



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

1

"2021, Año de la independencia"

TOCA CIVIL: 150/2021-7.

EXP. NUM: 374/2018.

**JUICIO: ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN
DE CONTRATO DE COMPRA VENTA.**

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

**Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla,
Morelos, a veintisiete de Octubre de dos mil
veintiuno.**

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **150/2021-7**, formado con motivo del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por **la parte demandada**, en contra de la sentencia definitiva de fecha **veintiuno de junio de dos mil veintiuno**, dictada por la Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, promovido por ***** contra ***** en los autos del expediente **374/2018**; y,

RESULTANDOS:

1. Precisión de la resolución impugnada. El veintiuno de junio de dos mil veintiuno, la Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, dictó sentencia definitiva, en el expediente 374/2018, misma que en los puntos resolutivos declara:

*"...PRIMERO. Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente** para conocer y fallar el presente asunto y la **vía** elegida es la correcta*

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

de conformidad con lo expuesto en el considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte actora ***** acreditó la acción que hizo valer en contra de ***** , por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, consecuentemente:

TERCERO. Se declara rescindido el contrato de compraventa de **once de junio de dos mil once**, celebrado entre ***** en su carácter de "vendedora" y ***** en su carácter de "comprador", respecto de **terreno ubicado en *****; (sic)** con una superficie total de *****; en consecuencia:

CUARTO. ***** deberá restituir a ***** , las cantidades que le hayan sido entregadas (y acreditadas) por concepto de pago parcial de la compraventa celebrado el **once de junio de dos mil once**.

QUINTO. Se condena a *** , a desocupar y hacer entrega a la parte actora, del inmueble objeto de la compraventa; concediéndole el plazo de cinco días** contados a partir de que la presente resolución **cause ejecutoria**, para que cumpla voluntariamente con lo antes ordenado, **apercibido** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SEXTO. Se condena a la parte demandada al pago de rentas a razón de ***** , por **ochenta y tres meses**, calculados del **once de junio de dos mil once, al once de mayo de dos mil dieciocho**, y los que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega jurídica del terreno materia de este juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO. Se condena a ***** al pago de la cantidad de ***** por concepto **intereses** a tipo legal pactados sobre la cantidad del saldo del precio estipulado precisado en el documento base de la acción, generados a partir del mes de enero de dos mil doce, y los que se sigan generando hasta la terminación del presente juicio.

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

OCTAVO. *Se condena a *****,* al pago de los **gastos y costas** originadas en la presente instancia, por serle adversa la misma.

NOVENO. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**

2. Interposición del recurso. Inconforme con la resolución cuyos puntos resolutive fueron transcritos en el apartado precedente, el recurrente ***** a través de su abogado patrono ***** , interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en el efecto **suspensivo**, el cual substanciado en forma legal ahora se procede a resolver lo conducente, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Competencia. Esta Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado, es **competente** para conocer y resolver el medio de impugnación planteado, de conformidad en lo dispuesto por los numerales 86, 89, y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; en relación a los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción III, 37, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 24, 27, 28, 31 y 32 de su Reglamento, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de treinta de agosto de mil novecientos

noventa y cinco, bajo el número 3759, y de lo previsto en los artículos 530, 532 fracción I, 548 y 551 del Código Procesal Civil, vigente para el Estado de Morelos.

II. Idoneidad y Oportunidad del recurso. En primer lugar, el recurso interpuesto es el **idóneo**, ya que así lo dispone el numeral **532¹** fracción **I**, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Respecto a la **oportunidad** del recurso planteado, de las constancias de autos se advierte que la resolución impugnada fue notificada al recurrente el **veintiocho de junio del año que transcurre**, por lo que el plazo de **cinco días** previsto por el numeral **534²** fracción **I** de la Legislación Adjetiva Civil en vigor, para interponer el recurso que nos ocupa, transcurrió del **veintinueve de junio al cinco de julio ambos de dos mil veintiuno**, en tanto que el recurso fue interpuesto el **uno de julio del año dos mil veintiuno³**; es de concluirse que su interposición fue oportuna.

¹ ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

l.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y, [...]

² ARTÍCULO 534.- Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: l.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva; [...]

³ Visible a foja 461 del expediente del juicio de origen

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

III. Génesis de la controversia. Previo al análisis de los agravios aducidos por el recurrente, se considera necesario puntualizar los siguientes antecedentes:

- 1) En fecha **veintinueve de mayo de dos mil dieciocho**, ***** por derecho propio demandó en la vía ordinaria civil a *****, de quien reclama las siguientes pretensiones:

*"...A.- La rescisión (sic) del contrato privado de compra-venta celebrado el día **11 de junio del 2011.***

*B.-La desocupación del demandado y entrega física a la que suscribe del terreno que se ubica en el kilómetro 98 de la carretera federal ***** el cual es materia del contrato que menciono en el inciso (A).*

*C.- El pago de la cantidad de ***** (sic) por concepto de rentas de 83 meses a razón de ***** (sic) por mes esto es desde el **día 11 de junio de 2011. Al 11 de mayo del 2018.** Y los que se sigan venciendo hasta la entrega jurídica y material del terreno materia de este juicio.*

*D.- **Que se declare que** la barda perimetral que construyó el demandado, que quede en beneficio*

del terreno materia de este juicio y en consecuencia de la que suscribe.

*E.- El pago de intereses a tipo legal de la cantidad de ***** (sic) **De 83 meses y los que se sigan venciendo hasta la terminación del presente juicio.***

*F.- El pago de ***** (sic) Por concepto de honorarios por la tramitación del presente juicio...”.*

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente asunto, los cuales se dan por reproducidos íntegramente en este apartado como si a letra se insertasen, en obvio de repeticiones; asimismo, exhibió los documentos que se detallan en el acuse original del escrito inicial de demanda de fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho.

- 2) Mediante auto de fecha **quince de octubre de dos mil dieciocho**, se tuvo por presentado ante el juzgado primigenio a *****, ante la certificación realizada, se le tuvo en tiempo y forma dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas las



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

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

manifestaciones que hace valer y por
puestas sus defensas y excepciones.

- 3) Previo los trámites procesales conducentes,
el veintiuno de junio de dos mil veintiuno,
la A Quo dictó la sentencia definitiva
correspondiente, dentro de los autos del
expediente número 374/2018, relativo al
Juicio Ordinario Civil sobre acción de
**RESCISIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA** promovido por
***** en contra de *****.

**Resolución que ahora es motivo de
estudio y análisis en el presente
recurso de apelación.**

IV. Expresión de agravios. Mediante escrito de
fecha diecinueve de julio del año dos mil veintiuno⁴ el
apelante *****, compareció ante esta
segunda instancia, formulando los agravios que en su
concepto le causa la resolución de fecha veintiuno de
junio de dos mil veintiuno; motivos de disenso que en
esencia aducen lo que de forma sintetizada a
continuación se expone:

"... **PRIMERO:** En su totalidad, la sentencia
combatida, resulta infundada, ilegal, carente de

⁴ Visible de la foja 5 a la 24 del presente toca.

*probidad y lógica alguna, ya que la misma resulta violatoria de derechos humanos pero sobre todo de una obligatoria tutela judicial efectiva; al resultar por demás incongruente, carente de legalidad infundada y excesiva en su determinación, **ya que la misma, en ningún momento considera un examen exhaustivo,** del documento base de la acción, pero sobre todo de la naturaleza de los hechos que dieron origen a la presente controversia, ya que en primer lugar, el suscrito *****, me encuentro en posesión real, material y jurídica del inmueble ubicado en ***** asimismo, siempre he cumplido con el pago puntual y en los términos que se pactó por contrato de compraventa del inmueble; en segundo lugar la contraparte ***** ha actuado todo este tiempo de manera dolosa y fraudulenta en contra del suscrito al haberme obligado a realizar sub contratos de manera complementaria al primer contrato, en los cuales, su única intención era la de querer actualizar el monto de la cantidad pactada, para con ello rescindirlo en forma voluntaria pero sobre todo ventajosa en mi perjuicio y beneficio de ella. Situación que en este caso, la sentencia que aquí se combate, no considera y/o menciona de manera expresa la razón por la cual no otorgó valor pleno al material probatorio ofrecido por el suscrito *****, sin embargo, fue en todo momento estuvo muy puntual "al valorar" (sic) el casi nulo material probatorio de la parte contraria ***** limitándose únicamente a conceder todo lo*

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

peticionado por la parte actora sin acotar, como ya se dijo el material probatorio que le fue ofrecido por esta parte; dando como resultado una sentencia total y tajantemente violatoria de mis derechos procesales de una sentencia, exhaustiva, con conocimiento de causa, fundada y motivada, lo cual en este caso no acontece, pues es una evidente flagrante denegación de justicia a mis derechos que todo gobernado de recibir (sic), dicho sea de paso a la impartición de una justicia, pronta y expedita, pues la sentencia definitiva de 21 de junio de 2021, es el resultado de una justicia indebida e infundada, violentando con ello como ya se dijo la tutela judicial efectiva y el debido proceso...".

*"...SEGUNDO: Lo constituye la flagrante violación a lo estipulado en los artículos 105, 106 y 107 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, ya que la **sentencia definitiva de 21 de junio de 2021**, que en este acto se combate, del análisis escrupuloso y el escrutinio que se realizó a la misma, resulta arbitraria, infundada, ilegal carente de probidad y lógica alguna, ello sin pasar desapercibido que de su contenido, se desprende una reiterada violación a mis derechos humanos, la tutela judicial efectiva, y al debido proceso, ello al establecer un análisis para justificar una resolución que carece de presunción de legalidad, congruencia, exhaustividad, precisión y claridad, toda vez que, el A Quo, quedo (sic) corto al momento de emitir la **sentencia definitiva de***

21 de junio de 2021, en relación a sus argumentos "lógicos jurídicos", así como al momento de darle valor probatorio a todas y cada una de las probanzas contenidas en el sumario que se nos ocupa, ya que, de una simple y llana lectura que se realice a la sentencia de mérito, en el considerando número "V", se puede advertir que el Juez primigenio al momento de "valorar" las pruebas, si bien procesalmente no tomo en cuenta la prueba confesional ofrecida por la parte actora a cargo de la parte demandada, debido a que el 12 de febrero de 2019, en audiencia pública declaró la deserción de dicho medio probatorio por falta de interés procesal en su desahogo; no menos cierto resulta que arbitrariamente se atrevió a valorar, concediéndole valga la redundancia, un valor (sic) de presunción a un testigo singular; es decir, al único testigo ofrecido por dicha parte, esto es el testimonio del Ciudadano ***** ello al argumentar en la sentencia que nos ocupa visible a foja 240 (folio del expediente de origen), lo siguiente:

[...]

De lo anterior, se vuelve más visible, la arbitrariedad y el cuadro de desigualdad con el que la A Quo, se condujo al momento de emitir el fallo materia de esta impugnación, ya que tocante a la valoración de las pruebas, únicamente se concretó a decir "que una sola persona", dicho su léxico jurídico, un testigo singular, le generaba un valor presuncional; lo que se traduce en el hecho de que la autoridad resolutora consideró o aceptó

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

un testimonio como verdadero o real a partir de las señales o indicaciones que éste le abonaba durante su depurado, sin tener certeza jurídica completa de ello, no obstante ello, hizo un argumento carente de motivación y fundamentación jurídica al adminicular dicha probanza (sin certeza jurídica) con una probanza diversa consistente en la documental privada, base de la acción.

*De lo narrado hasta este momento tenemos que los argumentos de la autoridad judicial si bien refirió otorgar a la testimonial "**valor probatorio pleno**", en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, y peor aún, refirió que no se encontraba desvirtuado, dicho testimonio por la parte demandada aquí recurrente; lo cierto es que dicho testimonio se atacó y se hizo valer el incidente de tachas respectivo sin embargo dicho incidente también fue desechado de manera descomunal por parte del A Quo, razones de sobra por las cuales no debió concedérseles valor a las probanzas ofrecidas por la parte actora ya que en primer lugar de la prueba confesional que ofreció, la misma ni si quiera se molestó en presentar el pliego de posiciones respectivo para su desahogo, declarándose desierta la misma en la audiencia respectiva, luego con el depurado de un solo testigo (testigo singular) la resolutoria quedó muy corta al momento de concederles valor a las pruebas para realizar la condena en mi perjuicio,*

*razón por la cual el motivo de mi inconformidad y la interposición de este recurso, ya que la inconformidad estriba en la carencia de fundamentación y motivación en el dictado de la sentencia definitiva de fecha **21 de junio de 2021**, así como la falta de exhaustividad por no analizar los argumentos propuestos o la integridad de las pruebas ofrecidas y la carencia además de los requisitos legalmente previstos para la validez de la resolución que se combate ya que de manera enunciativa más no limitativa la juzgadora incurrió, en una indebida o incorrecta fundamentación y motivación; valoró de manera inadecuada las pruebas de la parte actora a las que les concedió un valor que no correspondía y su apreciación de la Litis fue muy escueta así como el análisis de las constancias que integran el sumario en conjunto.*

NO pasa desapercibido para esta parte recurrente que en lo tocante a nuestra defensa la A Quo, omitió realizar un estudio analítico de todas y cada una de las pruebas ofrecidas por esta parte, instruyéndose algún interés personal de la misma hacia la parte actora, ya que, -como ha quedado establecido- la juez de origen en ningún momento realizó una ponderación de derechos o un análisis concienzudo respecto a las probanzas por mí ofrecidas, sino únicamente se concretó a desecharlas sin argumento legal alguno...".

"... TERCERO: *Lo constituye la violación a los derechos, garantías, mecanismos y prerrogativas*

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

contenidos en los artículos 8, numeral 1 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, tendentes a la protección del derecho fundamental de acceso a la impartición de Justicia, previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo además el diverso **artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, ya que la **sentencia definitiva de 21 de junio de 2021**, que en este acto se combate, resulta arbitraria, infundada, ilegal, ya que en el caso concreto; tocante a este numeral, los puntos "**resolutivos sexto y séptimo**" una vez más se convierte en una clarísima violación a mis derechos humanos, a tutela judicial efectiva, y al debido proceso, principio Pro Homine o Pro Personae, por lo que en este acto traigo al presente texto una transcripción del referido punto resolutivo para una mayor comprensión lectora y cuyo texto establece: [...]

Del contenido de la resolución combatida, es decir de la **sentencia definitiva de 21 de junio de 2021**, no se desprende argumento sólido y contundente, argumento lógico jurídico o consideración alguna debidamente motivada ni mucho menos fundamentada para que la **A Quo**, condenara de manera excesiva y brutal al pago la cantidad de *****por concepto intereses a tipo legal pactados sobre la cantidad del saldo del precio estipulado.

*Cabe precisar que, del contenido de los párrafos que anteceden se puede advertir que la A Quo, actuó de manera desmedida al no haber regulado de manera incluso oficiosa la cantidad materia de la condena la cual se advierte exorbitante, **actualizándose la figura jurídica de la USURA;** ya que de acuerdo a los criterios emitidos por nuestros más altos Órganos de Control Constitucional en nuestra nación, los intereses usurarios, de acuerdo al contenido del artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que establece la prohibición por ley tanto de la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre jurisdiccional, ya que dicho precepto legal obliga a todo operador jurisdiccional obliga (sic) a realizar una interpretación de las normas del sistema jurídico que pudieran afectar derechos humanos contenidos en la Constitución así como también en los tratados internacionales de tal manera que permita su más amplia protección. [...]*

Concluyéndose que la autoridad primigenia, en ningún momento analizó escrupulosamente ni el adeudo que reclamó el actor en relación al pago de rentas contenido en el sexto punto resolutivo, y mucho menos tomo en consideración el análisis antes mencionado en relación a los intereses que me condenó en la sentencia definitiva de 21 de junio de 2021, siendo una total y arbitraria pero sobre todo flagrante violación a mis derechos humanos la condena contenida en los puntos



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

"2021, Año de la independencia"

TOCA CIVIL: 150/2021-7.

EXP. NUM: 374/2018.

**JUICIO: ORDINARIO CIVIL SOBRE RECISIÓN
DE CONTRATO DE COMPRA VENTA.**

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

resolutivos sexto y séptimo de la citada determinación...".

Mediante escrito de fecha doce de agosto del año dos mil veintiuno⁵, *****, compareció ante esta segunda instancia, produciendo contestación a los agravios formulados por *****, manifestaciones que son consideradas al dictar el presente fallo y se tienen como íntegramente reproducidas como si a la literalidad se insertasen, en obviedad de repeticiones y sin que la falta de transcripción, cause perjuicio a las partes.

Sobre el particular, sirve de apoyo la siguiente tesis aislada del rubro y texto siguiente:

"... AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.⁶

El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las

⁵ Visible de la foja 31 a la 33 del presente toca.

⁶ Número de registro 214290, localización, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación XII, Noviembre de 1993, página 288, materia (s) Civil.

sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate...”.

V. Análisis y estudio de los agravios.

En primer lugar cabe establecer que se entiende por agravio, la lesión de un derecho cometida en una resolución judicial por haberse aplicado indebidamente la ley, o por haberse dejado de aplicar la que rige el caso, por consiguiente, al expresarse cada agravio, debe el recurrente precisar cuál es la parte de la sentencia que lo causa, citar el precepto legal violado y explicar el concepto por el cual fue infringido, no siendo apto para ser tomado en consideración, el agravio que carezca de esos requisitos, consecuentemente los agravios deben estar en relación directa e inmediata con los fundamentos contenidos en la sentencia que se recurre y contener no sólo la cita de las disposiciones legales que se estime fueron infringidas y su concepto, **sino la concordancia entre aquéllos, éste y las consideraciones fundatorias de la sentencia, pues de adoptar lo contrario,** resultaría la introducción de nuevas cuestiones, que no constituyen su materia, toda vez que ésta se limita al estudio integral del fallo que se combate, con vista de los



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

motivos de inconformidad que plantean las recurrentes.

Siendo menester el precisar que, para que este Tribunal de Alzada revise toda la sentencia de primer grado, no basta que se interponga en su contra el recurso de apelación, ya que es necesario que el apelante exprese sus motivos de inconformidad y al hacerlo precise, con relación a cada agravio, cuál es la parte del fallo que lo causa, que cite el precepto o preceptos legales violados, y explique el concepto por el cual lo fueron, ya que de lo contrario el órgano jurisdiccional estaría actuando oficiosamente en un caso no permitido por la ley. De lo anterior se concluye cuales son las consideraciones que serán tomadas en cuenta por este órgano Colegiado al analizar y valorar los motivos de disenso esgrimidos por el recurrente.

Tal y como lo establecen las siguientes jurisprudencias firmes, que son aplicables al presente caso:

"... AGRAVIOS EN LA REVISION. DEBEN ESTAR EN RELACION DIRECTA CON LOS FUNDAMENTOS Y LAS CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA RECURRIDA⁷.

En la revisión, los agravios deben estar en relación directa e inmediata con los fundamentos contenidos en la sentencia que se recurre y

⁷ Registro: 218737, Época: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 56, Agosto de 1992, Materia(s): Común, Tesis: II.3o. J/24, Página: 50

contener no sólo la cita de las disposiciones legales que se estime fueron infringidas y su concepto, sino la concordancia entre aquéllos, éste y las consideraciones fundatorias de la sentencia.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 60/89. Rodolfo de la Rosa Rivera. 12 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretario: Carlos Manuel Bautista Soto.

Amparo en revisión 340/90. María de Jesús Navarro de López. 12 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo en revisión 294/91. Melquiades Raúl Mejía Bautista. 24 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo en revisión 428/91. Alejandro Arroyo Hernández. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Amparo en revisión 388/91. Fernando Flores y coagraviados. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña...".

"... AGRAVIOS EN LA REVISION. DEBEN ESTAR EN RELACION DIRECTA CON LOS FUNDAMENTOS Y CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA⁸.

Los agravios deben estar en relación directa e inmediata con los fundamentos contenidos en la sentencia que se recurre y forzosamente deben contener, no sólo la cita de las disposiciones legales que se estimen infringidas y su concepto, sino también la concordancia entre aquéllas, éste y las consideraciones que fundamenten esa propia

⁸ Registro: 221566, Época: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Octubre de 1991, Materia(s): Común, Tesis: V.2o. J/12, Página: 80

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

sentencia, pues de adoptar lo contrario, resultaría la introducción de nuevas cuestiones en la revisión, que no constituyen su materia, toda vez que ésta se limita al estudio integral del fallo que se combate, con vista de los motivos de inconformidad que plantean el recurrente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 74/91. Jesús Armando Peralta Moreno. 5 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Arturo Rafael Segura Madueño."

Amparo en revisión 91/91. Fernando Regis Galarza. 26 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Jacobo López Ceniceros.

Amparo en revisión 102/91. Simón Pedro Mendoza Acuña y Bertha Elena Ortiz de Mendoza. 10 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Arturo Rafael Segura Madueño.

Amparo en revisión 117/91. Raúl Salazar Corbalá. 10 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Jacobo López Ceniceros.

Amparo en revisión 123/91. Dolores Pavlovich Valenzuela. 7 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Jacobo López Ceniceros.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Primera Parte, tesis 29, pág. 19..."

Conforme a lo dispuesto por el numeral 530⁹ del Código de Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se considera que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del Juez primigenio. De tal manera que el examen del ad quem, en

⁹ **ARTÍCULO 530.-** Finalidad de la apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

principio, se endereza sobre la sentencia impugnada, a la luz de los razonamientos jurídicos realizados por el apelante en su expresión de agravios; de ahí que, al abordar argumentos deficientes hechos valer a manera de agravio, se estaría renovando la instancia, lo cual se torna antijurídico, pues la materia civil es de estricto derecho y no se puede suplir su deficiencia, salvo en los casos que la ley expresamente así lo determine.

Robustece lo anterior el siguiente criterio jurisprudencia que a la letra dice:

"... APELACIÓN. NO ES UNA RENOVACIÓN DE LA INSTANCIA¹⁰.

El recurso de apelación no es una renovación de la instancia, de tal manera que el tribunal de alzada no puede realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la litis natural, ni puede examinar las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, sino que conforme a lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior, de tal manera que el examen del ad quem sólo se limita a la sentencia apelada, a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios y, si los motivos de inconformidad son expuestos en forma deficiente, la autoridad revisora no puede suplir su deficiencia, atento al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

¹⁰ Registro: 181793, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Abril de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/17, Página: 1242

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Amparo directo 888/96. Maximino Martínez Berruecos. 18 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Amparo directo 936/2001. Mueblera El Nevado de Toluca, S.A. de C.V. 6 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: María Teresa Lobo Sáenz.

Amparo directo 644/2003. Alicia Rodríguez Venegas. 20 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo. 808/2003. Grupo Médico Cargut, S.A. de C.V. 14 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 63/2004. Marciano Cándido Arcos Velázquez. 18 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 201/2015 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 3 de agosto de 2015...".

De acuerdo a los agravios hechos valer por el disidente, se aprecia su inconformidad respecto de la resolución de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, ya que afirma que la Juez natural al resolver en ningún momento consideró un examen exhaustivo del documento base de la acción, ni de la naturaleza de los hechos que dieron origen a la presente controversia.

Que la Juez natural valora indebidamente las pruebas desahogadas en el juicio de origen, específicamente al concederle al testimonio singular

de *****, testimonio ofertado por ***** el valor de presunción.

Que a criterio del recurrente, de la sentencia definitiva de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, no se desprende argumento sólido y contundente, lógico jurídico o consideración alguna debidamente motivada, ni mucho menos fundamentada para que la A Quo, condenara de manera excesiva y brutal al pago de la cantidad referida en el resolutive séptimo por concepto de intereses a tipo legal pactados sobre la cantidad del saldo del precio estipulado. Ni al adeudo que reclamó la parte actora en relación al pago de rentas, contenido en el sexto punto resolutive.

En relación al **primer** motivo de disenso, del contenido de la sentencia combatida se advierte que la Juzgadora de origen, tomó en consideración los principios de claridad, congruencia y exhaustividad establecidos por los numerales 105, así como las normas para dictar sentencias previstas en el numeral 106 de la Ley Adjetiva de la materia, puesto que analizó y realizó el pronunciamiento correspondiente a cada uno de los puntos litigiosos que fueron objeto de debate en el presente asunto, asimismo, la A Quo funda y motiva adecuadamente los argumentos considerativos y resolutive que integran la sentencia



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

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

definitiva de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, señalando de forma sistemática e individualizada cuales son los preceptos legales aplicables al caso en concreto.

En ese sentido, a criterio de este Órgano Colegiado la Juez natural, analizó el contenido del documento base de la acción, así como los hechos que originaron la presente controversia, tal y como se advierte del contenido de los considerandos II y IV de la sentencia recurrida, en los que la A Quo estudió las circunstancias de tiempo, modo, lugar y los términos pactados en el documento basal de la acción, analizando también las manifestaciones realizadas por las partes en su escrito inicial de demanda y contestación a la misma.¹¹

En segundo término el recurrente expresa que la sentencia combatida, no considera y/o menciona la razón por la cual no otorgó valor pleno al material probatorio que ofertó en el juicio de origen, y que la Juez natural se limita únicamente a conceder todo lo peticionado por ***** ello deviene **infundado** en razón de que la A Quo, valoró racionalmente los medios de prueba ofertados por las partes atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por el numeral 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente para el

¹¹ Visible a foja 441 a 444 del expediente principal.

Estado de Morelos, en el caso particular de la confesional y declaración de parte a cargo de ***** y los testimonios rendidos por ***** y *****, probanzas desahogadas en diligencia de fecha doce de febrero de dos mil diecinueve. Por cuanto a la confesional y declaración de parte, la Juez natural determinó que las mismas resultan insuficientes para tener por justificadas sus argumentaciones, toda vez que de dichos medios probatorios no se advierte circunstancia alguna que puede favorecer a los intereses de *****, puesto que de los mismos únicamente se corrobora la celebración del contrato base de la acción, así como el incumplimiento de *****, respecto del pago total de lo convenido en dicho contrato. De igual forma respecto a los testimonios ofertados por *****, la A Quo determinó que los mismos resultan insuficientes para tener por ciertas sus declaraciones, toda vez que no citan en forma clara y precisa, las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que refieren acontecieron los hechos, advirtiéndose que no les constan los sucesos sobre los que depusieron sus testimonios, motivos por los cuales la A Quo, no les confirió valor probatorio alguno, de tal virtud, se colige que la valoración de los medios de prueba realizada por la Juez Natural, es acertada, puesto que los medios de prueba antes referidos, no se encuentran robustecidos con alguna

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

otra probanza idónea para propiciar una plena eficacia probatoria, ya que las documentales privadas, públicas y científicas ofertadas por el apelante, no favorecen sus intereses, ni desvirtúan los medios probatorios ofrecidos por *****.

En relatadas consideraciones deviene **infundado**, el primer agravio que hace valer el disidente, en razón de que los medios de prueba ofertados por ***** y ***** fueron debidamente valorados por la Juez natural de forma imparcial al momento de dictar la sentencia recurrida.

Respecto de los motivos de inconformidad hechos valer por el recurrente en el **segundo agravio**, se insta que la Juez de origen al dictar la sentencia impugnada no violenta en su perjuicio los principios de congruencia y exhaustividad, ya que la misma es clara y precisa con el escrito inicial de demanda y el escrito de contestación, además de que la Juez de origen se pronunció y resolvió todos los puntos litigiosos que fueron puestos a su consideración, estudiando las excepciones y defensas opuestas por el disidente, no existen consideraciones contrarias entre sí, ni se añadieron cuestiones no hechas valer por las partes, por lo que no se viola el principio de exhaustividad y congruencia.

Lo anterior, tiene sustento en el criterio jurisprudencial, emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, que a la letra refiere:

"... PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.¹²

En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Incidente de suspensión (revisión) 731/90. Hidroequipos y Motores, S.A. 25 de abril de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Samuel Hernández Viazcán. Secretario: Aristeo Martínez Cruz.

Amparo en revisión 1011/92. Leopoldo Vásquez de León. 5 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Samuel Hernández Viazcán. Secretario: Aristeo Martínez Cruz.

Amparo en revisión 1651/92. Óscar Armando Amarillo Romero. 17 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretaria: Luz Cueto Martínez.

Amparo directo 6261/97. Productos Nacionales de Hule, S.A. de C.V. 23 de abril de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Samuel Hernández Viazcán. Secretario: Ricardo Martínez Carbajal.

¹² Registro digital: 195706. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época Materias(s): Administrativa, Común. Tesis: I.1o.A. J/9. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Agosto de 1998, página 764. Tipo: Jurisprudencia



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

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

Amparo directo 3701/97. Comisión Federal de Electricidad. 11 de mayo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Samuel Hernández Viazcán. Secretario: Serafín Contreras Balderas.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, agosto de 1997, página 813, tesis XXI.2o.12 K de rubro: "SENTENCIA. CONGRUENCIA INTERNA Y EXTERNA...".

Así como, el criterio sostenido por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, identificado bajo el siguiente rubro y texto:

"... EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.¹³

El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos. Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio. El vocablo exhaustivo es un adjetivo para expresar algo que se agota o apura por completo. El vocablo agotar hace

¹³ Registro digital: 2005968. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Constitucional, Común. Tesis: I.4o.C.2 K (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1772. Tipo: Aislada

referencia a llevar una acción de la manera más completa y total, sin dejarla inconclusa ni en la más mínima parte o expresión como lo ilustra el Diccionario de la Lengua Española: "Extraer todo el líquido que hay en una capacidad cualquiera; gastar del todo, consumir, agotar el caudal de las provisiones, el ingenio, la paciencia, agotarse una edición; cansar extremadamente". Sobre el verbo apurar, el diccionario expone, entre otros, los siguientes conceptos: "Averiguar o desentrañar la verdad ahincadamente o exponerla sin omisión; extremar, llevar hasta el cabo; acabar, agotar; purificar o reducir algo al estado de pureza separando lo impuro o extraño; examinar atentamente". La correlación de los significados destacados, con miras a su aplicación al documento en que se asienta una decisión judicial, guía hacia una exigencia cualitativa, consistente en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 401/2013. Carlos Sánchez Castillo. 20 de septiembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretaria: Norma Leonor Morales González...".

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Por otra parte en relación a que la sentencia combatida carece de presunción de legalidad, es pertinente el resaltar que la legalidad como principio y en su acepción jurídica más aceptada, establece que todo acto de los órganos del Estado debe encontrarse fundado y motivado por el derecho vigente, por lo que del análisis de la sentencia de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se advierte que la A Quo, funda y motiva adecuadamente los argumentos considerativos y resolutivos que integran la resolución impugnada, señalando de forma sistemática e individualizada cuales son los preceptos legales aplicables al caso en concreto, por ende, contrario a lo aducido por el recurrente, no existe vulneración al principio de legalidad.

En relación a las manifestaciones que en vía de agravio hace valer el recurrente relativo a que la Juez natural, dio valor probatorio a todas y cada una de las probanzas contenidas en el juicio de origen, dicho agravio resulta **infundado**, ya que de contenido del considerando IV de la sentencia combatida, se advierte que de forma individualizada la Juez natural, analizó los elementos particulares de cada uno de los medios de prueba ofertados por las partes y justiprecio los mismos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley Adjetiva de la materia.

Aunado a lo anterior el recurrente, se duele que la A Quo, arbitrariamente otorgara valor de presunción a la testimonial a cargo de *****, tal motivo de inconformidad a criterio de este Órgano Colegiado es **infundado**, lo anterior, en virtud, de que si bien es cierto se trata de un testigo singular, no menos cierto es que su deposado versa sustancialmente sobre los hechos argumentados, pues el testigo es conocedor directo de los mismos y no por inducción o referencia de terceras personas, ya que expresó que a través de sus propios sentidos le constan las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que fue celebrado el contrato de compraventa base de la acción y justificó la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos, ya que como se desprende del documento basal de la acción, funge como testigo directo de la celebración de dicho acto. Por lo anterior esta Sala comparte el criterio de la Juez natural al otorgarle valor probatorio de presunción al referido testimonio, en virtud de que la multicitada probanza reúne los requisitos previstos en los numerales 471 y 473 de la Ley Adjetiva de la materia, siendo menester el precisar que contrario a lo aducido por el disidente, la prueba testimonial antes descrita, se encuentra concatenada con la documental privada, consistente en el contrato de compraventa, celebrado entre ***** en su carácter de “vendedora” y



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

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

*****, en su carácter de "comprador", respecto del **terreno ubicado en *******, **con una superficie total de *******, medios de prueba que permiten concluir que se encuentra acreditado que ***** , incumplió el documento base de la acción, al no pagar la totalidad del precio pactado en dicho contrato, por lo que este Tribunal de Alzada coincide con la Juez natural respecto al valor probatorio otorgado.

De la misma forma, resulta erróneo que el recurrente manifieste que el incidente de tachas que hizo valer en contra del testimonio de ***** , en audiencia de pruebas y alegatos, desahogada el doce de febrero de dos mil diecinueve, fue desechado de manera descomunal por parte de la A Quo, ya que del contenido del considerando III¹⁴ de la sentencia impugnada, se advierte que la Juez natural, realizó el análisis y estudio correspondiente del referido incidente de tachas, el cual de conformidad con lo dispuesto por el numeral 489 del Código Procesal Civil fue declarado **IMPROCEDENTE**, por la Juez natural, consideración que comparte este Órgano Colegiado, ya que si bien es cierto el testigo manifestó ser cónyuge de su presentante, es decir de la parte actora, no menos cierto es que el testigo participó en el documento base de la acción y de su depuesto no se advierten circunstancias que afecten su credibilidad,

¹⁴ Visible a fojas 438 y 439 del expediente principal.

que sus declaraciones sean contrarias a la verdad o contradictorias en sí mismas.

Sobre el particular, sirve de apoyo el criterio sostenido por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que a la letra dispone:

"... PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.¹⁵

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.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

¹⁵ Registro digital: 164440. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: I.8o.C. J/24. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808Tipo: Jurisprudencia

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

*Amparo directo 180/2008. *****. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.*

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez...".

Por cuanto al **tercer agravio**, esgrimido por el apelante, este argumenta que la autoridad primigenia, en ningún momento analizó escrupulosamente el adeudo que reclamó la parte actora en relación al pago de rentas contenido en el resolutivo sexto de la sentencia definitiva combatida, dicha aseveración deviene **infundada**, en razón de que la Juez natural al condenar al recurrente al pago de pensión rentística por la cantidad de ***** , correspondiente a ochenta y tres meses, calculados del once de junio de dos mil once al once de mayo de dos mil dieciocho, es clara y concisa al exponer los motivos por los cuales se le condeno al recurrente al pago de dicha cantidad, realizando una correcta valoración de los medios de prueba aportados por las partes. Siendo importante el señalar que en audiencia del veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, se hizo efectivo el apercibimiento decretado al recurrente en audiencia del doce de marzo del mismo año, para que su perito designado en materia de contabilidad

compareciera a protestar el cargo en el plazo señalado, situación que no aconteció, por lo que la prueba pericial en materia de contabilidad se perfeccionó con el solo dictamen del perito designado por el Juez natural.

Por consiguiente, la Juez natural acertadamente analizó y valoró el dictamen rendido por el Contador Público ***** perito en materia de **contabilidad**, del que se desprende que se originó un adeudo por conceptos de renta, en el periodo comprendido de junio de dos mil once a marzo de dos mil veintiuno, por un monto de *****, al tener dicho perito la calidad técnica para dictaminar sobre la cantidad que se reclama como pago de rentas respecto del bien inmueble objeto de Litis, y toda vez que de las constancias procesales se advierte que si bien el abogado patrono del recurrente objetó el dictamen pericial mencionado en líneas que anteceden, también es que no se advierte que conste medio probatorio alguno que desvirtúe las conclusiones vertidas en el mismo, no siendo óbice el señalar que, de conformidad con lo previsto por el numeral 106¹⁶ del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, la Juez de origen, se limitó a condenar al demandado al pago de la cuantía peticionada por la parte actora, por

¹⁶ ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:

[...]

VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

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

concepto de pago de rentas, esto es la cantidad de ***** por ochenta y tres meses de renta, consideraciones que permiten concluir a este Tribunal de Alzada que son **infundadas** las manifestaciones que hacer valer como agravio el recurrente.

De igual modo, el disidente argumenta que la sentencia combatida carece de argumento sólido y contundente, lógico jurídico o consideración alguna debidamente motivada, ni mucho menos fundamentada para que la A Quo, condenara de forma excesiva y brutal al pago de intereses a tipo legal sobre la cantidad del saldo del precio estipulado en el documento base de la acción, **actualizándose la figura jurídica de la USURA.**

En esa tesitura, y toda vez que el demandado lo hace valer como agravio, y además al implicar un estudio ex officio, el cual no fue efectuado por la Juez natural, este Tribunal de Alzada, analizará la condena al pago de los intereses reclamados por la parte actora, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 numeral 1¹⁷ y 21, numeral 3¹⁸ de la Convención Americana de Derechos Humanos, atendiendo al bloque de constitucionalidad y el

¹⁷ 1. Los Estados Partes en esta Convención se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opiniones políticas o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.

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

principio pro persona establecido por los numerales 1º y 133 de nuestra carta magna, todas las autoridades, en el ámbito de sus atribuciones y competencias, están obligadas a proteger los derechos humanos consagrados en la Constitución Federal y los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, entre ellos el derecho a la propiedad privada, siendo la prohibición de la explotación del hombre por el hombre en su modalidad de usura, una de las maneras de garantizar su ejercicio.

Sobre dicho tópico, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido pronunciamiento sobre los parámetros a evaluar, a fin de determinar sí le concurre o no un carácter excesivo a una tasa de interés pactada por los contratantes, tal como lo establece la jurisprudencia número 1a./J. 47/2014 (10a.), cuyo rubro y texto exponen:

"... 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

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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...”.

El anterior criterio jurisprudencial, deriva del análisis del artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, donde es necesario considerar dos puntos relevantes: la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre; y, el deber de que la ley prohíba tales conductas.

Consecuentemente, para identificar si de la tasa de interés, pactada por las partes en el inciso **E**) de la cláusula **TERCERA**, del documento basal de la acción, a razón del **12% (doce por ciento) anual**, se actualiza la figura de la usura, en primer término, es necesario abordar lo dispuesto por los numerales 1871 y 1518 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que a la letra dispone:

“... ARTICULO 1871.- MONTO DEL INTERES LEGAL REGLAS SOBRE EL INTERES CONVENCIONAL. *El interés legal será el establecido en el artículo 1518 de este Código. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal, pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a*

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal..."

"...ARTICULO 1518.- RESPONSABILIDAD CIVIL CONVENCIONAL. La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa. Si la prestación consistiere en el pago de alguna cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, salvo convenio en contrario, no podrán exceder el interés legal, que se fija en **el nueve por ciento anual...**"

Primeramente tenemos que, el numeral 1871 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, mandata que el **interés legal** será el establecido por el artículo 1518 del mismo Código, es decir del **9% (nueve por ciento) anual**, asimismo, dispone que las partes que suscriben un contrato podrán fijar un interés convencional libremente, con la exigencia constitucional y convencional en materia de derechos humanos, que prohíbe que, con ello, un parte obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo;

En tales consideraciones, del contenido del inciso **E)**, de la cláusula **TERCERA** del documento base de la acción, encontramos que las partes acordaron que la cantidad de ***** pagaderos en doce exhibiciones mensuales, iguales y sucesivas de ***** , de igual forma pactaron que se

adicionaría la cantidad de *****, por concepto de intereses calculados a una tasa del **doce por ciento anual**, a partir del mes de enero de 2012, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

En este orden de ideas, de acuerdo con los parámetros guía establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se procede a evaluar si a la tasa de interés pactada entre las partes le concurre un carácter notoriamente excesivo o desproporcionado:

a. El tipo de relación existente entre las partes. En el particular se trata de una relación de tipo civil, en la que el recurrente tiene el carácter de comprador, al haberse celebrado un contrato de compra venta, respecto del predio ubicado en el *****

b. La calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del documento basal de la acción. Se tiene a la parte actora, ***** como vendedora y al recurrente, ***** , como comprador.

c. El destino o finalidad de la operación. De acuerdo con lo previsto en el contrato base de la acción, el destino fue la adquisición de un bien inmueble.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

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

d. El monto de la operación. El monto total de la operación es de *****

e. El plazo de la operación. El contrato base de la acción, se suscribió el once de junio de dos mil once, y las partes acordaron que el pago de las primeras cuatro exhibiciones, serían dentro de los primeros cinco días de los meses de julio, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil once y la cantidad restante sería cubierta en doce exhibiciones mensuales, iguales y sucesivas a partir del mes de enero de dos mil doce.

f. La existencia de garantías para el pago. No se constituyó garantía alguna.

g. Tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a la que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; **h)** La variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo, e **i)** Las condiciones del mercado, se consideran de especial importancia ya que son idóneos para aportar datos natural o esencialmente objetivos, sobre todo el consistente en las tasas de interés referencial que proporcionan las instituciones bancarias, en el caso que nos ocupa las partes intervinientes pactaron un

porcentaje correspondiente al pago de intereses al establecer en el inciso **E)** de la cláusula **TERCERA**, que a las exhibiciones, mensuales, iguales y sucesivas se le adicionaría la cantidad de *****, por concepto de intereses calculados a una tasa del 12% (doce por ciento) anual, a partir del mes de enero de dos mil doce, en lo que se aprecia es superior al interés legal civil del 9% (nueve por ciento) anual, previsto en el numeral 1518 del Código Civil para el estado de Morelos.

Aunado a lo anterior, las tasas de interés en el mercado financiero fijadas por las instituciones de crédito son publicadas por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), agencia gubernamental que funciona como defensora de los usuarios de cualquier tipo de servicios financieros en México, la cual contiene la información básica sobre el porcentaje fijado como interés en los diversos créditos del mercado financiero en México, y si bien en el documento base de la acción, no se constituye propiamente un crédito o préstamo, dada la naturaleza del asunto, es de considerarse como referencia la tasa de intereses respecto de un crédito hipotecario, cuya consulta fue realizada en el siguiente link de internet:

<https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/comparativo.php?valorin=1020000&enganche=20400>

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

[0&plazo=15&tipo=&ingresosin=0&p=15&elige=5&ej
=1&pregunta=1&credito=1.](#)

Donde se puede observar que la tasa de interés establecida por las instituciones financieras respecto de créditos hipotecarios, oscila entre el **8.49 % al 11.99%** de interés anual, considerando, además que dichas tasas de interés se encuentran fijadas con un término de pago de quince años; por lo que en comparación con el interés pactado por las partes en el presente juicio que asciende al 12% (doce por ciento) anual, de un crédito cuyo monto a pagar se encuentra pactado en ***** en una temporalidad de julio de dos mil once a diciembre de dos mil doce, resulta mayor al parámetro legal. Lo que conlleva a determinar que la tasa de interés fijada por las partes se trata de una tasa de interés desproporcional.

Bajo tal contexto, se determina que el pago por concepto de intereses pactados por las partes se calculará a razón del **9% (NUEVE POR CIENTO) anual**, en términos de lo previsto en el numeral 1518 del Código Sustantivo Civil.

En consecuencia, se condena a la parte demandada a cubrir el pago de intereses generados sobre la cantidad del saldo del precio estipulado por las

partes en el inciso E), de la cláusula TERCERA del Contrato basal de la acción, a razón del **9% nueve por ciento anual**, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, de ahí lo **fundado** de los motivos de inconformidad.

En las relatadas consideraciones, al haber resultado infundados en una parte y **fundados** en otra los agravios esgrimidos por el recurrente, lo procedente es **MODIFICAR el punto resolutivo SÉPTIMO** de la sentencia definitiva dictada el veintiuno de junio de dos mil veintiuno, por la Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, en el expediente 374/2018 para quedar en términos precisados en la parte resolutive de este fallo.

Al no actualizarse alguna hipótesis prevista en el numeral 159 del Código Procesal Civil, para el Estado de Morelos, no se hace especial condena sobre el pago de costas en esta segunda instancia.

Por lo antes expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los numerales 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse; y se:

RESUELVE:



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

45

"2021, Año de la independencia"

TOCA CIVIL: 150/2021-7.

EXP. NUM: 374/2018.

**JUICIO: ORDINARIO CIVIL SOBRE RECISIÓN
DE CONTRATO DE COMPRA VENTA.**

MAGISTRADO PONENTE: M. EN D. RAFAEL BRITO MIRANDA.

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

PRIMERO. Se **MODIFICA** el punto resolutivo **SÉPTIMO** de la sentencia definitiva dictada el veintiuno de junio de dos mil veintiuno, por la Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, en el expediente 374/2018, quedando intocados el resto de los puntos resolutivos; debiendo quedar como a continuación se escribe:

*"... **SÉPTIMO.** Se **condena** a ***** al pago al pago de los **INTERESES A TIPO LEGAL**, sobre la cantidad del saldo del precio estipulado, mismos que se calcularan a razón del 9% (nueve por ciento) anual, previa liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora, por el período comprendido desde el mes de enero de dos mil doce, y los que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto, lo anterior de conformidad con lo establecido en el inciso E), de la cláusula **TERCERA** del contrato base de la acción..."*

SEGUNDO. No se hace especial condena en costas en la presente instancia, por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

TERCERO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, remítanse los autos originales y testimonio de la presente resolución al Juzgado de origen y en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto total y definitivamente concluido.

A S Í, por unanimidad lo resolvieron y

firman los Magistrados de la Sala del Tercer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos: Maestra en Derecho **MARTA SÁNCHEZ OSORIO**, Integrante, Maestro en Derecho **JAIME CASTERA MORENO**, Integrante, y Maestro en Derecho **RAFAEL BRITO MIRANDA**, Presidente y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **FACUNDA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ**, quien da fe.

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil 150/2021-7, del expediente 374/2018.
RBM/malc