISIÓN DE ACTO JURÍDICO** contra ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que estimó base de su acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. En auto de *ocho de noviembre de dos mil dieciocho*, se admitió la demanda entablada en la vía y forma propuesta, ordenado emplazar a la parte demandada, por el plazo de diez días, requiriéndole que señalara domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- EMPLAZAMIENTO.- Mediante cedula de notificación de *veintitrés de enero de dos mil diecinueve*, se emplazó a ***** .

4.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y ADMISIÓN DE LA RECONVENCIÓN.- En auto de *ocho de febrero de dos mil diecinueve*, se le tuvo a ***** dando contestación a la demanda que nos ocupa. De igual manera, se admitió la contrademanda interpuesta respecto la **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**.

5.- POSTURA DE LA RECONVENIDA.- En auto de *veintiuno de marzo de dos mil diecinueve*, se le tuvo a ***** dando contestación a la reconvenición planteada.

6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.- El *veintisiete de mayo de dos mil diecinueve*, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, procediendo a depurar el procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días comunes para las partes.

7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- Por auto de *trece de junio de dos mil diecinueve*, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil y se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos en el presente juicio.

8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, donde se desahogaron los medios probatorios ofrecidos y que se encontraban preparados.

9.- CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS Y TURNO PARA RESOLVER.- En audiencia de veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, al no existir prueba pendiente para desahogar, se desahogó la etapa de alegatos, consecuentemente, se ordenó tomar a resolver el presente juicio, lo que se hace al tenor de los siguientes:

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

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Esta autoridad procederá al análisis de la competencia que le asiste para resolver el asunto sometido a consideración, al ser un presupuesto procesal necesario que garantiza el debido proceso de las partes.

a) Análisis de competencia de la demanda principal.- Respecto la demanda principal planteada, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23 y 24 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

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

Por cuanto, a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por los dispositivos **24 y 25** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos, que disponen:

... "ARTICULO 24.- Prórroga de competencia. La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas.

ARTICULO 25.- Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...."

De lo anterior, se advierte que, la competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas.

En este orden, de la **cláusula decima** del contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****, se desprende que las partes se



PODER JUDICIAL

sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales de *****

Por lo tanto, hay una sumisión expresa de las partes, en la competencia de este Órgano Jurisdiccional, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 2014979 Instancia: Plenos de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 45, Agosto de 2017, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: PC.III.C. J/33 C (10a.) Página: 1627

COMPETENCIA POR SUMISIÓN EXPRESA. PARA LA VALIDEZ DEL PACTO RELATIVO, BASTA QUE SE INDIQUE EXPRESAMENTE EL TRIBUNAL AL QUE SE SOMETEN LAS PARTES, AUN CUANDO SÓLO UNA DE ELLAS RENUNCIE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE.

Conforme a los artículos 1090, 1093 y 1104 del Código de Comercio, toda demanda debe interponerse ante Juez competente, que es aquel a quien las partes se hubieren sometido expresa o tácitamente, y para que se configure válidamente esa sumisión expresa, es necesario que los contratantes designen expresamente el tribunal competente, entre las opciones que previó el legislador en el artículo 1093 indicado, a saber: a) el del domicilio de alguna de las partes; b) el del lugar del cumplimiento de alguna de las obligaciones; o c) el de la ubicación de la cosa; y que exista la voluntad de los contratantes de renunciar al fuero que la ley les concede. Sin embargo, no se trata de actos independientes y desvinculados uno de otro, debido a que el sometimiento a la competencia de un tribunal distinto al legalmente previsto deriva, en esencia, del señalamiento de otro, lo que requiere la renuncia al fuero que por ley inicialmente correspondía a las partes. En ese orden de ideas, para que el pacto de sumisión expresa resulte eficaz, basta que las partes en forma clara y terminante precisen ante qué tribunal se someterán para el caso de que sobrevenga entre ellas una controversia, aun cuando en la cláusula correspondiente la renuncia sólo se refiera al contratante que no se encuentra, por lo menos, en alguno de los supuestos que fija el artículo 1093 citado.

Época: Décima Época Registro: 2016583 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la

SUMISIÓN EXPRESA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1093 DEL CÓDIGO DE COMERCIO. PARA QUE SEA VÁLIDA LA ELECCIÓN DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES, DEBE SER CLARA Y TERMINANTE.

En conformidad con el artículo 1093 del Código de Comercio, el segundo requisito para la validez de un acto de sumisión expresa, consiste en la elección clara y terminante de los tribunales competentes que se elijan. La voz claridad se encuentra empleada dentro de la acepción del sentido que le asigna el Diccionario de la Real Academia Española, como la referencia a un argumento o un razonamiento de muy fácil comprensión. El vocablo terminantemente lo relaciona el diccionario citado con las palabras categórico, concluyente, que hace imposible cualquier discusión sobre la cosa de que se trata. Con esto, la exigencia legal se traduce en una redacción formulada con la mayor exactitud posible, para advertir el ámbito territorial en que actúen los tribunales elegidos. Exigencia que no se cumple con frases genéricas e imprecisas como "cierta plaza" o "en diverso lugar a elección del beneficiario", con las cuales nadie podría saber de antemano los lugares de adscripción territorial de los Jueces que podría elegir el actor. Desde luego, esto no implica que la designación del tribunal competente tenga que hacerse necesariamente respecto de un Juez determinado, pues lo que se protege es el caso de la competencia territorial, de modo que basta delimitar la adscripción de los posibles juzgadores elegidos, sin necesidad de referirse a alguno en particular.

b) Análisis de competencia de la reconvenición.- De igual forma, esta autoridad resulta competente para conocer sobre la **reconvenición** planteada por ***** en términos del numeral **36** del Código Procesal Civil, mismo que dispone que para conocer de la contrademanda será Tribunal competente el que lo sea para dirimir la demanda original.

Por lo tanto, al ser este Juzgado competente para conocer de la demanda principal, resulta de igual forma, competente para conocer de la contrademanda interpuesta.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la vía en la cual los accionantes intentan su acción, lo que se realiza previamente al estudio del fondo, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:



PODER JUDICIAL

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

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

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

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

vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, de conformidad con el numeral **349** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, en tales condiciones, al no tener tramitación específica las acciones ejercitadas en la demanda principal y reconvenional, la vía ordinaria civil es la idónea.

III.- LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, como lo ordena la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época Registro: 189294 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001 Materia(s): Civil, Común Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

En el caso, por cuanto a la **legitimación procesal activa y pasiva** de las partes, se encuentra acreditada con el contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****, al cual, en términos de los artículos 351 fracción II, 379 y 490 del Código Procesal Civil del Estado, se le **concede pleno valor y eficacia probatoria**, con el cual, se acredita la legitimación de las partes, al haber celebrado el contrato materia del juicio que nos atiende.

Lo anterior, ya que, la documental de análisis no fue objetada, ni impugnada por ninguna de las partes, por ende, en términos del numeral 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente.



PODER JUDICIAL

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

IV.- INCIDENTES DE TACHAS.- Enseguida, se procede a resolver los incidentes de tachas interpuestos por el demandado en lo principal y actor reconvenional ***** contra el depositado de *****y *****.

Para tal efecto, 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.

Bajo este contexto, es de precisarse que, el objeto del incidente de tachas, es atacar el testimonio rendido por 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 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.

Al respecto, el artículo **478** del Código Procesal Civil en vigor, hace referencia a tales circunstancias, además, el propio ordenamiento procesal, en el numeral **489** regula el incidente de tachas.

Robustece a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial, que se cita:

Época: Séptima Época Registro: 241041 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 109-114, Cuarta Parte Materia(s): Común Tesis: Página: 164

TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.

Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que 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 circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.

De los anteriores argumentos se puede concluir que las tachas de los testigos, es un procedimiento para restar o nulificar el valor de la declaración de un testigo, **fundadas en circunstancias personales del declarante**, como lo es, tener parentesco con los litigantes, que sea amigo o enemigo con alguno de ellos, que tenga interés en el asunto.

En ese tenor, ***** planteó el incidente en estudio contra los depositados de *****y ***** argumentando por cuanto a la primera que:

- *Desconoce el contrato materia de juicio.*
- *A la declarante no le constan los hechos.*
- *No se encontró presente en la firma del contrato.*

Por cuanto al testigo *****:

- *No conoce el contrato materia de juicio ni su contenido.*

En tal virtud, atendiendo a las disposiciones legales transcritas con antelación, así como a las manifestaciones vertidas por las partes y después de un análisis minucioso a las circunstancias personales de los atestes citados, se estima declarar **IMPROCEDENTES LOS INCIDENTES DE TACHAS** planteados, ya que, en términos del artículo 489 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se puede concluir que los argumentos que funden las tachas deben ir encaminados a **señalar circunstancias personales de los atestes que afecten la credibilidad y que conlleven a determinar que rindieron su testimonio de manera parcial favoreciendo a la parte oferente a raíz de esas circunstancias personales**, lo que en la especie no acontece, ya que, las causas alegadas contra los depositados **se encuentran encaminadas al sentido de la valoración de lo declarado por los atestes y no a precisar las circunstancias que afecten la credibilidad de estos.**

Por tanto, la declaración de los testigos ofrecidos en juicio, deberá ser valorada al analizarse el fondo de la presente controversia, conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y a las pautas especiales establecidas para la prueba testimonial.

Lo anterior, sin prejuzgar el eventual valor y eficacia probatoria que pudiera otorgarse a los testimonios al momento de valorar dichas declaraciones.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Época: Octava Época Registro: 212937 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XIII, Abril de 1994 Materia(s): Civil Tesis:
I.5o.C.550 C Página: 420*



PODER JUDICIAL

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

PRUEBA TESTIMONIAL. NEGATIVA A OTORGARLE EFICACIA PROBATORIA, NO SE FUNDAMENTA EN EL INCIDENTE DE TACHAS, SINO EN EL CONTENIDO DE LAS DECLARACIONES Y EN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA QUE LES RESTE CREDIBILIDAD.

Es inexacto que la contraparte de la oferente deba necesariamente combatir las declaraciones de los testigos mediante el incidente de tachas, para que el juzgador esté en aptitud legal, al valorarlas, de negarles valor probatorio, toda vez que los motivos que pueden afectar la credibilidad del testimonio, están contenidos, por una parte, en las contestaciones que el testigo dé a cada una de las preguntas que le formule el juez, después de la protesta de conducirse con verdad, en términos del artículo 363 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y, por otra, en la incongruencia existente entre lo expresado por la actora y el dicho de sus testigos.

Época: Novena Época Registro: 177768 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, Julio de 2005 Materia(s): Común Tesis: II.1o.A.25 K Página: 1555

TESTIGOS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA MERA REFERENCIA DE LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN FILIAL, ES INSUFICIENTE PARA ESTABLECER SU FALTA DE CREDIBILIDAD.

Establecer la fiabilidad o credibilidad de las pruebas, a fin de valorarlas, es uno de los elementos de mayor relevancia y complejidad en un procedimiento jurisdiccional. En el caso de una declaración testimonial, tal estimación puede suponer la valoración de datos tan complejos como la existencia de relaciones laborales o de parentesco entre el testigo y las partes, su comportamiento en general y durante el interrogatorio, el contenido, forma y modalidades de las respuestas, y la verosimilitud de lo declarado. En ese orden de ideas, los artículos 186, 187 y 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria para la Ley de Amparo, disponen que son diversos los aspectos que deben ser tomados en cuenta y razonados, para establecer la credibilidad de los testigos. Por ello, la mera referencia a alguno o algunos de esos elementos, como resultaría de aludir a una relación filial, sin argumentar cómo es que tal condición afecta la fiabilidad del medio probatorio en el caso concreto, resulta insuficiente para establecer la falta de credibilidad de un testigo.

Época: Novena Época Registro: 179156 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta Tomo XXI, Febrero de 2005 Materia(s):
Común Tesis: I.13o.A.33 K Página: 1804

**TESTIMONIO DEL DESCENDIENTE DEL QUEJOSO Y
OFERENTE DE LA PRUEBA. SU VALOR PROBATORIO
DEPENDERÁ DEL ANÁLISIS DE SU DECLARACIÓN
CONFORME AL ARTÍCULO 215 DEL CÓDIGO FEDERAL
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.**

La Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales no prevé la forma en que el juzgador de amparo debe valorar la prueba testimonial, por lo que resulta aplicable en forma supletoria, conforme al numeral 2o. de dicha legislación, el artículo 215 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual establece que la valoración de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, quien para apreciarla deberá tener en consideración las circunstancias señaladas en el citado dispositivo, esto es, que los testigos convaliden en lo esencial del acto que refieran, aun cuando difieran en los accidentes; que declaren haber oído pronunciar las palabras, presenciado el acto o visto el hecho material sobre el que depongan; que por su edad, capacidad o instrucción tengan el criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad, por la independencia de su posición o por sus antecedentes personales tengan completa imparcialidad; que por sí mismos conozcan los hechos sobre los que declaren, y no por inducciones ni referencias de otras personas; que la declaración sea clara, precisa, sin dudas ni reticencias sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales; que no hayan sido obligados por la fuerza o el miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno, y que den fundada razón de su dicho. Ahora bien, de conformidad con la fracción IV del mencionado numeral 215, la declaración de un descendiente del quejoso y oferente de la prueba puede carecer de valor, de advertirse evidentemente el ánimo de favorecer a su progenitor; sin embargo, tal circunstancia no debe ser el único factor para descalificar ese testimonio, sino que es necesario realizar un examen cuidadoso de su depondo. Por tanto, para hacer un correcto análisis y valoración de una prueba testimonial, no es suficiente referirla en forma abstracta, sino que debe ser objeto de un cuidadoso examen, pues es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación



PODER JUDICIAL

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

concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo subjúdice, habida cuenta que el testigo no sólo es el narrador de un hecho, sino ante todo, de una experiencia por la que vio y escuchó y, por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico; por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo, y la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y forma de la declaración.

V.- ESTUDIO DE FONDO DE LA RECONVENCIÓN PLANTEADA. - Se procederá al estudio de la reconvencción planteada por ***** contra ***** , respecto la nulidad del contrato privado de compraventa de ***** , que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como ***** , derivado que dicha acciones de **estudio preferente**, en virtud que de ser procedente ésta, tendría un impacto en la demanda principal, toda vez que se **ha impugnado el contrato base de la acción**.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan aplicados por identidad de razones jurídicas que exponen:

Época: Novena Época Registro: 194779 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Enero de 1999 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.144 C Página: 907

REIVINDICACIÓN, EXCEPCIÓN DE NULIDAD DEL TÍTULO BASE DE LA ACCIÓN. PROCEDE SU ESTUDIO PREVIO A LA ACCIÓN DE.

Para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar, entre otros elementos, la propiedad de la cosa que reclama; luego, si el demandado al contestar la instaurada en su contra opuso la excepción de nulidad del título base de la acción, por la propia naturaleza del juicio el juzgador debe estudiar en tal caso, en primer término, la excepción planteada y definir ese punto, para saber si el título de la parte actora, cuestionado sobre su validez, es apto o no para acreditar la propiedad del inmueble que se pretende reivindicar y con ello demostrar el primer elemento de la acción intentada. Por tanto, si el ad quem es omiso en hacer

el estudio en dicha forma, resulta evidente que su actuación infringió las garantías de legalidad y seguridad jurídica.

Época: Novena Época Registro: 190821 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII, Diciembre de 2000 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.252 C Página: 1363

ACCIÓN DE NULIDAD. ES DE ESTUDIO PREFERENTE, POR SU NATURALEZA, ANTE LA DIVERSA PLENARIA DE POSESIÓN.

De acuerdo con la técnica jurídica y orden procesal, los juzgadores deben analizar preferentemente la acción de nulidad, aunque se haga valer en la vía reconvenicional, cuando se trate de invalidar el título en que se sustente la plenaria de posesión, por mediar un confrontamiento entrelazado con la justificación de los elementos constitutivos de la plenaria aludida. Ciertamente, deviene indiscutible que resulta ocioso e innecesario que se acometiere a su vez el examen de la procedencia de la diversa acción posesoria, si dicha reconvenicional excluye a ésta cuando el documento base de la propia plenaria se declare nulo, pues, por lógica, ello implica jurídicamente que no se demuestre la presencia de un justo título para poseer que origina la falta de comprobación de uno de sus elementos.

Ahora bien, la parte actora reconvenicional, alega como causas de nulidad del acto impugnado, las siguientes:

- El acto jurídico es nulo de pleno derecho, porque la vendedora no es propietaria del inmueble, al tratarse de una venta de un bien ajeno, en razón que la propiedad que vende la actora en lo principal está hipotecada y como consecuencia el legítimo dueño es *****.
- El ***** , se acordó con la demandada reconvenicional la compra de la casa materia del contrato basal y con el dinero de la transacción se liquidaría el crédito hipotecario y se le entregaría al comprador las escrituras libres de gravamen. Después de haberle entregado a la vendedora la cantidad pactada, no se liquidó el crédito hipotecario como se había pactado.

En ese tenor, si bien, en la presente resolución, no se transcriben de manera textual los motivos de nulidad alegados contra el acto jurídico impugnado que son materia de la presente sentencia, ello no le para ningún perjuicio al accionante ni lo deja en estado de indefensión, pues no implica de ninguna manera que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no resulta trascendente en el sentido de fallo, toda vez que no existe disposición alguna en el Código Adjetivo de la materia que obligue a esta autoridad a transcribir o sintetizar las causas de nulidad de acto jurídico expuestos por la parte promovente.



PODER JUDICIAL

Corroborándose lo anterior con el siguiente criterio jurisprudencial:

Época: Novena Época Registro: 164618 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Mayo de 2010 Materia(s): Común Tesis: 2a./J. 58/2010 Página: 830

"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer".

En este orden, la parte demandada ***** fue omisa en oponer defensas y excepciones en la reconvención planteada en su contra.

Ahora bien, el actor reconvencional con la finalidad de acreditar las causas de nulidad, ofreció como probanzas las siguientes:

1. **Confesional** a cargo de *****¹
2. **Declaración de parte** a cargo de *****²
3. **Testimonial** a cargo de *****³ y *****⁴
4. **Documentales** consistentes en:

¹ Medio probatorio desahogado en diligencia de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve

² Su oferente se desistió de su desahogo en diligencia de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve

³ Medio probatorio declarado desierto en diligencia de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve

⁴ Medio probatorio desahogado en diligencia de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve

- a. Contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****.
- b. Escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

5. Pericial en materia de arquitectura y valuación

- a. Perito designado por esta autoridad: *****, quien aceptó y protestó el cargo el *trece de febrero de dos mil veinte*, emitiendo su dictamen el *quince de septiembre de dos mil veinte*, ratificándolo el *seis de noviembre de dos mil veinte*
- b. Perito designado por *****: Arquitecto *****, quien aceptó y protestó el cargo el *veintiocho de junio de dos mil diecinueve*, emitiendo su dictamen el *ocho de julio de dos mil diecinueve*, ratificándolo el *dieciséis de agosto de dos mil diecinueve*

6. Inspección judicial del inmueble materia del contrato base⁵

7. Informes de autoridad a cargo de:

- a. Entonces Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, respecto el expediente ***** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** contra *****⁶
- b. Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos⁷

8. Presuncional en su doble aspecto legal y humana

9. Instrumental de actuaciones

En este orden, por cuanto a la **confesional** a cargo de ***** de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar que las partes el *****, celebraron un contrato privado de compraventa⁸, respecto el inmueble identificado como *****⁹, con un precio de *****¹⁰, existiendo consignado un pago parcial de *****¹¹ reconociendo la firma y contenido que aparece en dicho contrato.¹²

Lo anterior, ya que es de explorado derecho, que la probanza citada, sólo tendrán eficacia probatoria en lo que le perjudique al declarante, no en lo que le beneficie, como lo sustenta el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas:

Época: Novena Época Registro: 184931 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVII, Febrero de 2003 Materia(s): Laboral Tesis: IV.3o.T.122 L Página: 1033

CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA.

⁵ Medio probatorio desahogado el *dieciséis de enero de dos mil veinte*

⁶ Medio probatorio desechado en auto de *trece de junio de dos mil diecinueve*

⁷ Medio probatorio desahogado en escrito fechado el *nueve de octubre de dos mil diecinueve*

⁸ Posición marcada con el numeral 2

⁹ Posición marcada con el numeral 3

¹⁰ Posición marcada con el numeral 4

¹¹ Posición marcada con el numeral 6

¹² Posiciones marcadas con los numerales 7, 8 y 11.



PODER JUDICIAL

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

No es lógico ni jurídico establecer que la prueba confesional ofrecida por la parte actora, en la que se declaró fictamente confesos a los absolventes dada su incomparecencia, carezca de valor probatorio bajo el argumento de que se encuentra en contradicción con diversa prueba confesional ofrecida por el demandado a cargo del actor, en la que haya contestado "no es cierto" a las posiciones formuladas, pues la confesión entendida como el reconocimiento que se hace de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, implica que sólo surte efectos en lo que perjudica y no en lo que beneficia.

Sin embargo, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia** probatoria para acreditar las **causas de nulidad** externadas por el actor reconvenicional, toda vez que ***** omitió manifestar algo que le perjudique en relación a la falta de requisitos en la celebración del contrato basal.

De igual manera, se encuentra la **testimonial singular** a cargo de *****.

Para tal efecto, debe establecerse la diferencia entre la figura del testigo único y la del singular, las cuales difieren entre sí en cuanto al número de personas que presenciaron el hecho sobre el cual declaran.

En esa tesitura, el testigo singular surge a la vida jurídica cuando existe pluralidad de personas que percibieron la realización de un hecho, pero éste se pretende probar dentro del procedimiento sólo con la declaración de uno de ellos, mientras que la figura del testigo único se presenta cuando el hecho que se pretende probarse soporta en el dicho de la única persona que lo presenció.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas:

Registro digital: 174829 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Penal Tesis: XX.2o. J/15 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Junio de 2006, página 1090 Tipo: Jurisprudencia

TESTIGO ÚNICO Y TESTIGO SINGULAR. DIFERENCIAS.

En el procedimiento penal se reconoce como medio de prueba la testimonial. Ahora bien, cuando se desahoga la declaración respectiva, podemos encontrar la figura del testigo único y la del singular, las cuales difieren entre sí en cuanto al número de personas que presenciaron el hecho sobre el cual declaran. En esa tesitura, el testigo singular surge a la vida jurídica cuando existe pluralidad de personas que percibieron la realización de un hecho, pero éste se pretende probar dentro del procedimiento sólo con la declaración de uno de ellos. Mientras que la figura del testigo único se presenta cuando el

hecho que se pretende probar se soporta en el dicho de la única persona que lo presencié.

En este orden, el ateste manifestó que:

... !!***** !!

Probanza a la cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, derivado que las preguntas efectuadas se encuentran encaminadas a demostrar que ***** ha cumplido con su obligación de pago consignada en el contrato basal, esto es, **una circunstancia que no origina la nulidad del acto jurídico base de acción.**

Luego entonces con el medio probatorio de análisis **no** se acredita la nulidad alegada por el actor reconvenional.

Sirve de apoyo los siguientes criterios jurisprudenciales, emitidos por nuestro Máximo Tribunal Constitucional:

Época: Novena Época Registro: 164440 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010 Materia(s): Común Tesis: I.8o.C. J/24 Página: 808

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

Época: Novena Época Registro: 165929 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX, Noviembre de 2009 Materia(s): Común Tesis: 1a. CLXXXIX/2009 Página: 414

PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN.

La prueba testimonial, en un primer plano de análisis, sólo es válida si cumple con ciertos requisitos



PODER JUDICIAL

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

(taxativamente delimitados en las normas procesales respectivas), de manera que si uno de ellos no se satisface, lo declarado por el testigo no puede tener valor probatorio en tanto que en un segundo nivel de estudio, superadas tales exigencias normativas, el juez tiene la facultad de ponderar, a su arbitrio, el alcance de lo relatado por el testigo, conforme al caso concreto. De lo anterior se advierte que la calificación no es respecto a la persona que lo emite, sino en cuanto al relato de hechos que proporciona, por lo que el alcance probatorio de su dicho puede dividirse, ya que una persona puede haber advertido por medio de sus sentidos un hecho particular y, a la vez, haber conocido otro hecho, vinculado con el primero, por medio de otra persona. Así, lo que un testigo ha conocido directamente tiene valor probatorio de indicio y debe ponderarse por la autoridad investigadora o judicial conforme al caso concreto, según su vinculación con otras fuentes de convicción; mientras que lo que no haya conocido directamente, sino a través del relato de terceros, no debe tener valor probatorio alguno. Por tanto, las referidas condiciones normativas están establecidas como garantía mínima para que un testimonio pueda adquirir el carácter indiciario sujeto a la calificación del juzgador.

Respecto al contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****, el mismo ha sido valorado en la presente determinación al cual, se le concedió pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar la relación contractual de las partes, sin embargo, dicha probanza **no tiene el alcance de demostrar las causas de nulidad alegadas.**

Por lo tanto, con el medio probatorio de análisis **no** se acredita la nulidad alegada por el actor reconvenional.

Concerniente a la escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, documental a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en virtud de ser documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y en el ámbito de su competencia, con la cual, se acredita que ***** es la dueña del predio consignado en el contrato basal, por ende, dicho medio probatorio **le es adverso a los intereses de la parte actora reconvenional, toda vez que de su contenido se desprende que la demandada reconvenional si contaba con facultades para vender el inmueble consignado en el contrato basal.**

Por lo tanto, con dicha probanza **no** se acredita la nulidad alegada por el actor reconvenional.

Concerniente a la **pericial en materia de arquitectura y valuación** de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia** probatoria, toda vez que dicho medio probatorio

no guarda relación con la litis establecida, ya que, no existe una acción que tenga por objeto determinar el valor comercial del predio materia del contrato basal, por lo tanto, con dicha probanza **no** se acredita la nulidad alegada por el actor reconvencional.

Lo mismo acontece con la **inspección judicial** del inmueble materia del contrato base, probanza que de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia** probatoria, toda vez que dicho medio probatorio no guarda relación con la litis establecida, ya que, no existe una acción que tenga por objeto analizar la posesión detentada sobre el predio consignado en el contrato base de acción, por lo tanto, con dicha probanza **no** se acredita la nulidad alegada por el actor reconvencional.

Por cuanto al informe de autoridad a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, toda vez que dicha autoridad **omitió informar lo solicitado ante la falta de pago de los derechos correspondientes**, situación que le incumbía al actor reconvencional, en términos del numeral 386 del Código Procesal Civil, al ser su carga probatoria, para demostrar sus defensas y excepciones, **consecuentemente, con dicho medio probatorio no se puede desvirtuar la acción ejercitada.**

Siendo imposible para esta autoridad ordenar la reposición del procedimiento para desahogar dicha probanza, ya que, el asunto que nos ocupa, es de estricto derecho en términos del numeral 1 del Código Procesal Civil, aunado a que, la carga probatoria incumbe a las partes y no a esta autoridad como lo refiere el diverso 386 de la norma citada, por ende, las partes tienen la carga procesal de vigilar e impulsar el correcto y oportuno desahogo de sus pruebas aportadas, solicitando a la autoridad los elementos necesarios para el desahogo de sus probanzas; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal dentro de los plazos que fija la ley para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen, como se encuentra previsto en el numeral 215 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Novena Época Registro: 177193 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta Tomo XXII, Septiembre de 2005
Materia(s): Civil Tesis: I.11o.C.137 C Página: 1537*

**PRUEBAS EN EL JUICIO CIVIL. LAS PARTES Y NO EL
JUZGADOR TIENE LA CARGA PROCESAL DE VELAR E
IMPULSAR EL CORRECTO Y OPORTUNO DESAHOGO DE
SUS PRUEBAS.**

*De lo dispuesto por los artículos 133 y 281 del Código
de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se
infiere el carácter dispositivo de todo juicio civil, lo*



PODER JUDICIAL

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

cual se traduce en la obligación de las partes de impulsar el procedimiento; por tanto, conforme a dicho principio dispositivo que rige en los juicios civiles, las partes tienen la carga procesal de vigilar e impulsar el correcto y oportuno desahogo de sus pruebas aportadas, solicitando al Juez la expedición de oficios o exhortos o cualquier otro elemento necesario para el desahogo de sus probanzas, que el propio juzgador haya omitido ordenar al admitir dichas pruebas; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal dentro de los plazos que fija la ley para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les resta valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que beneficien a la parte actora reconvenzional, para acreditar las causas de nulidad alegadas.**

En este orden, una vez valorado el acervo probatorio ofrecido por el actor reconvenzional se procederá al estudio de las causas de nulidad alegadas contra el contrato impugnado; por cuanto a la causa sustentada en el sentido de que:

- El acto jurídico es nulo de pleno derecho, porque la vendedora no es propietaria del inmueble, al tratarse de una venta de un bien ajeno, en razón que la propiedad que vende la actora en lo principal está hipotecada y como consecuencia el legítimo dueño es *****.

La misma se califica de **infundada** por lo siguiente:

Se debe precisar que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, como se desprende del numeral 2359 del Código Civil, quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero, como lo señala el artículo 2360 del Código Civil.

De lo anterior, se desprende que la hipoteca tiene los siguientes elementos:

1. Es una garantía real, al proteger un derecho sobre una cosa.
2. Es de carácter accesorio, porque la hipoteca surge para garantizar una obligación principal.
3. El titular de la hipoteca únicamente tiene derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.

Luego entonces, el contrato de **garantía hipotecaria, no** transmite el dominio de la cosa, **únicamente otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, pero no, genera un derecho de propiedad.**

Por tanto, contrario a lo expuesto por el actor reconvencional, ***** si contaba con facultades suficientes para transmitir la propiedad del inmueble materia del contrato basal, al ser la legítima propietaria del mismo, como se desprende de la escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, probanza a la cual, le fue conferido pleno valor y eficacia probatoria.

En este orden, el hecho que el inmueble consignado en el contrato basal se encuentre **hipotecado**, no demerita el dominio que ***** ejerce sobre el mismo, **toda vez que el titular del derecho real de hipoteca únicamente tiene derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, pero no le genera derechos de propiedad sobre el inmueble hipotecado.**

Incluso debe exponerse que ***** al momento de suscribir el contrato impugnado, era conocedor del crédito hipotecario, como se desprende de la **cláusula tercera**, donde el actor reconvencional se obligó a pagar el crédito que garantiza la hipoteca del predio materia del contrato basal, por tanto, ahora no puede desconocer su contenido.

Luego entonces, ***** es la legítima dueña del predio materia del contrato basal y *****, únicamente tiene derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago sobre el predio hipotecado, pero de ninguna forma tiene derechos de propiedad sobre el inmueble dado en garantía, de conformidad con el numeral 2359 del Código Civil.

En mérito de lo antes expuesto, se declara **improcedente** la causa de nulidad alegada.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Registro digital: 2011833 Instancia: Primera Sala
Décima Época Materias(s): Civil Tesis: 1a. CLX/2016
(10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la
Federación. Libro 31, Junio de 2016, Tomo I, página
691 Tipo: Aislada*

DERECHO REAL DE HIPOTECA.

*La hipoteca, al ser un derecho real, implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado que comprende la acción **persecutoria** y, por ser de garantía, también involucra el derecho de disposición y preferencia en el pago. Ahora bien, este poder jurídico constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende la relación personal de crédito, es decir, que es oponible a cualquier persona que adquiera el inmueble, siempre que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad; por*



PODER JUDICIAL

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

tanto, el bien sigue sujeto a la hipoteca aunque pase a poder de un tercero ajeno a la relación que tienen el acreedor hipotecario y el deudor que constituyó la hipoteca; de ahí que la acción hipotecaria podría ejercitarse contra cualquier adquirente. Así, al tratarse de un derecho de garantía, el bien permanece en poder del deudor o de un tercero y, en ese sentido, el poder jurídico que su titular (el acreedor hipotecario) ejerce sobre él, se realiza de forma indirecta a través del poder jurisdiccional del Estado, pues sólo ante el incumplimiento del deudor, el acreedor hipotecario puede exigir judicialmente el pago del crédito garantizado por el bien hipotecado.

Concerniente a la causa de nulidad alegada en el sentido de que:

- El ***** , se acordó con la demandada reconvenional la compra de la casa materia del contrato basal, y con el dinero de la transacción se liquidaría el crédito hipotecario y se le entregaría al comprador las escrituras libres de gravamen. Después de haberte entregado a la vendedora la cantidad pactada, no se liquidó el crédito hipotecario como se había pactado.

La cual se califica de **inatendible** derivado que la misma, no establece una causa de nulidad, esto es, una circunstancia que exponga una falta de voluntad, objeto o solemnidad en la celebración del acto impugnado, en términos del numeral 36 del Código Civil; sino evidencia un supuesto incumplimiento de ***** en las obligaciones contraídas en el contrato basal, **situación que da origen a exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato de conformidad con el numeral 1715 del Código Civil, pero no genera un motivo para solicitar su nulidad.**

Luego entonces la causa de nulidad es **inatendible**.

En este orden, el actor reconvenional **no** acreditó las causas de nulidad alegadas contra el contrato basal, consecuentemente:

Se declara que ***** , no acreditó su acción de nulidad ejercitada en vía reconvenional, por ende, se absuelve a ***** de todas y cada una de las pretensiones reclamadas.

Consecuentemente se omite el estudio las diversas acciones reconvenionales, ya que las mismas, son una consecuencia de la acción de nulidad, por lo tanto, al no haberse acreditado la ineficacia del actor jurídico, las mismas siguen la suerte de la acción principal.

En mérito de lo anterior, resulta innecesario efectuar el análisis de las pruebas ofrecidas por la parte demandada reconvenional, pues es de explorado derecho que en los casos en los cuales no procede la acción, la autoridad no está obligada a entrar al análisis de las pruebas aportadas en juicio, no resultando lo anterior violatorio de garantías pues el análisis de las mismas no cambiarían el sentido del fallo, ya que la parte actora reconvenional omitió acreditar las causas de nulidad alegadas contra el documento base de la acción.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto el criterio jurisprudencial que a continuación se cita aplicado por analogía de razón:

Época: Octava Época Registro: 216203 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XI, Junio de 1993 Materia(s): Común Tesis:
Página: 295

PRUEBAS, FALTA DE ESTUDIO DE LAS, CUANDO NO ES VIOLATORIO DE GARANTIAS.

El concepto de violación planteado por el amparista referente a que el tribunal de apelación no tomó en cuenta algunas pruebas ofrecidas por la defensa, es inoperante si las pruebas cuyo análisis se omitió carecen de influencia en cuanto al sentido del fallo, por lo que si se estudiaran esas pruebas a nada práctico conduciría pues la autoridad responsable volvería a fallar de la misma manera e igualmente en su caso el juzgador de amparo y así, debe de una vez negarse la protección federal.

VI. ESTUDIO DE LA ACCIÓN DE RECISIÓN.- Ahora bien, tenemos que la parte actora en lo principal ***** ejercita contra el demandado reconvenional ***** la rescisión del contrato privado de compraventa de ***** , que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como ***** .

Para tal efecto es necesario citar el contenido de los siguientes artículos del Código Civil del Estado de Morelos, que refieren:

..." **ARTICULO 1668.-** NOCION DE CONVENIO.

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

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

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

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

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

ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. *Los contratos se perfeccionan por el mero*



PODER JUDICIAL

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

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

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

ARTICULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

ARTICULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.

ARTICULO 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

ARTICULO 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato.

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

- I.- Por incumplimiento del contrato;
- II.- Porque se realice una condición resolutoria;
- III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa;
- IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado;
- V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan

bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y

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

ARTICULO 1708.- PRESCRIPCION DE LAS PRETENSIONES DE RESCISION CONTRACTUAL. Las pretensiones de rescisión prescriben en el término de dos años, salvo que lo contrario resulte de disposición expresa de la Ley, o de la naturaleza del contrato o causa de rescisión.

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

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

Por cuanto a la compraventa, se establece que es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero; que el comprador debe pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley, y que el pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.

a) Defensas y excepciones.- Se procederá a analizar las defensas y excepciones hechas valer por la parte demandada ***** las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden del escrito de contestación de demanda, los cuales se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

1.- Contradicción de las prestaciones reclamadas.- La parte demandada ***** , señala que existe una contradicción entre las pretensiones ejercitadas en la demanda principal y el escrito mediante el cual, se subsanó la demanda que nos atiende, la cual, se califica de **infundada** derivado de lo siguiente:

Esta autoridad al advertir deficiencias en el escrito de demanda, previno a la accionante para que aclarará sus



PODER JUDICIAL

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

pretensiones, por lo que, únicamente debe entenderse que ***** , ejercita las acciones establecidas en el escrito mediante el cual, subsanó la prevención efectuada, de conformidad con el numeral 357 del Código Procesal Civil.

Por ende, al no haberse admitido la acción ejercitada por ***** en su escrito inicial de demanda, esta podía variar las pretensiones ejercitadas, en términos del numeral 224 del Código Procesal Civil, situación que efectuó en el escrito mediante el cual, subsano la prevención realizada.

Luego entonces, contrario a lo señalado por el demandado en lo principal, no existe contradicción entre las acciones ejercitadas por ***** , al haber subsanado dichas deficiencias en el escrito mediante el cual, subsanó la prevención ordenada por esta autoridad.

2.- Nulidad del contrato basal.- Al referir el demandado reconvenicional que el contrato base de la acción, consigna una venta de un inmueble ajeno, en razón de que la propiedad que le fue transmitida por ***** se encuentra hipotecada y como consecuencia el legítimo dueño es ***** , la cual, se califica de **infundada** por los motivos externados al analizar la contrademanda interpuesta por ***** y que esencialmente se sustentan en que ***** es la legítima dueña del predio materia del contrato basal y por ende, se encontraba en condiciones de disponer del mismo, teniendo ***** , únicamente **derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago sobre el predio hipotecado, pero de ninguna forma tiene derechos de propiedad sobre el inmueble dado en garantía**, de conformidad con el numeral 2359 del Código Civil.

Luego entonces el demandado reconvenicional deberá estarse al apartado del estudio de la contrademanda, donde esta autoridad abordó la presente causa de nulidad.

3.- Pago al referir el demandado reconvenicional que ha cubierto con lo pactado en la cláusula tercera del contrato privado de compraventa materia de juicio, al haber realizado el pago de las siguientes cantidades:

- ***** , los cuales se entregaron en efectivo a la parte actora en lo principal el ***** .
- ***** , que se entregaron mediante depósitos bancarios en la cuenta de la parte actora en lo principal

Para el análisis de la presente defensa se requiere de la valoración en conjunto de los medios probatorios ofrecidos, luego entonces, esta autoridad procederá al examen del acervo probatorio.

En este orden, la parte actora en lo principal ***** ofreció como pruebas las siguientes:

- 1. Confesional** a cargo de *****¹³
- 2. Testimonial** a cargo de ***** y *****¹⁴
- 3. Documentales** consistentes en:

¹³ Medio probatorio desahogado en diligencia de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve

¹⁴ Medio probatorio desahogado en diligencia de veintiuno de agosto de dos mil diecinueve

- a. Contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****.
- b. Escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos

4. Pericial en materia de grafoscopia¹⁵

5. Reconocimiento de contenido y firma del contrato basal¹⁶

6. Presuncional en su doble aspecto legal y humana

7. Instrumental de actuaciones

No pasa por alto, que la parte actora en lo principal, ofreciera el **informe de autoridad** a cargo del Ministerio Público de Temixco, respecto la carpeta de investigación *****, sin que esta autoridad se pronunciara al respecto, sin embargo, resulta imposible ordenar la reposición del procedimiento para proveer sobre dicha probanza, ya que, el asunto que nos ocupa, es de estricto derecho en términos del numeral 1 del Código Procesal Civil, por ende, la parte actora en lo principal, ante la omisión de esta autoridad de pronunciarse respecto el medio probatorio referido, debió impulsar el correcto y oportuno desahogo de dicha probanza, solicitando la regularización del procedimiento, para proveer sobre dicho medio probatorio; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen, como se encuentra previsto en el numeral 215 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, cuyo rubro es **PRUEBAS EN EL JUICIO CIVIL. LAS PARTES Y NO EL JUZGADOR TIENE LA CARGA PROCESAL DE VELAR E IMPULSAR EL CORRECTO Y OPORTUNO DESAHOGO DE SUS PRUEBAS**, mismo que ha sido citado en la presente determinación.

Ahora bien, el demandado en lo principal, ofreció como probanzas las siguientes:

- 1. Confesional** a cargo de *****¹⁷
- 2. Declaración de parte** a cargo de *****¹⁸
- 3. Testimonial** a cargo de *****¹⁹ y *****²⁰
- 4. Documentales** consistentes en:

- a. Contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****.

¹⁵ Su oferente se desistió de su desahogo en comparecencia de *tres de diciembre de dos mil diecinueve*

¹⁶ Su oferente se desistió de su desahogo en diligencia de *veintiuno de agosto de dos mil diecinueve*

¹⁷ Medio probatorio desahogado en diligencia de *veintiuno de agosto de dos mil diecinueve*

¹⁸ Su oferente se desistió de su desahogo en diligencia de *veintiuno de agosto de dos mil diecinueve*

¹⁹ Medio probatorio declarado desierto en diligencia de *veintiuno de agosto de dos mil diecinueve*

²⁰ Medio probatorio desahogado en diligencia de *veintiuno de agosto de dos mil diecinueve*



PODER JUDICIAL

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

b. Escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

5. Pericial en materia de arquitectura y valuación.

- a. Perito designado por esta autoridad: *****, quien aceptó y protestó el cargo el *trece de febrero de dos mil veinte*, emitiendo su dictamen el *quince de septiembre de dos mil veinte*, ratificándolo el *seis de noviembre de dos mil veinte*
- b. Perito designado por *****: Arquitecto *****, quien aceptó y protestó el cargo el *veintiocho de junio de dos mil diecinueve*, emitiendo su dictamen el *ocho de julio de dos mil diecinueve*, ratificándolo el *dieciséis de agosto de dos mil diecinueve*

6. Inspección judicial del inmueble materia del contrato base²¹

7. Informes de autoridad a cargo de:

- a. Entonces Juez Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, respecto el expediente *****relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por *****contra *****²²
- b. Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos²³

8. Presuncional en su doble aspecto legal y humana

9. Instrumental de actuaciones

En este orden, se procederá a la valoración de los medios probatorios ofrecidos, iniciado con la confesional a cargo de *****a la cual, de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar que:

Las partes el *****, celebraron contrato de compraventa²⁴, acordando que en el acto ***** entregaría la cantidad de *****²⁵ e independientemente seguiría pagando el adeudo del inmueble²⁶ conociendo que el predio consignado en el contrato basal contaba con gravamen de un crédito con garantía hipotecaria otorgado por *****²⁷, pactando una pena convencional en caso de incumplimiento de las obligaciones consignadas²⁸.

Lo anterior, ya que es de explorado derecho, que la probanza citada, sólo tendrán eficacia probatoria en lo que le perjudique al declarante, no en lo que le beneficie, como lo sustenta el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas, de rubro **CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA**, mismo que ha sido citado en la presente determinación.

Sin embargo, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia** probatoria para acreditar el

²¹ Medio probatorio desahogado el *dieciséis de enero de dos mil veinte*

²² Medio probatorio desechado en auto de *trece de junio de dos mil diecinueve*

²³ Medio probatorio desahogado en escrito fechado el *nueve de octubre de dos mil diecinueve*

²⁴ Posición marcada con el numeral 3

²⁵ Posición marcada con el numeral 4

²⁶ Posición marcada con el numeral 6

²⁷ Posición marcada con el numeral 8

²⁸ Posición marcada con el numeral 9

incumplimiento alegado por la parte actora, toda vez que *****omitió manifestar algo que le perjudique.

En este orden, se encuentra la testimonial a cargo de *****y
*****, manifestando la primera:

... ***** ...

Probanza a la cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, con lo cual, se acredita el incumplimiento de ***** en las obligaciones consignadas en el contrato basal, esto es, omitió efectuar los pagos parciales a los cuales se obligó, aunado a que presidió de entregar al momento de la firma del contrato la cantidad de *****

Además debe exponerse que la declarante fungió como testigo en el contrato basal, por tanto, su declaración adquiere un valor preponderante al haber constatado los hechos sobre los cuales declaró de forma directa, situación que quedó evidenciada con las repreguntas efectuadas, donde la ateste señaló los términos y condiciones del contrato basal, por ende, se denota que conoce de los hechos expuestos de forma directa, sin inducción de terceras personas.

No pasa por alto, que la declarante sea hija de la parte actora en lo principal, sin embargo, de su declaración no se advierten indicios que hagan presumir que efectuó manifestaciones parciales con la intención de beneficiar a la parte actora en lo principal; incluso el demandado reconvenional, puede acreditar el pago supuestamente efectuado con los medios probatorios que tenga a su alcance.

De igual manera, no escapa que la parte demandada en lo principal, refiera que la ateste desconozca de los hechos expuestos, al haber omitido señalar con precisión el número de cláusulas que conforma el contrato basal, sin embargo, esta Potestad estima insuficiente que una persona desconozca el número exacto de cláusulas de un contrato que atestigo, para restarle valor a su declaración, tomando en cuenta que la declarante conocía los términos y condiciones del acuerdo de voluntades de análisis, por ende, aunque desconozca el número exacto de las cláusulas que lo conforman, con la declaración vertida quedó evidenciado que si conoce de los hechos expuestos, al conocer el contenido del contrato basal.

Por su parte, *****señalo en su declaración que:

... ***** ...

Probanza a la cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, con lo cual, se acredita el incumplimiento de ***** en las obligaciones consignadas en el contrato basal, esto es, presidió de entregar al momento de la firma del contrato la cantidad de *****

Además, debe exponerse que la ateste se encontró presente en la celebración del contrato, por tanto, su declaración adquiere un valor preponderante al haber constatado los hechos sobre los cuales declaro de forma directa, situación que quedó evidenciada con las



PODER JUDICIAL

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

repreguntas efectuadas, donde la declarante señaló los términos y condiciones del contrato basal, por ende, se denota que conoce de los hechos expuestos de forma directa, sin inducción de terceras personas.

No pasa por alto, que la ateste sea hermana de la parte actora en lo principal, sin embargo, de su declaración no se advierten indicios que hagan presumir que efectuó manifestaciones parciales con la intención de beneficiar a la parte actora en lo principal; incluso el demandado reconvenional, puede acreditar el pago supuestamente efectuado con los medios probatorios que tenga a su alcance.

De igual manera, no escapa que la parte demandada en lo principal, refiera que la ateste desconozca de los hechos expuestos, al haber omitido señalar con precisión el número de cláusulas que conforma el contrato basal, sin embargo, esta Potestad estima insuficiente que una persona desconozca el número exacto de cláusulas de un contrato que atestigo, para restarle valor a su declaración, tomando en cuenta que la declarante conocía los términos y condiciones del acuerdo de voluntades de análisis, por ende, aunque desconozca el número exacto de las cláusulas que lo conforman, con la declaración vertida quedó evidenciado que si conoce de los hechos expuestos, al conocer el contenido del contrato basal.

Testimoniales antes valoradas, que de manera conjunta adquieren eficacia probatoria de acuerdo a lo previsto en los artículos 434 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, **ya, que los depositados no son contradictorios y se complementan unos con otros, las declaraciones han sido valoradas en su integridad, por lo que, los testigos coinciden tanto en lo esencial como en lo incidental**, medios de convicción con los cuales se acredita plenamente que: **partes del presente juicio celebraron el contrato materia de juicio, así como los términos del mismo, siendo que el demandado ha sido omiso en cumplimentar sus obligaciones contraídas en términos del contrato basal, específicamente el pago consignado en dicho acuerdo de voluntades, referente a entregar al momento de la firma del contrato la cantidad de *******

Sirve de apoyo los siguientes criterios jurisprudenciales, emitidos por nuestro Máximo Tribunal Constitucional:

Época: Novena Época Registro: 164440 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010 Materia(s): Común Tesis: I.8o.C. J/24 Página: 808

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre

determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

Época: Décima Época Registro: 160272 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3 Materia(s): Penal Tesis: I.1o.P. J/21 (9a.) Página: 2186

PRUEBA TESTIMONIAL, VALORACIÓN DE LA, CUANDO EXISTE PLURALIDAD DE TESTIGOS.

Al valorar los testimonios de una pluralidad de testigos que declaran al momento de los hechos y que con posterioridad lo hacen nuevamente, no se debe exigir deposiciones precisas y exactamente circunstanciadas, pues debe tenerse presente que las imágenes o recuerdos se sujetan a una ley psicológica, que debido a la influencia del tiempo operado en la conciencia de los testigos, hace que las declaraciones no sean uniformes y que en ellas se den diferencias individuales; pero sí es exigible que los atestados no sean contradictorios en los acontecimientos. Por lo que si las contradicciones de los testimonios, sólo se refieren a datos circunstanciales y no al fondo de sus respectivas versiones, aquéllas son intrascendentes y no restan valor probatorio a las declaraciones.

Época: Novena Época Registro: 165929 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXX, Noviembre de 2009 Materia(s): Común Tesis: 1a. CLXXXIX/2009 Página: 414

PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN.

La prueba testimonial, en un primer plano de análisis, sólo es válida si cumple con ciertos requisitos (taxativamente delimitados en las normas procesales respectivas), de manera que si uno de



PODER JUDICIAL

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

ellos no se satisface, lo declarado por el testigo no puede tener valor probatorio en tanto que en un segundo nivel de estudio, superadas tales exigencias normativas, el juez tiene la facultad de ponderar, a su arbitrio, el alcance de lo relatado por el testigo, conforme al caso concreto. De lo anterior se advierte que la calificación no es respecto a la persona que lo emite, sino en cuanto al relato de hechos que proporciona, por lo que el alcance probatorio de su dicho puede dividirse, ya que una persona puede haber advertido por medio de sus sentidos un hecho particular y, a la vez, haber conocido otro hecho, vinculado con el primero, por medio de otra persona. Así, lo que un testigo ha conocido directamente tiene valor probatorio de indicio y debe ponderarse por la autoridad investigadora o judicial conforme al caso concreto, según su vinculación con otras fuentes de convicción; mientras que lo que no haya conocido directamente, sino a través del relato de terceros, no debe tener valor probatorio alguno. Por tanto, las referidas condiciones normativas están establecidas como garantía mínima para que un testimonio pueda adquirir el carácter indiciario sujeto a la calificación del juzgador.

En este orden, se encuentran las siguientes documentales:

- Contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****.
- Escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Probanzas que han sido valoradas en la presente determinación a las cuales, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, se les concedió pleno valor y eficacia probatoria, con las cuales, se acreditó la existencia del contrato materia de juicio, las obligaciones contraídas por las partes en el mismo y la facultad de ***** de transmitir la propiedad del inmueble consignado en dicho acuerdo de voluntades.

Lo anterior, ya que, las documentales de análisis no fueron objetadas, ni impugnadas por ninguna de las partes, por ende, en términos del numeral 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tienen por admitidas y surten efectos como si hubiesen sido reconocidas expresamente.

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las**

constancias que integran el presente asunto, se advierten probanzas que benefician a la parte actora en lo principal, para demostrar que la parte demandada en lo principal dejó de realizar los pagos pactados en el contrato basal, además que el demandado en lo principal omitió entregar la cantidad de *****, al momento de la firma del contrato materia de juicio.

En este orden, por cuanto a la **confesional** a cargo de ***** de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, con la cual, se acredita que las partes el *****, celebraron un contrato de compraventa²⁹, respecto el inmueble identificado como *****³⁰, con un precio de *****³¹, existiendo consignado un pago parcial de *****³² lo cual solo se pactó dentro del contrato como una cláusula integrante del mismo, sin entregar en ese acto la cantidad ahí referida, reconociendo la firma y condiciones que aparecen en dicho contrato.³³

Lo anterior, ya que es de explorado derecho, que la probanza citada, sólo tendrán eficacia probatoria en lo que le perjudique al declarante, no en lo que le beneficie, como lo sustenta el siguiente criterio jurisprudencial aplicado por identidad de razones jurídicas, cuyo rubro es: **CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA, NO EN LO QUE BENEFICIA**, mismo que ha sido invocado en la presente determinación.

Sin embargo, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia** probatoria para acreditar **el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ***** en el contrato basal**, toda vez que ***** omitió manifestar algo que le perjudique.

No pasa por alto, que ***** hubiera contestado afirmativamente la posición marcada con el numeral diez, donde podría entenderse que la actora en lo principal aceptó que dio motivo para el incumplimiento del contrato, sin embargo, dicha manifestación debe ser analizada con la respuesta dada a dicha posición y la contestación efectuada a las diversas posiciones, por lo que, del análisis íntegro de confesional desahogada por la actora en lo principal, se desprende que a lo que esta se refería, es que ***** fue quien dio motivo al incumplimiento del contrato, ante su omisión de pago.

Lo anterior, ya que es indispensable analizar conjuntamente tanto las preguntas como las respuestas, de la prueba de análisis, de lo contrario se podrían generar conclusiones apartadas de la realidad.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Registro digital: 167870 Instancia: Tribunales
Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s):
Civil Tesis: VI.2o.C. J/305 Fuente: Semanario Judicial*

²⁹ Posición marcada con el numeral 2

³⁰ Posición marcada con el numeral 3

³¹ Posición marcada con el numeral 4

³² Posición marcada con el numeral 6

³³ Posiciones marcadas con los numerales 7, 8 y 11.



PODER JUDICIAL

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

de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1754 Tipo: Jurisprudencia

PRUEBA CONFESIONAL EN MATERIA CIVIL. SU VALORACIÓN.

Para valorar una declaración orientada por un interrogatorio, como lo es la confesional en materia civil, es indispensable analizar conjuntamente tanto las preguntas como las respuestas, ya que las primeras son rectoras del sentido de las segundas, por lo que si el cuestionario se encuentra indebidamente formulado, necesariamente va a generar una respuesta incorrecta y apartada de la realidad.

De igual manera, se encuentra la **testimonial singular** a cargo de *****.

Para tal efecto, debe establecerse la diferencia entre la figura del testigo único y la del singular, las cuales difieren entre sí en cuanto al número de personas que presenciaron el hecho sobre el cual declaran.

En esa tesitura, el testigo singular surge a la vida jurídica cuando existe pluralidad de personas que percibieron la realización de un hecho, pero éste se pretende probar dentro del procedimiento sólo con la declaración de uno de ellos, mientras que la figura del testigo único se presenta cuando el hecho que se pretende probarse soporta en el dicho de la única persona que lo presenció.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas, de rubro **TESTIGO ÚNICO Y TESTIGO SINGULAR. DIFERENCIAS**, mismo que ha sido citado en la presente determinación.

En este orden, el ateste manifestó que:

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

Probanza a la cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, derivado que el ateste omite expresar las circunstancias de modo, tiempo y lugar en donde supuestamente ***** entregó las cantidades pactadas en el contrato basal, toda vez que el declarante **omitió referir las fechas en las cuales, supuestamente existió la transmisión del numerario que correspondió al pago materia del contrato basal y el motivo por el cual, conocía las cantidades que supuestamente le fueron entregadas a la actora en lo principal, además que si bien el ateste, refiere que le fue entregado el numerario a la parte actora en lo principal en una camioneta y en su tienda, el ateste fue omiso en señalar el lugar concreto donde supuestamente acontecieron dichas circunstancias, ya que incluso refirió no recordar el modelo de la camioneta, esto es, al declarante le fue imposible expresar circunstancias de modo tiempo y lugar que sustentaran su declaración y crearan convicción en esta autoridad.**

Además la declaración vertida es contradictoria, ya que, el testigo señaló en la repregunta marcada con el numeral dos que la cantidad de *****, por concepto de anticipo del contrato basal, se le entregó a ***** en su negocio y la cantidad de ***** en una camioneta, sin embargo, posteriormente aclara que se le estuvo llevando dinero a la parte actora en lo principal en su tienda.

Incluso, en la razón de su dicho, el testigo refirió que sabe lo declarado porque ***** le enseñó los documentos, dando a entender que existen recibos de pago de la obligación consignada en el contrato basal, pero en las repreguntas refiere que supuestamente observó como se efectuó la entrega del dinero pactado directamente a *****.

De lo cual, se desprende que el testigo tuvo contradicciones sustanciales en la declaración vertida, lo cual, demerita su valor probatorio.

Incluso resulta **inverosímil** para esta autoridad que la parte demandada en lo principal entregara a la actora en lo principal las cantidades referidas, sin exigir un recibo de pago o comprobante, tomando en cuenta, las sumas supuestamente entregadas.

Luego entonces con el medio probatorio de análisis **no** se acredita **el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ***** en el contrato basal.**

Sirve de apoyo los siguientes criterios jurisprudenciales, emitidos por nuestro Máximo Tribunal Constitucional, de rubros **PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN y PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ Y POSTERIOR VALORACIÓN**, mismos que han sido citados en la presente determinación.

Respecto al contrato privado de compraventa de *****, que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****, el mismo ha sido valorado en la presente determinación al cual, se le concedió pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar la relación contractual de las partes, sin embargo, es insuficiente para acreditar que el demandado en lo principal, cumpliera con sus obligaciones de pago consignadas en el contrato basal, situación que será retomada con posterioridad.

Luego entonces con el medio probatorio de análisis **no** se acredita **el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ***** en el contrato basal.**

Concerniente a la escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, documental a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en virtud de ser documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y en el ámbito de su competencia, con la cual, se acredita que ***** es la dueña del predio consignado en el contrato basal, sin embargo, es insuficiente para acreditar que el demandado en lo principal, cumpliera con sus obligaciones de pago consignadas en el contrato materia de análisis.



PODER JUDICIAL

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

Luego entonces con el medio probatorio de análisis **no se acredita el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ***** en el contrato basal.**

Concerniente a la **pericial en materia de arquitectura y valuación** de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia** probatoria, toda vez que dicho medio probatorio no guarda relación con la litis establecida, ya que, no existe una acción que tenga por objeto determinar el valor comercial del predio materia del contrato basal, por tanto, con el medio probatorio de análisis **no se acredita el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ***** en el contrato basal.**

Lo mismo acontece con la **inspección judicial** del inmueble materia del contrato base, probanza que de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le **resta valor y eficacia** probatoria, toda vez que dicho medio probatorio no guarda relación con la litis establecida, ya que, no existe una acción que tenga por objeto analizar la posesión detentada sobre el predio consignado en el contrato base de acción, por tanto, con el medio probatorio de análisis **no se acredita el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ***** en el contrato basal.**

Por cuanto al informe de autoridad a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de conformidad con el numeral 490 del Código Procesal Civil, se le resta valor y eficacia probatoria, toda vez que dicha autoridad **omitió informar lo solicitado ante la falta de pago de los derechos correspondientes**, situación que le incumbía a la parte demandada reconventional, en términos del numeral 386 del Código Procesal Civil, al ser su carga probatoria, para demostrar sus defensas y excepciones, **consecuentemente, con dicho medio probatorio no se puede desvirtuar la acción ejercitada.**

Siendo imposible para esta autoridad ordenar la reposición del procedimiento para desahogar dicha probanza, ya que, el asunto que nos ocupa, es de estricto derecho en términos del numeral 1 del Código Procesal Civil, aunado a que, la carga probatoria incumbe a las partes y no a esta autoridad como lo refiere el diverso 386 de la norma citada, por ende, las partes tienen la carga procesal de vigilar e impulsar el correcto y oportuno desahogo de sus pruebas aportadas, solicitando a la autoridad los elementos necesarios para el desahogo de sus probanzas; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal dentro de los plazos que fija la ley para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen, como se encuentra previsto en el numeral 215 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita de rubro **PRUEBAS EN EL JUICIO CIVIL. LAS PARTES Y NO EL JUZGADOR TIENE LA CARGA PROCESAL DE VELAR E IMPULSAR EL CORRECTO Y OPORTUNO DESAHOGO DE SUS PRUEBAS.**

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, a las cuales se les resta valor probatorio en términos

del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, no se advierten probanzas que benefician a la parte demandada en lo principal, para demostrar que realizó los pagos pactados en el contrato basal.**

En este orden, contrario a lo sustentado por el demandado en lo principal con el acervo probatorio se acreditó que ***** ha omitido realizar los pagos pactados en el contrato basal, ya que no existe medio probatorio que acredite dicha situación, por ende, de conformidad con el numeral 386 del Código Procesal Civil, se califica de **infundada** la excepción de análisis, toda vez que:

No se acreditó que ***** hubiere entregado a *****, la cantidad de *****, mediante depósitos bancarios en la cuenta de la parte actora en lo principal, al **no existir desahogadas probanzas que acrediten dicha situación**, esto es, el demandado en lo principal omitió ofrecer medios probatorios con los cuales, demostrara que efectivamente realizó los depósitos bancarios que refiere, situación que le incumbía demostrar en términos del artículo 386 del Código Procesal Civil.

Por cuanto al recibo de la cantidad de *****, los cuales señala ***** que se entregaron en efectivo a la parte actora en lo principal el *****, debe decirse que si bien consta en el contrato basal en la **cláusula tercera** dicho recibo de dinero, lo cierto es que ***** mediante la declaración de los testigos *****y *****acreditó que dicha entrega de dinero no aconteció, por su parte, el demandado en lo principal, intento acreditar dicha situación con la declaración de *****, sin que dicho ateste pudiera expresar las circunstancias de modo, tiempo y lugar con las cuales sustentara su declaración como fue expuesto al momento de valorar dichas declaraciones.

Por ende, al haber acreditado ***** mediante la declaración de los testigos *****y *****, que ***** omitió entregarle la cantidad de *****, a la firma del contrato base de acción, revirtió la carga de la prueba a la parte demandada en lo principal, para evidenciar lo contrario, esto es, que efectivamente la parte actora en lo principal, hubiera recibido dicha cantidad de dinero, situación que en la especie no aconteció, ya que ***** omitió ofrecer algún medio probatorio encaminado a demostrar que efectivamente le entregó a ***** la cantidad consignada en el contrato basal, como pudieron haber sido los comprobantes expedidos por una institución bancaria, donde se consignaran los retiros de dichos fondos que correspondieran a la fecha de la supuesta entrega del numerario alegado, situación que le incumbía demostrar en términos del artículo 386 del Código Procesal Civil.



PODER JUDICIAL

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

Luego entonces al no existir indicios que permitieran establecer que ***** hubiere entregado a ***** la cantidad consignada en el contrato basal, es que, se desestiman dichas argumentaciones.

Ahora bien, para la procedencia de la acción de estudio, únicamente de debe acreditarse la morosidad atribuida a ***** de sus obligaciones consignadas en el contrato basal, lo cual, se encuentra **demostrado** por lo siguiente:

En este orden, las partes convinieron en la cláusula **segunda** del contrato base de la acción que el precio total del inmueble objeto de la compraventa sería de ***** y que su forma de pago sería de la siguiente forma:

- a) ***** de forma mensual pagaría las mensualidades que el Banco ***** , requiera del crédito *****
- b) En la fecha de la firma del contrato ***** pagaría la cantidad de *****

Como puede observarse, las partes intervinientes en el contrato de compraventa base de la acción, pactaron la forma, el tiempo y el lugar para realizar el pago del precio pactado, por lo que, debe estarse a lo convenido, sin necesidad de recurrir a la norma por el caso de imprevisión, pues solo en caso de no haber pacto expreso opera la regla general en supletoriedad de la voluntad de las partes.

Por tanto, al haberse establecido en el contrato basal el lugar en el que había de realizarse el pago del precio, es innecesario que la vendedora acredite haberle requerido de pago al demandado, ya que, conforme a lo estipulado en el contrato basal, el comprador debía realizar los pagos convenidos en la cuenta bancaria de *****.

En las relatadas consideraciones, una vez que ha quedado determinado que sí se convino el lugar de pago y que por tanto, para incurrir en mora el demandado en lo principal no era necesario el previo requerimiento de la parte vendedora al comprador, es menester analizar si el comprador cumplió o no con su obligación de pago en los términos convenidos.

Lo anterior, sin que pase por alto para esta autoridad que en la cláusula tercera, inciso c), se estableciera que los pagos convenidos se realizarían en la cuenta bancaria de ***** , sin establecerse expresamente cual era esta, sin embargo, del propio contrato se desprende en la cláusula tercera segundo párrafo que el comprador debía realizar los pagos mensuales en el crédito ***** otorgado por el Banco ***** , por ende, no existe duda en que ***** se encontraba en condiciones de efectuar el pago al que se obligó directamente en la Institución *****

En todo caso, ***** debió acreditar fehacientemente que se encontró imposibilitado para realizar los pagos mensuales a los cuales, se obligó en el contrato basal, situación que en la especie no acontece y le correspondía, de conformidad con el numeral 386 del Código Procesal Civil, considerar lo contrario sería premiar la omisión de pago del demandado en lo principal, consintiendo esta autoridad la evasión de sus obligaciones contractuales.

Incluso el demandado en lo principal, tenía a su alcance el procedimiento de consignación seguido de pago, para hacer llegar a ***** los pagos a los que se encontraba obligado.

A mayor abundamiento de lo anterior, debe exponerse que ***** es conocedor del número de la cuenta bancaria de ***** , como se desprende de la contestación de demanda, donde textualmente refirió:

*... "Se entregaron mediante depósitos en la cuenta ***** de la Institución de crédito ***** a nombre de la actora ***** ..."*

Confesión espontánea e instrumental de actuaciones a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, con lo cual, se acredita el reconocimiento de la parte demandada en lo principal de **conocer el número de cuenta bancaria de la parte actora en lo principal**, y, por ende, se evidencia que no tenía ningún impedimento para realizar los pagos a los cuales se obligó en términos del contrato basal.

No es óbice que del contrato base en la **cláusula quinta** se desprenda que:

... "Si alguna de las partes incumple, esta deberá pagar a la otra, la cantidad que como pena convencional se ha establecido dentro de los 3 (tres) hábiles siguientes a que la otra parte le notifique por escrito el incumplimiento y en caso de no haber subsanado el mismo en el mencionado plazo de 3 (tres) días hábiles. Cada día de retraso causará intereses moratorios equivalentes al 10% mensual..."

De lo cual, se advierte que las partes establecieron que si alguna de las partes incumple, esta deberá pagar a la otra, la cantidad que como pena convencional se ha establecido dentro de los 3 (tres) hábiles siguientes a que la otra parte le notifique por escrito el incumplimiento, sin embargo, dicha disposición normativa **únicamente se refiere a la exigibilidad de la pena convencional, no así, la morosidad del contrato.** derivado de que, los contratantes pactaron que el comprador adquiriría la obligación de continuar pagando el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, hasta la conclusión del mismo, por tanto, la morosidad se demuestra con la falta de pago por parte de ***** de dichos pagos mensuales del crédito ***** otorgado por el Banco *****.

Considerar lo contrario, llevaría al absurdo que ***** no incurra en mora hasta la notificación por escrito respectiva, sin embargo, el acreedor hipotecario haya efectuado el remate del inmueble dado en garantía, ante la falta del pago pactado a cargo de ***** , en términos del contrato basal.

Luego entonces, esta autoridad considera que la cláusula **quinta**, respecto la notificación del incumplimiento, se refiere a la **exigibilidad de la pena convencional, no así, la morosidad del contrato.**



PODER JUDICIAL

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

Sirve de apoyo por identidad de razones jurídicas los siguientes criterios jurisprudenciales:

Registro digital: 2021555 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Civil Tesis: I.3o.C.419 C (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 75, Febrero de 2020, Tomo III, página 2269 Tipo: Aislada

ACCIÓN RESCISORIA. CUANDO SE PACTA EL PAGO DE LA RENTA DE UNA CASA HABITACIÓN POR MEDIO DE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA, ES INTRASCENDENTE LA OMISIÓN DE SEÑALAR UN DOMICILIO FÍSICO Y EL REQUERIMIENTO PREVIO COMO REQUISITOS PARA QUE SE ACTUALICE LA MORA, COMO ELEMENTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

El artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México), establece: "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.—Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.". De donde se obtiene que está permitido que las partes convengan libremente el lugar de pago. Así, tratándose de casa habitación, es válido que las partes pacten que el pago de la renta se efectúe mediante depósito o transferencia a una cuenta bancaria determinada, proporcionando los datos en que se identifiquen la institución de que se trata, el número de cuenta y su titular para que el obligado cuente con los elementos necesarios para cumplir con el pago; lo anterior tomando en consideración los avances tecnológicos en informática y comunicaciones para operaciones bancarias que han facilitado el cumplimiento de obligaciones por dichos medios posibilitando al obligado las formas de pagar la renta conforme a lo convenido. De ahí que sea intrascendente la omisión de señalar un domicilio físico y el requerimiento previo como requisitos indispensables para que se actualice la mora, como elemento de la acción rescisoria pues, cuando se ha pactado la posibilidad de pago de la renta de una casa habitación por medio de depósito o transferencia bancaria, debe eximirse de requerir de pago al deudor en su domicilio.

Registro digital: 2020207 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Civil Tesis: I.15o.C.24 C (10a.) Fuente: Gaceta del

PAGO DE LAS RENTAS DE LOCAL COMERCIAL. EL PACTO PARA HACERLO MEDIANTE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA EXIME DE REQUERIR DE PAGO AL DEUDOR EN SU DOMICILIO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

El artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México dispone: "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.—Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.". Es decir, esa disposición permite que las partes convengan libremente sobre el lugar de pago, por lo que no se trata de una regla de aplicación estricta, siempre y cuando las partes convengan sobre ello, o ese aspecto sea determinado por las circunstancias, la naturaleza de la obligación o la ley. Así, resulta válido que tratándose de local comercial, las partes convengan que el pago de la renta se efectúe mediante depósito o transferencia a una cuenta bancaria, proporcionando los datos en que se identifique la institución de que se trata, el número de cuenta y su titular para que el obligado cuente con todos los elementos para hacer el pago. Además, en la actualidad, los avances tecnológicos en informática y comunicaciones para operaciones comerciales y bancarias permiten hacer depósitos, lo que amplía las opciones para los depósitos en ventanilla bancaria de la manera tradicional, incluso, fuera de los horarios de oficina de los bancos. Así, los pagos no sólo pueden efectuarse mediante la presencia física del interesado en las oficinas y domicilio de las distintas sucursales bancarias, sino que, en algunos casos, es posible realizarlos en tiendas de autoservicio, de conveniencia, en cadenas de tiendas de formato pequeño y en algunos cajeros automáticos (llamadas practicajas en algunos bancos), así como el uso de tecnologías (a través de algunas aplicaciones para teléfonos inteligentes e Internet) para hacer transferencias o depósitos a cuentas de manera no localizada –no física, sino virtual–; todo lo cual, sin lugar a dudas, expande la posibilidad del obligado para pagar la renta en la forma convenida. De ahí que sea intrascendente la omisión del señalamiento de un domicilio físico y el requerimiento previo, como requisito indispensable sobre el incumplimiento o la mora en el pago de la obligación rentfística. Por el contrario, exigir el cumplimiento de dichos requisitos lo que hace es



PODER JUDICIAL

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

invitar al incumplimiento por la ausencia de uno que se vuelve inconducente, dadas las condiciones de la contratación, encaminadas a facilitarle al deudor la forma en que puede hacer el pago. En conclusión, el acuerdo para realizar el pago de las rentas mediante depósito o transferencia bancaria, exime de requerir de pago al deudor en su domicilio.

Época: Novena Época Registro: 176353 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Enero de 2006 Materia(s): Civil Tesis: VI. 1o.C. J/22 Página: 2180

CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL.

No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

Época: Novena Época Registro: 179077 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación

y su Gaceta Tomo XXI, Marzo de 2005 Materia(s):
Administrativa Tesis: XIX.2o.30 A Página: 1096

CONFESIÓN. LA CONSTITUYE LO EXPUESTO POR LA DEMANDADA EN SU CONTESTACIÓN EN UN JUICIO TRAMITADO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

Conforme a lo establecido en el artículo 251 del Código Fiscal del Estado de Tamaulipas, la valorización de las pruebas que deba hacerse en los juicios de que conozca el Tribunal Fiscal se hará de acuerdo con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles local, en cuyo artículo 306 prevé: "La confesión puede ser expresa o tácita; expresa, la que se hace clara y distintamente, ya al formular o contestar la demanda, ya absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley."; resulta claro que la naturaleza jurídica de lo expuesto por la demandada en su contestación, participa de una confesión, cuando en ella se aceptan hechos que le perjudican y como tal debe ser valorada.

En las relatas consideraciones, al no haber ofrecido la parte demandada en lo principal ***** medio de prueba alguno que desvirtúe las pretensiones reclamadas por la parte actora en lo principal, o bien, que acreditara haber dado cumplimiento con las obligaciones contraídas en el contrato basal de la acción ejercitada, concretamente con el pago convenido, resulta fundada la acción de rescisión ejercitada por la parte actora en lo principal *****, pues al estar sustentada en el incumplimiento de pago por parte del demandado en lo principal, era a éste a quien le correspondía la carga probatoria para acreditar que si ha cumplido con su obligación de pago, como lo sostiene la siguiente jurisprudencia:

*Época: Sexta Época Registro: 392432 Instancia:
Tercera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:
Apéndice de 1995 Tomo IV, Parte SCJN Materia(s):
Civil Tesis: 305 Página: 205*

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Aunado a ello, ***** reconoció tácitamente que ha incumplido con el pago de lo convenido en el contrato basal, en la contestación de demanda, donde señaló:

... "No omito mencionarle a Usted C. Juez que el suscrito ha tenido acercamientos directos con el departamento jurídico de la institución denominada



PODER JUDICIAL

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

*****, a efecto de comprar ya sea los derechos litigiosos o bien el inmueble una vez que se saque a remate en primera almoneda..."

Confesión espontánea e instrumental de actuaciones a la cual se le concede pleno valor y eficacia probatoria en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, con lo cual, se acredita el reconocimiento de la parte demandada en lo principal de que ha omitido cumplimentar las obligaciones consignadas en el contrato basal, tan es así, que la parte demandada en lo principal ha tenido acercamiento con el acreedor hipotecario del inmueble del consignado en el contrato materia de juicio, con la finalidad de adquirirlo mediante remate judicial.

Sirve de apoyo por identidad de razones jurídicas los siguientes criterios jurisprudenciales, cuyo rubro son **CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL y CONFESIÓN. LA CONSTITUYE LO EXPUESTO POR LA DEMANDADA EN SU CONTESTACIÓN EN UN JUICIO TRAMITADO ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.**

Lo anterior se encuentra concatenado con las publicaciones realizadas en el Boletín Judicial, que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos, en su página oficial <http://sica.tsjmorelos2.gob.mx/boletin/boletinjudicial.php>, de la cual, se advierte que se encuentra ventilando el expediente ***** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** a través de su apoderada legal, contra ***** del Índice de la Tercera Secretaria de este Juzgado, como se desprende de la siguiente captura:

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones realizadas en el Boletín Judicial, que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos, en su página oficial, con fundamento en el artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles, con las cuales se acredita que presuntamente el acreedor hipotecario ha iniciado el juicio especial hipotecario contra ***** ante la falta de pago del contrato de mutuo con garantía hipotecaria, evidenciándose la falta de pago de ***** en las obligaciones consignadas en el contrato basal.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 168124 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Enero de 2009 Materia(s): Común Tesis: XX.2o. J/24 Página: 2470

HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL

ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR.

Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular.

Época: Décima Época Registro: 2004949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.35 K (10a.) Página: 1373

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la



PODER JUDICIAL

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

notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarle lo que ofrezca en sus términos.

En mérito de lo expuesto, podemos concluir que ***** ha omitido en cumplimentar las obligaciones de pago consignadas en el contrato basal.

Por lo que, dado el conjunto de probanzas aportadas por la parte actora en lo principal, se advierte que se actualiza la hipótesis prevista por el artículo 1707 fracción I y 1781 del Código Civil vigente del Estado de Morelos, consecuentemente, **resulta procedente declarar rescindido** el contrato de compraventa de ***** , que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como *****.

En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que dispone que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.

En tales consideraciones, ***** y ***** deberán restituirse mutuamente las prestaciones que se hubiesen hecho.

En el caso, la parte actora ***** acreditó que no recibió el primer pago consignado en el contrato basal, consistente en la cantidad de ***** , ni se acreditó que la parte actora en lo principal hubiera recibido numerario por concepto de la operación de análisis.

Por ende, la parte actora ***** **no** deberá restituir a la parte demandada ***** ninguna cantidad, al no haberse acreditado algún recibo de dinero, por dicho concepto.

En mérito de lo anterior, **se condena** a ***** a hacer entrega real, jurídica y material del inmueble ubicado en: ***** , a la parte actora en lo principal o a quien sus derechos represente, lo anterior, sin perjuicio de derechos de terceros ajenos al presente asunto.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 2007150 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 9, Agosto de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: I.11o.C.63 C (10a.) Página: 1624

COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN ABONOS. LA FALTA DE UN SOLO PAGO, CUANDO NO SE HA PACTADO ESPERA, ES CAUSA SUFICIENTE PARA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 2310, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, en los contratos de compraventa de inmuebles en abonos, las partes pueden pactar que la rescisión, sólo proceda por falta de pago de varios abonos o hasta el último de ellos, implicando una espera que el vendedor otorga hasta el vencimiento del abono indicado para resolver el contrato; sin embargo, esta disposición debe entenderse como excepción a la regla general de rescisión por falta de pago del precio, prevista en los artículos 1949, 1950 y 2300 del mismo código, ya que la parte en cuyo favor no se ha cumplido la obligación tiene la facultad de demandar la rescisión del contrato. En consecuencia, la falta de pago de uno solo de los abonos en la compraventa de inmuebles a plazos, cuando no se ha pactado espera en términos del artículo 2310, fracción I, citado, es causa suficiente para demandar la rescisión del contrato.

Época: Novena Época Registro: 199878 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Diciembre de 1996 Materia(s): Civil Tesis: XXI.1o.42 C Página: 381

CONTRATO DE COMPRAVENTA, REQUISITOS PARA RESCINDIR EL.

Los contratos de compraventa se perfeccionan y son obligatorios para las partes cuando se ha convenido en la cosa objeto del contrato y su precio, aun cuando aquélla no se hubiera entregado ni el segundo satisfecho; ahora bien, para que aquéllos puedan ser rescindidos, se requiere de una declaración judicial, pues es menester que las partes contratantes convengan entre sí tal situación, para que se pueda establecer el mutuo consentimiento para rescindir; en tal circunstancia, si en autos del juicio natural, no obra constancia alguna de que los terceros perjudicados expresaran su aprobación para dar por rescindido un contrato de compraventa, ni la declaratoria de una autoridad judicial que así lo determine, lógico es que las partes que intervinieron en su celebración, se encuentran obligadas a dar cumplimiento a éste, pues no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes la rescisión de lo pactado.

Época: Séptima Época Registro: 240894 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 121-126, Cuarta Parte Materia(s): Civil Tesis: Página: 13



PODER JUDICIAL

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

COMPRAVENTA EN ABONOS, RESCISIÓN DE LA FALTA DE PAGO.

Las normas jurídicas que sancionan al comprador moroso con la rescisión del contrato de compraventa en el caso en que éste no pague el precio en el plazo convenido y cuando así lo solicitare el vendedor, constituyen una regla general y no una norma de excepción; por consiguiente, no es necesario que se estipule en el contrato de compraventa tal sanción para que ésta pueda ser aplicada por la autoridad judicial, sino basta que se acredite en el juicio el incumplimiento injustificado en el pago del precio y que lo solicite el interesado jurídico para que el Juez, con apoyo en los artículos citados, pueda decretar la rescisión.

Por lo que, hace a la pretensión marcada con el **inciso d)** relativa al pago de la **pena convencional** pactada en la cláusula **quinta** del contrato ahora rescindido, resulta procedente condenar al demandado a su pago, pues efectivamente en dicha cláusula del contrato basal referida por la accionante, los contratantes pactaron que en caso de incumplimiento por parte de comprador respecto al pago del precio, pagaría una pena convencional equivalente a *****

Por tanto, al encontrarse debidamente acreditado el incumplimiento por parte del comprador en el pago del precio en la forma y tiempo pactados en el contrato, **se condena al demandado ***** al pago de la pena convencional** pactada, la cual asciende a la cantidad de *****.

Sin que la cantidad pactada por las partes como pena convencional, constituya usura, derivado que **no rebasa la suerte principal, sino es una fracción de la misma, es decir, el ***** del precio total de la operación, lo que se considera equitativo, en términos del numeral 1696 del Código Civil del Estado,** que refiere:

..."ARTICULO 1696.- LIMITES DE LA CLAUSULA PENAL

La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal..."

Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 2015974 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 50, Enero de 2018, Tomo IV Materia(s): Constitucional Tesis: 1.3o.C.303 C (10a.) Página: 2193

MORA PRODUCTIVA. EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD, PARA EVITARLA, DEBE ADECUARSE A LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CASO COMO UN LÍMITE MÁXIMO Y REDUCIR

**PRUDENCIALMENTE LOS INTERESES USURARIOS
(LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE
MÉXICO).**

La mora productiva se genera cuando se permite al acreedor perseguir y obtener un lucro sustancialmente mayor por el incumplimiento tardío de la obligación, que el rendimiento que obtendría en condiciones normales de pago, lo que ocurre frecuentemente cuando los intereses moratorios exceden en forma desmedida a los ordinarios y coexisten con ellos. A fin de evitar la mora productiva, como una de las modalidades de la usura, es necesario establecer un principio de proporcionalidad entre los intereses ordinarios y los moratorios. Ahora bien, el legislador no ha fijado expresamente algún parámetro de proporcionalidad de los intereses moratorios frente a los ordinarios; sin embargo, sí ha previsto una regla prudencial para la proporcionalidad de la pena convencional, figura semejante al interés moratorio, en la medida en la que ambas instituciones sancionan la tardanza en el cumplimiento de la obligación debida. Pues bien, el artículo 1843 del Código Civil Federal y el mismo numeral del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, establecen: "La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal.". Esta regla de proporcionalidad se remonta al Código Civil para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California de 1870, en cuya exposición de motivos se expresó: "1a. El objeto esencial de la pena es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios que se le sigan de la falta de cumplimiento de la obligación; el cual se consigue dándole por tasa el mismo valor o interés de la obligación principal. 2a. Si la pena puede exceder del interés de la obligación principal, se halaga con un incentivo muy poderoso al acreedor para que ponga obstáculos al cumplimiento o cuando menos para ser moroso en exigirlo pues, en uno y en otro casos, puede obtener no sólo una indemnización justa, sino también una ganancia considerable. 3a. Los deudores aceptan muchas veces, obligados por la necesidad, la imposición de penas excesivas, y no pudiendo cumplir la obligación principal, menos aún pueden librarse de la pena, de donde resulta que ésta es o un pacto estéril si no se cumple o un gravamen realmente insoportable, si se lleva a cabo.". Como se advierte de la exposición de motivos citada, al restringir el monto de la pena convencional, el legislador tuvo como objetivo inhibir el efecto pernicioso de la mora productiva derivada de una cláusula penal excesiva, la que consideró como un "incentivo muy poderoso" para que el acreedor buscara o propiciara la mora,



PODER JUDICIAL

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

debido a que ésta le proporciona "no sólo una indemnización justa, sino también una ganancia considerable". Así pues, la regla según la cual la pena convencional no debe superar a la suerte principal puede tornarse, *mutatis mutandis*, como punto de partida para abstraer un principio de proporcionalidad en la fijación de intereses moratorios respecto a los ordinarios. Es decir, así como el legislador consideró justo que la cláusula penal no exceda la suerte principal, podría estimarse que, en circunstancias normales, un interés moratorio mesurado tampoco tendría que superar en forma significativa al interés ordinario, cuando ambos réditos deban generarse simultáneamente. Lo anterior se robustece al considerar que, por regla general, los intereses ordinarios se determinan de modo que permitan compensar al acreedor por la pérdida del valor de su dinero y le confieran una ganancia por el préstamo. Luego, salvo que concurren circunstancias extraordinarias, el pago adicional de un interés moratorio hasta por la misma tasa del ordinario puede considerarse como una justa compensación por la tardanza en el pago, conforme a la regla de proporcionalidad extraída, analógicamente, a partir del límite de la pena convencional prevista desde el Código Civil de 1870. Lo anterior en el entendido de que el mencionado principio de proporcionalidad, para evitar la mora productiva, debe adecuarse a las circunstancias del caso como un límite máximo y armonizarse con las directrices establecidas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para detectar y reducir prudencialmente los intereses usurarios.

Época: Décima Época Registro: 2013116 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo IV Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: XXVII.2o.3 C (10a.) Página: 2413

PENA CONVENCIONAL CIVIL. LE SON APLICABLES LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN PARA LOS INTERESES MORATORIOS EN MATERIA MERCANTIL, CUANDO ÉSTOS SON USURARIOS.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sentado criterio en el sentido de que toda autoridad jurisdiccional, en aras de salvaguardar los derechos humanos y evitar la explotación del hombre por el hombre, tiene obligación de emprender un estudio oficioso de los intereses pactados en materia mercantil, cuando advierta que son usurarios, con el objeto de

ponderar prudencialmente su monto; sin embargo, la usura, entendida como la obtención en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro de un interés excesivo, no es un concepto exclusivo de la materia mercantil ni excluyente de la civil stricto sensu. Las figuras de interés moratorio mercantil y pena convencional civil guardan similitud entre sí, pues ambas derivan de un acuerdo convencional y tienen por objeto sancionar al deudor por el incumplimiento absoluto en la obligación a su cargo o por no haber cumplido en los términos pactados, es por ello que se consideran formas alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan por un mismo supuesto. En esas condiciones, ante dos instituciones jurídicas semejantes y respecto de una, la citada Primera Sala ha definido las medidas necesarias para inhibir la condición usuraria existente, es inconcuso que, para la otra, debe observarse la misma regla, partiendo del principio general de derecho de que donde hay la misma razón, obedece la misma disposición y, en consecuencia, por identidad jurídica sustancial aplicar a la pena convencional civil las reglas que la Sala mencionada de nuestro Máximo Tribunal ha emitido para el tema de los intereses moratorios en materia mercantil, cuando son usurarios.

Con relación al pago de **intereses moratorios de la pena convencional** reclamados por la parte actora, habiéndose acreditado que la parte demandada *********, omitió realizar el pago de sus obligaciones contraídas en el contrato basal, resulta válido sostener que deberá pagar los intereses moratorios que generen de conformidad con lo dispuesto en la cláusula **quinta**.

En ese contexto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación define a la **usura** como el interés excesivo en un préstamo, ganancia, fruto o utilidad que se saca de una cosa; es decir, la usura constituye la estipulación de intereses excesivos o desproporcionales que establecen una ventaja patrimonial en favor del acreedor por el cobro de un interés superior a las tasas de intereses permitidas. De esa manera, si el acreedor obtiene un interés superior al permitido por el cual se beneficia, en contraposición, el deudor sufre un menoscabo en su patrimonio y para el caso de que la autoridad judicial lo permitiera, sería violatorio tanto de las garantías del debido proceso y legalidad consagradas por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como de los Derechos Humanos protegidos conforme a lo dispuesto por los artículos 1º y 133, de nuestra Carta Magna.

En materia de intereses excesivos o usura, la Convención Americana de Derechos Humanos, en su artículo 21, establece lo siguiente:

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.



PODER JUDICIAL

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

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley."

Este precepto supranacional señala expresamente que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, así como que nadie podrá ser privado de éstos, salvo por subordinar su uso y goce al interés social o por razones de utilidad pública.

Asimismo, proscribiremos la usura, al establecer que debe ser prohibida por la ley, por considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre; así pues, esta normatividad es de carácter prohibitivo, porque imperativamente establece la prohibición de la usura y contiene además este postulado un derecho a favor del individuo, que consiste en la protección de su propiedad privada, y para salvaguardarla establece en forma específica que la usura debe ser prohibida por la ley.

Por tanto, existe facultad para que esta autoridad pueda apreciar **de oficio** la existencia de intereses usurarios, y de advertirlos, puede reducirlos prudencialmente, acorde con las circunstancias particulares del caso.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas:

Época: Décima Época Registro: 2006795 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 7, Junio de 2014, Tomo I Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: 1a./J. 47/2014 (10a.) Página: 402

PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.

El párrafo segundo del citado precepto permite una interpretación conforme con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al prever que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pues ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses no es ilimitada, sino que tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, el juzgador que resuelve la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un

pagaré, para determinar la condena conducente (en su caso), debe aplicar de oficio el referido artículo 174, acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, para que dicho numeral no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses usurarios, por lo que si el juzgador adquiere convicción de oficio de que el pacto de intereses es notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, entonces debe proceder, también de oficio, a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, y con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver. Ahora bien, cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Lo anterior, sobre la base de que tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos) para aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que, además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.

En mérito de lo expuesto, se procede al análisis del documento de materia de juicio, a fin de determinar la existencia o no de usura, de conformidad con los parámetros establecidos por la Suprema



PODER JUDICIAL

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

Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia antes citada, los cuales se desarrollarán a continuación:

- a) **El tipo de relación existente entre las partes.** En el particular, se trata de una relación de tipo civil entre ***** como vendedora y ***** como comprador.
- b) **La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada.** Los sujetos que intervinieron en la relación son ***** como vendedora y ***** como comprador.
- c) **El destino o finalidad del crédito.** La adquisición de un inmueble.
- d) **El monto del crédito.** La suma de pena convencional asciende a *****.
- e) **El plazo del crédito.** Sería de tres días, contados a partir del requerimiento de pago.
- f) **La existencia de garantías para el pago del crédito.** De constancias procesales no se advierte garantía del crédito.
- g) **Otros parámetros.** Se tomará en consideración las publicaciones del Banco de México, respecto del indicador económico denominado tasa de interés efectiva promedio ponderada (TEPP), tales parámetros son de especial importancia y a continuación se precisarán.

En el caso, los intereses moratorios a tipo convencional, son a razón del *****.

En esa tesitura, este Tribunal realizará el examen objetivo del interés aludido, tomando en consideración las publicaciones del Banco de México, respecto del indicador económico denominado tasa de interés efectiva promedio ponderada (TEPP), correspondiente al periodo de **junio de dos mil dieciséis**, acorde a la época en que fue suscrito el documento fundatorio de la acción al ser el más próximo a la firma del contrato basal, apoyándose para tal efecto en la siguiente ilustración:

	Número de tarjetas (miles)		Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)		Tasa efectiva promedio ponderado por saldo (%)	
	Jun-15	Jun-16	Jun-15	Jun-16	Jun-15	Jun-16
Sistema	16,252	17,291	256,271	272,232	23.4	24.5
Santander	2,353	2,600	40,171	48,873	19.6	19.1
American Express	349	356	6,639	8,411	23.6	20.9
Banamex	4,313	4,471	80,664	77,303	18.0	21.2
Inbursa	338	1,147	3,181	9,425	23.5	23.3
HSBC	889	919	15,142	16,258	23.7	24.4
Scotiabank	331	411	4,452	5,235	24.5	24.8
Banorte*	1,162	1,205	20,868	22,483	25.3	26.9
Banco Invex	109	157	1,450	1,955	32.6	27.0
BBVA Bancomer	4,443	4,632	72,670	74,193	28.5	29.3
BanCoppel	1,135	1,175	5,804	6,182	52.5	50.1
Instituciones con menos de cien mil tarjetas totales						
Banco del Bajío	28	33	370	408	19.6	17.3
Banregio	32	42	353	500	20.4	18.3
Banca Afirme	18	19	154	199	27.9	26.0
SF Soriana	113	92	919	740	22.8	28.5
Crédito Familiar	16	12	58	40	49.3	48.4
ConsuBanco	13	19	17	27	55.0	58.3

De lo cual, se advierte que la tasa más alta del periodo citado, fue del 17.3% y la más baja del 58.3%, de cuyo promedio se arroja la cantidad de: *****.

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones realizadas por el Banco

de México, organismo constitucional encargado de regular el sistema financiero, con fundamento en el artículo 388 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto los siguientes criterios jurisprudenciales, aplicados por identidad de razones jurídicas:

Época: Décima Época Registro: 2013864 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 40, Marzo de 2017, Tomo IV Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: III.2o.C.75 C (10a.) Página: 2996

TASA DE INTERÉS EFECTIVA PROMEDIO PONDERADA (TEPP). DICHO INDICADOR ECONÓMICO ESTABLECIDO POR EL BANCO DE MÉXICO PARA LAS TARJETAS DE CRÉDITO, CONSTITUYE UN PARÁMETRO GUÍA PARA CALIFICAR LA USURA DE LA TASA PACTADA EN UN PAGARÉ [INTERPRETACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 47/2014 (10a.)].

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 350/2013, de la que derivó la jurisprudencia 1a./J. 47/2014 (10a.), que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 7, Tomo I, junio de 2014, página 402, con el título y subtítulo: "PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.", determinó que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Asimismo, estableció que estos parámetros deben complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la



PODER JUDICIAL

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

existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor. En cuanto al inciso g), previamente señalado, la superioridad precisó que el análisis de las tasas de interés de las instituciones bancarias para "operaciones similares a las que se analicen en cada caso" son "un buen referente", como parámetro para examinar la posible usura de una tasa de interés aunque, desde luego, no pueden constituir el único factor a valorar, pues existen otros elementos que deben tomarse en cuenta por el juzgador. A la luz de lo anterior, las tasas de operaciones financieras con mayor similitud a las pactadas en un pagaré, son las relativas a las tarjetas de crédito, en razón del tipo de operación económica que se lleva a cabo en una y otra. Entre sus aspectos coincidentes, figuran el hecho de que toda transacción efectuada por medio de tarjeta de crédito, en la práctica, se documenta con un pagaré, ya sea firmado de manera autógrafa o electrónicamente con el número de identificación personal (NIP); son préstamos personales; la materia de ellos es dinero; por regla general, no existe garantía prendaria o hipotecaria para respaldarlo; y, el riesgo asumido por el acreedor al entregar la suma consignada en el pagaré, se asemeja, con las debidas proporciones, al que asume una institución bancaria al emitir una tarjeta de crédito. Ahora bien, el banco central, con el objeto de incrementar la competencia en el sistema financiero, publica información e indicadores sobre el comportamiento de las tasas de interés y comisiones correspondientes a los diferentes segmentos del mercado, a fin de que los usuarios cuenten con información que les permita comparar el costo que cobran las instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en los diferentes productos que ofrecen. Entre los indicadores específicos sobre tarjetas de crédito, se considera que la tasa de interés efectiva promedio ponderada (TEPP), válidamente puede tomarse en cuenta como un parámetro guía para calificar la usura de la tasa estipulada en un pagaré, ya que dicho indicador revela datos estadísticos que permiten apreciar las tasas a las que, en promedio, cada institución otorga crédito, lo que permite contrastar dichas cifras con el monto del interés acordado por las partes en el título de crédito; todo lo cual, debe analizarse conjuntamente con el resto de los parámetros guía, a fin de calificar la usura en congruencia con las circunstancias específicas del caso sometido a la potestad del juzgador.

Época: Novena Época Registro: 168124 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:

Jurisprudencia Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Enero de 2009*
Materia(s): *Común Tesis: XX.2o. J/24* Página: 2470

HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR.

Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular.

Como se puede apreciar de los datos que ofrece el Banco de México, el indicador económico denominado tasa de interés efectiva promedio ponderada (TEPP), vigente en la época de suscripción del documento crediticio, oscilaba al *****; esto es, *****.

De lo anterior, se advierte que la tasa de intereses moratorios es notoriamente más alta que la tasa del mercado financiero, la cual, resulta desproporcional y excesiva, por lo que constituye **usura**.

En ese sentido, esta Potestad de forma oficiosa, **en ejercicio del control convencional ex officio a que está obligada en términos de la legislación internacional y de la jurisprudencia obligatoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estima que es inaceptable que en una convención entre particulares, una de las partes se vea favorecida con el pago de un interés moratorio** que resulta superior al interés establecido en la época de suscripción del contrato basal por el Sistema Financiero, razón por la cual este Órgano Jurisdiccional teniendo en cuenta que el interés moratorio fijado por las partes en el contrato basal, resulta desproporcional, excesivo y constituye usura, lo cual, evidentemente **instala a la parte demandada en lo principal en una situación de vulnerabilidad**, pues su patrimonio se veía seriamente lesionado, ya que si bien incurrió en falta de pago, condenarla al pago de intereses usurarios provocaría que **pagará una**



PODER JUDICIAL

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

cantidad mucho más elevada por concepto de **intereses moratorios que de suerte principal**; luego entonces, nos encontraríamos en una desigualdad económica, ya que la parte actora en lo principal lastimaría de manera desproporcionada el patrimonio de la parte demandada en lo principal, pues en la elaboración de un contrato materia de juicio, es permisible establecer un gravamen consistente en un interés por concepto de mora, sin embargo, éste no debe ser excesivo pues de lo contrario implicaría una forma de actos de explotación del hombre por el hombre, lo que se encuentra prohibido por la ley.

Aunado a lo anterior, la parte actora en lo principal percibiría mayor utilidad que la publicada por el Banco de México; lo cual lesiona el patrimonio de la parte demandada en lo principal.

Por lo tanto, **se considera justo y equitativo reducir el interés moratorio pactado por las partes en el documento base de la acción, respecto la pena convencional a la tasa del *******, acorde a la información proporcionada por el Banco de México.

En mérito de lo anterior, se condena a la parte demandada en lo principal ***** al pago de **intereses moratorios** a razón del ***** (sobre la cantidad equivalente a ***** pena convencional) mismos que serán calculados **a partir del día siguiente al que fenezca el plazo voluntario otorgado en la presente sentencia**, más los intereses moratorios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en lo principal en ejecución de sentencia.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

*Registro digital: 2009281 Instancia: Primera Sala
Décima Época Materias(s): Constitucional Tesis: 1a.
CXCIII/2015 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario
Judicial de la Federación. Libro 19, Junio de 2015,
Tomo I, página 586 Tipo: Aislada*

**EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE.
CONCEPTO.**

La "explotación del hombre por el hombre", contenida en el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, es aquella situación en la que una persona o grupo de personas utiliza abusivamente en su provecho los recursos económicos de las personas, el trabajo de éstas o a las personas mismas. Aun cuando el concepto de "explotación" al que hace referencia la prohibición está afectado de vaguedad, existen casos claros de aplicación del concepto, pues dicha prohibición abarca cualquier tipo de explotación del hombre por el hombre, tal y como ocurre con otras manifestaciones específicas dentro del mismo ordenamiento, tales como la esclavitud (artículo 6.1), la servidumbre (artículo 6.1), los trabajos forzados (artículo 6.2) o la propia

usura (artículo 21.3). Todas estas situaciones son instancias indiscutibles de explotación del hombre por el hombre.

Registro digital: 2010094 Instancia: Primera Sala Décima Época Materias(s): Constitucional, Civil Tesis: 1a. CCLXXXV/2015 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 23, Octubre de 2015, Tomo II, página 1657 Tipo: Aislada

OPERACIONES CONTRACTUALES. SUPUESTOS EN LOS QUE SE CONSIDERAN DE EXPLOTACIÓN PROHIBIDOS POR EL ARTÍCULO 21.3 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.

El hecho de que una operación contractual sea ventajosa para una de las partes o que los beneficios de ésta no estén distribuidos de forma equilibrada entre ellos, no debe interpretarse como un caso de explotación del hombre por el hombre, ya que dicha categoría está reservada a casos graves en los que no sólo se obtiene un provecho económico o material, sino que también afectan la dignidad de las personas, los cuales pueden considerarse como casos de explotación prohibidos por el artículo 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Registro digital: 2017993 Instancia: Primera Sala Décima Época Materias(s): Constitucional Tesis: 1a. CXXXII/2018 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 58, Septiembre de 2018, Tomo I, página 843 Tipo: Aislada

EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE EN OPERACIONES CONTRACTUALES.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado que la explotación del hombre por el hombre proscrita por el artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ocurre cuando una persona utiliza, abusivamente en su provecho, los recursos económicos o el trabajo de otra u otras, o a las personas mismas, y que tratándose de relaciones contractuales, la obtención de un provecho económico o material por parte del abusador, debe acompañarse de una afectación en la dignidad de la persona abusada. En ese contexto, un dato que puede servir para identificar la afectación a la dignidad de la persona abusada, es la existencia de un fenómeno de sometimiento patrimonial o de dominación sobre la persona afectada.



PODER JUDICIAL

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

Respecto del pago de los **daños y perjuicios** que reclama la parte actora en lo principal, en el **inciso e)** del escrito inicial de demanda, no ha lugar a condenar al demandado en lo principal a su pago, en virtud de que en el contrato basal se pactó una pena convencional, la cual conforme a lo dispuesto por el artículo 1693 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, excluye la posibilidad de reclamar además los daños y perjuicios, ya que la estipulación de una pena convencional en un contrato tiene como finalidad estimar anticipadamente el monto de los daños y perjuicios que pudieran causarse por el incumplimiento de alguna de las partes; como lo sostiene la siguiente tesis:

Época: Novena Época Registro: 194396 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Marzo de 1999 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.162 C Página: 1433

PENA CONVENCIONAL. LA CONDENA AL PAGO DE LA CANTIDAD SEÑALADA POR ESE CONCEPTO HACE IMPROCEDENTE LA RECLAMACIÓN ADICIONAL DE DAÑOS Y PERJUICIOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De lo previsto por el artículo 1669 del Código Civil para el Estado de México se sigue que la estipulación de una pena convencional en un contrato tiene como finalidad estimar anticipadamente el monto de los daños y perjuicios que pudieran causarse por el incumplimiento de alguna de las partes. Por tanto, si con motivo de la rescisión de un convenio se condena al pago de la pena convencional previamente establecida en el acuerdo de voluntades, por su incumplimiento, de conformidad con lo que prevé el precepto inicialmente citado resulta improcedente la reclamación adicional de daños y perjuicios; así, la resolución que condena sólo al pago de la cantidad señalada como pena convencional debe considerarse apegada a derecho.

Por ende, se absuelve a ***** de dicha acción.

VII.- PLAZO VOLUNTARIO.- Con fundamento en el artículo 691 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le concede a ***** , un plazo voluntario de **CINCO** días para el cumplimiento de la presente resolución, mismos que serán contados a partir de que cause ejecutoria la sentencia que nos ocupa, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

VIII.- GASTOS y COSTAS.- Con fundamento en el artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado y toda vez que la presente sentencia,

le es adversa a ***** se le condena al pago de gastos y costas, que serán liquidados en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo en los artículos 96, 105, 106, 636 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y se cuenta con legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO.- Se declara que ***** , no acreditó su acción de nulidad ejercitada en vía reconvenional, por ende, se absuelve a ***** de todas y cada una de las pretensiones reclamadas.

TERCERO.- La parte actora en lo principal ***** justificó su acción y el demandado en lo principal ***** no acreditó sus defensas y excepciones, consecuentemente:

CUARTO.- Se declara rescindido el contrato de compraventa de ***** , que celebraron por una parte ***** como vendedora y ***** como comprador, del inmueble identificado como ***** .

QUINTO.- Se declara que la parte actora en lo principal ***** no deberá restituir a la parte demandada ***** ninguna cantidad, al no haberse acreditado algún recibo de dinero, por dicho concepto.

SEXTO.- Se condena a ***** a hacer entrega real, jurídica y material del inmueble ubicado en: ***** , a la parte actora en lo principal o a quien sus derechos represente, lo anterior, sin perjuicio de derechos de terceros ajenos al presente asunto.

SÉPTIMO.- Se condena al demandado ***** al pago de la pena convencional pactada, la cual asciende a la cantidad de ***** .

OCTAVO.- Se condena a la parte demandada en lo principal ***** , al pago de **intereses moratorios** a razón del ***** , sobre la cantidad equivalente a ***** (pena convencional) mismos que serán calculados **a partir del día siguiente al que fenezca el plazo voluntario otorgado en la presente sentencia**, más los intereses moratorios que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en lo principal en ejecución de sentencia.

NOVENO.- Se absuelve a ***** de los daños y perjuicios que le fueron reclamados.

DECIMO.- Se le concede a ***** , un plazo voluntario de **CINCO** días para el cumplimiento de la presente resolución, mismos que serán contados a partir de que cause ejecutoria la sentencia que nos ocupa, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

DECIMO PRIMERO.- Con fundamento en el artículo 158 del Código Procesal Civil del Estado y toda vez que la presente sentencia, le es adversa a ***** se le condena al pago de gastos y costas, que serán liquidados en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada Miroslava Ibarra Lievanos**, con quien actúa y da fe.

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

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**