



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. H. Cuautla, Morelos; cuatro de julio del año dos mil veintidós.

**VISTOS** los autos del Toca Civil **29/2022-1** para resolver el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la parte demandada, así como la **APELACIÓN ADHESIVA** promovida por la parte actora, contra la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, dictada por el **JUEZ TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL SEXTO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS**, en el juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por \*\*\*\*\* contra la persona moral denominada \*\*\*\*\* , identificado con el número de expediente **43/2016-2**; y

**RESULTANDO:**

1. El **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**<sup>1</sup>, el Juez de origen dictó sentencia definitiva en el expediente número **43/2016**, en cuyos puntos resolutive se determinó:

*"...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.*

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\* sí acreditó la acción que dedujo contra la parte demandada \*\*\*\*\* , quien no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia;

**TERCERO. Se condena** a la parte demandada \*\*\*\*\* a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compra venta de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de "**promitente Transmisor**" y \*\*\*\*\* en su carácter de "El Tercero", respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con una

<sup>1</sup> Foja 596 a 628 del Tomo II del expediente de origen.

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

superficie de **119.00** metros cuadrados de terreno, concediéndole para tal efecto, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, en términos de la cláusula **segunda**, inciso **F)** en relación con el inciso **g) y h)** del contrato base de la acción de fecha catorce de septiembre del dos mil diez, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, el suscrito juez lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.-** Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **C)** del escrito inicial de demanda, **se condena** a la parte demandada **\*\*\*\*\*** a todas las prestaciones que se encuentran contenidas en la parte considerativa de la presente resolución.

**QUINTO.-** Respecto del inciso **D)** las mismas fueron condenadas en el párrafo que antecede.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\*** al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia."

2. Inconforme con la anterior resolución, mediante escrito presentado el **diez de noviembre de dos mil veintiuno**<sup>2</sup>, la parte demandada **\*\*\*\*\***, por conducto de su abogado patrono **\*\*\*\*\***, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en el efecto **devolutivo** por el Juez de Primera Instancia, quien además ordenó remitir el expediente original a esta alzada para la substanciación del recurso y requirió a la recurrente que dentro del plazo de diez días concurriera ante el tribunal de alzada a expresar por escrito sus agravios, y a ambos litigantes para que designaran abogado patrono y señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones.

3. El **siete de diciembre de dos mil veintiuno**<sup>3</sup>, la parte actora **\*\*\*\*\*** interpuso **apelación adhesiva** respecto de la hecha valer por la parte demandada,

<sup>2</sup> Foja 635 del Tomo II del expediente de origen.

<sup>3</sup> Foja 639 del Tomo II del expediente natural.

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

expresando mediante escrito adjunto sus respectivos agravios, por lo que se tuvo por admitida por parte del juez de primera instancia en acuerdo de fecha **nueve de diciembre de dos mil veintiuno**<sup>4</sup>, ordenando dar vista a la parte contraria por el plazo de tres días para que expusiera lo que a su derecho conviniera.

4. El **quince de febrero de dos mil veintidós**<sup>5</sup>, se tuvo por recibido en este Tribunal de Alzada el expediente principal para la substanciación del recurso de apelación y su adhesión, correspondiendo, por razón de turno, ser ponente al **Magistrado JAIME CASTERA MORENO**.

5. El **día veintitrés del mes y año mencionado**<sup>6</sup>, el ponente se avocó al conocimiento del asunto, **confirmó la admisión y el efecto del recurso**, tuvo por presentados en tiempo los agravios expresados por la parte demandada, con los cuales se ordenó correr traslado a la contraria por el plazo de seis días para que se impusiera de ellos y los contestara; asimismo, tuvo por formulados por parte de la actora los agravios de la **apelación adhesiva** y por desahogada la vista respecto de los mismos por parte de la demandada.

6. Al no existir pruebas que desahogar y al no haber solicitado las partes audiencia de informe en estrados, mediante auto de fecha **ocho de marzo de dos mil veintidós**, se turnó para resolver, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

<sup>4</sup> Foja 655 del Tomo II del expediente de origen.

<sup>5</sup> Foja 3 del presente Toca Civil.

<sup>6</sup> Foja 19 y 20 del presente Toca Civil.

## CONSIDERANDO:

### I. COMPETENCIA.

Esta **SALA DEL TERCER CIRCUITO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MORELOS**, es **competente** para conocer y resolver el medio de impugnación planteado, acorde con lo dispuesto por el artículo 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 31 y 32 de su reglamento, y de lo previsto en los artículos 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

### II. PRESUPUESTOS PROCESALES.

**Legitimación.** El recurso de apelación fue interpuesto por la parte demandada **\*\*\*\*\*** por conducto de su abogado patrono **\*\*\*\*\***, de ahí que esté legitimada para inconformarse en contra de la sentencia definitiva de **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**, dictada por el **JUEZ TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL SEXTO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS**.

Asimismo, el **apoderado legal** de la parte demandada, acredita debidamente su personalidad con la copia certificado del instrumento público número cuatro mil doscientos cincuenta y tres de fecha tres de diciembre de dos mil ocho, del libro cincuenta y tres del Protocolo a cargo de la Notario Pública número uno de la



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio otorgado por \*\*\*\*\* en su carácter de Administrador General de la persona moral \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, a favor de \*\*\*\*\*, el cual obra en los autos del juicio principal<sup>7</sup>; documento de carácter público que tiene pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil vigente en la entidad; quien a su vez designó al Licenciado \*\*\*\*\* como abogado patrono.

**Idoneidad.** Por otra parte, el recurso interpuesto es el **idóneo**, ya que así lo dispone el numeral 532 fracción I<sup>8</sup>, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

**Oportunidad.** De las constancias de autos se advierte que la resolución impugnada fue notificada a la parte recurrente el **cinco de noviembre de dos mil veintiuno**, por lo que el plazo de **cinco días** previsto por el numeral **534** fracción I<sup>9</sup> de la legislación adjetiva civil en vigor, para interponer el recurso que nos ocupa, transcurrió del **ocho al doce de noviembre de dos mil veintiuno**, en tanto que el recurso fue interpuesto el día **diez del citado mes y año**<sup>10</sup>; por lo que se concluye que

<sup>7</sup> Foja 106 a 112 del Tomo I del expediente principal.

<sup>8</sup> **ARTÍCULO 532.- RESOLUCIONES APELABLES.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

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

<sup>9</sup> **ARTÍCULO 534.- PLAZO PARA INTERPONER APELACIÓN.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

I. Cinco días si se trata de sentencia definitiva; ...

<sup>10</sup> Foja 635 del Tomo II del expediente de origen.

su interposición fue oportuna.

### III. ANTECEDENTES.

Previo al análisis de los agravios aducidos por el recurrente, se considera necesario puntualizar los antecedentes de la resolución impugnada:

1) Mediante escrito presentado el **diez de diciembre de dos mil quince**<sup>11</sup>, **\*\*\*\*\***, promovió en la vía sumaria civil, juicio sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** contra la persona moral denominada **\*\*\*\*\***, de quien reclama las siguientes pretensiones:

*"...A.- El cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 14 de septiembre del año 2010, celebrado entre la demandada llamada \*\*\*\*\* y la que suscribe \*\*\*\*\*.*

*B.- El otorgamiento de escritura pública a la que se refiere dicho contrato de compraventa, señalada en el numeral "F", la fecha máxima para la formalización del traslado de dominio se estableció **el 30 de marzo del año 2012**, que de acuerdo con el contrato señalado se acordó como tiempo de gracia, 60 días naturales más después de esta fecha 30 de marzo del año 2012, para regularizar esta situación.*

*Dando cumplimiento pleno de mi parte, a lo solicitado por la parte demandada \*\*\*\*\* condición que se encuentra marcada dentro del contrato de compraventa, con el inciso (sic) "A" primer párrafo señalado con el número I (romano).*

*C.- El pago de los daños y perjuicios que se señalan en el mismo contrato, como es el pago del DIEZ POR CIENTO, del importe total de la operación, así como todo lo señalado en el inciso "A" de la cláusula SÉPTIMA SEÑALADA COMO PENA.*

*D.- El pago de todos los daños y perjuicios que se me ocasionan y que se me sigan ocasionando con motivo de la falta de otorgamiento de la escritura por parte de la demandada \*\*\*\*\* quien ilícitamente no la ha entregado.*

---

<sup>11</sup> Foja 1 a 72 del Tomo I del expediente civil.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

E.- El pago de los gastos y costas que se causen con motivo del presente juicio.

Expuso los hechos en los que sustenta su demanda así como las consideraciones de derecho que estimó aplicables; además, exhibió los documentos que se detallan en la papeleta de recepción de la oficialía.

2) Una vez que se subsanó la prevención realizada, el **cinco de febrero de dos mil dieciséis**<sup>12</sup>, se admitió la demanda en la vía propuesta y se ordenó emplazar a la parte demandada para que en el plazo de cinco días formulara su contestación.

3) El **dieciséis de febrero dos mil dieciséis**<sup>13</sup>, fue emplazada la parte demandada \*\*\*\*\* , quien dio contestación en tiempo y forma por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\* , tal como se precisó en el acuerdo dictado el día **veintiséis del mes y año en cita**<sup>14</sup>.

4) El **catorce de octubre de dos mil dieciséis**<sup>15</sup>, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual se declaró depurado el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo de cinco días común a las partes.

5) El **siete de noviembre de dos mil dieciséis**<sup>16</sup>, se proveyó sobre las **pruebas** ofrecidas por las partes, admitiendo por parte de la **actora**: la **confesional** y

<sup>12</sup> Foja 83 del Tomo I del expediente natural.

<sup>13</sup> Foja 85 a 92 del Tomo I del expediente de origen.

<sup>14</sup> Foja 156 del Tomo I del expediente de origen.

<sup>15</sup> Foja 238 y 239 del Tomo I del expediente de origen.

<sup>16</sup> Fojas 249, 250, 258 y 259 del Tomo I del expediente de origen.

**declaración de parte** a cargo de la demandada por conducto de su representante legal; el **informe de autoridad** a cargo de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**; la **testimonial** a cargo \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; las **documentales** consistentes en: **i)** copias certificadas del contrato de promesa de transmisión en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, sujeto a condición suspensiva y promesa de apertura de crédito con garantía hipotecaria, **ii)** copia certificada de trece pagarés, **iii)** copia simple del acta de entrega recepción, y **iv)** copia simple de póliza de garantía; la **presuncional** en su doble aspecto y la **instrumental de actuaciones**.

Por la parte **demandada** se admitieron como medios de prueba: la **confesional** y **declaración de parte** a cargo de la actora; la **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; la **pericial** en materia de contabilidad; el informe a cargo de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**; la **inspección judicial**; las **documentales** consistentes en: **i)** el contrato de promesa de transmisión en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, sujeto a condición suspensiva y promesa de apertura de crédito con garantía hipotecaria, **ii)** póliza de consentimiento de seguro de vida, **iii)** tabla de pagos mensuales actualizados, **iv)** trece estados de cuenta de la institución bancaria Santander, **v)** copias certificadas del expediente 60/2012 del **JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL SEXTO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS**, **vi)** acta de entrega recepción y **vii)** tabla de pago de mantenimiento; la **presuncional** en su doble aspecto y la **instrumental de actuaciones**.





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

6) Una vez desahogadas las pruebas admitidas, en la diligencia celebrada el **veintiuno de junio de dos mil veintiuno**<sup>17</sup>, se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con el de alegatos, los cuales fueron exhibidos por las partes en la propia diligencia; enseguida se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

7) El **veintiséis de octubre de dos mil veintiuno**<sup>18</sup>, se dictó sentencia definitiva al tenor de los siguientes resolutivos:

*"...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.*

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\* sí acreditó la acción que dedujo contra la parte demandada \*\*\*\*\* , quien no acreditó sus defensas y excepciones, en consecuencia;

**TERCERO. Se condena** a la parte demandada \*\*\*\*\* a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compra venta de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de "**promitente Transmisor**" y \*\*\*\*\* en su carácter de "**El Tercero**", respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con una superficie de **119.00** metros cuadrados de terreno, concediéndole para tal efecto, un plazo de **CINCO DÍAS** contaos a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, en términos de la cláusula **segunda**, inciso **F)** en relación con el inciso **g) y h)** del contrato base de la acción de fecha catorce de septiembre del dos mil diez, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, el suscrito juez lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.-** Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **C)** del escrito inicial de demanda, **se condena** a la parte demandada \*\*\*\*\* a todas las prestaciones que se encuentran contenidas en la

<sup>17</sup> Foja 593 del Tomo II del expediente de origen.

<sup>18</sup> Foja 596 a 628 del Tomo II del expediente de origen.

parte considerativa de la presente resolución.

**QUINTO.-** Respecto del inciso **D)** las mismas fueron condenadas en el párrafo que antecede.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia."

**La citada determinación es motivo de estudio en el presente recurso de apelación.**

#### **IV. ANÁLISIS DE LOS AGRAVIOS.**

Mediante escrito presentado el **catorce de diciembre de dos mil veintiuno**<sup>19</sup>, \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de la demandada y recurrente \*\*\*\*\* , expuso ante esta segunda instancia los agravios que en su concepto le causa la resolución definitiva combatida; motivos de disenso que se estima innecesario transcribir en este apartado en virtud de que no hay precepto legal que establezca la obligación de hacerlo y tampoco es requisitos hacerlo para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, los cuales se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a estudio derivados del escrito de expresión de agravios, se les estudia y da respuesta, existiendo de ese modo una correspondencia con los planteamientos de legalidad efectivamente expuestos.

Precisado lo anterior, se procede al análisis de los agravios expuestos por la recurrente, puntualizando que esta alzada analizará **de manera conjunta** los agravios **PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO y CUARTO**, en virtud de que todos están encaminados a la valoración de las pruebas de la parte actora, realizada por el A quo en la sentencia

---

<sup>19</sup> Visible de la foja 5 a la 15 del presente toca.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

impugnada.

Esto, en concordancia con la **Jurisprudencia** de la Novena Época. Registro: 167961. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Febrero de 2009, Materia(s): Común. Tesis: VI.2o.C. J/304. Página: 1677, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.**

*El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso."*

En los motivos de disenso que se estudian, la recurrente en esencia expone que le causa agravio el considerativo sexto (VI), en relación con el segundo punto resolutivo de la sentencia impugnada, ante una inexacta aplicación de los artículos 2, 15 fracción II, 106 fracción III y 490 y por falta de aplicación de lo previsto por el numeral 105, todos del Código Procesal Civil en vigor.

En su **primer agravio** arguye que en la resolución el juez no consideró que en la fecha pactada para otorgar la escritura (**treinta de marzo de dos mil doce**), la actora

no se encontraba al corriente en los depósitos establecidos en las **cláusulas segunda y cuarta** del contrato, pues adeudaba la anualidad que debió cubrir el **uno de septiembre de dos mil once** así como las mensualidades de **octubre de dos mil once a marzo de dos mil doce**, y que por tal motivo, la fecha de escrituración se fue postergando sin responsabilidad para la demandada.

Por cuanto a la prueba **confesional** a cargo de su representada **\*\*\*\*\***, desahogada por conducto de su apoderado legal el **veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis**, la recurrente expone que al valorarla el A quo consideró que se advertían circunstancias que favorecían los intereses de la oferente y perjudicaban a la demandada, en virtud de que al dar respuesta a la posición número dieciocho, confesó que recibió por parte de la actora la cantidad de **\$557,232.93 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 93/100 M.N.)**, por lo que le otorgó valor probatorio en términos del artículo 490 de la ley adjetiva civil; consideración que –aduce– es equivocada en atención a que el haber reconocido el pago de tal cantidad no le perjudica, pues fue entregada en el periodo comprendido de **septiembre de dos mil diez a septiembre de dos mil once**, en el cual su representada aún no estaba obligada a escriturar el inmueble a favor de la actora, esto, en atención a la **cláusula segunda inciso F)** del contrato base de la acción, en la cual se obligó a otorgar la escritura el **treinta de marzo de dos mil doce**, sin que se hubiese obligado en algún apartado del contrato a hacerlo de manera anticipada o al momento del pago del depósito en garantía.



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En el **segundo agravio** expone respecto a la **declaración de parte** ofrecida por la actora a cargo de la demandada, que el Juez se equivoca al otorgarle valor probatorio por haber reconocido su representante, al contestar la pregunta uno, que la actora se encuentra en posesión del inmueble materia del contrato, lo que arguye que no es de importancia en el juicio y por ende no la perjudica, que por el contrario, con tal afirmación queda de manifiesto que al entregar el inmueble antes de la escrituración, actuó de buena fe en el cumplimiento de sus obligaciones. Agrega que el Juez de primera instancia dejó de analizar las respuestas que dio su representada a las preguntas siete, ocho y nueve del interrogatorio, incumpliendo con ello con el principio de exhaustividad y denotando parcialidad a favor de la actora.

En el **tercer agravio** se duele la apelante de una indebida valoración por parte del juzgador de origen de la prueba **testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al considerar que perjudica los intereses de la demandada la contestación de los testigos a las preguntas seis, siete, trece y quince, en el sentido de que las partes celebraron un contrato de compraventa de un inmueble, lo que no constituye un hecho controvertido. Añade que la manifestación de los testigos de que la actora entregó a la demandada la cantidad aproximada del **50% (cincuenta por ciento) o \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, denota que no conocían la cantidad exacta a pagar ni lo esencial sobre los hechos, por lo que lo expresan por

inducción de otras personas; además de que se dejó de analizar la repregunta número 3 que se le formuló al testigo \*\*\*\*\*, a la que respondió que su presentante no ha cubierto a la demandada la cantidad de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**. Arguye además que el juez basa el análisis de la prueba en sólo cuatro preguntas que por sí solas no generan convicción, que no se aprecia un sentido crítico en la valoración ya que dejó de considerar la respuesta a la pregunta diecisiete en la que los testigos refirieron que la actora dejó de pagar, lo que denota solo un cumplimiento parcial del contrato de su parte.

En el **cuarto agravio** explica que en relación a la prueba de **informe de autoridad** a cargo de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, existe una indebida valoración de parte del juzgador, en atención a que de éste se advierte que en la cuenta \*\*\*\*\* de **BANCOMER**, de la que es titular la actora \*\*\*\*\*, existen diversas operaciones realizadas en el periodo comprendido del **once de octubre al diez de noviembre de dos mil diez**: una de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** que no especifica a nombre de quien fue realizada; otra por la cantidad de **\$305,460.00 (TRESCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)** enviada a la institución bancaria **BANAMEX** a nombre de \*\*\*\*\*, y una más por la cantidad de **\$36,941.00 (TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)** que fue depositada a la propia actora; que no obstante lo anterior, le concede pleno valor probatorio a la probanza sin precisar porqué, ni a quien perjudica o beneficia, además de que no precisa la fecha del informe, siendo que en autos obran varios



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

rendidos por la citada Comisión. Agrega que el A quo no tomó en cuenta el contenido del informe de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES** de fecha **veintidós de abril de dos mil diecinueve**, con el cual la demanda acredita que no ha recibido los depósitos referidos por la actora en su escrito inicial.

Son **FUNDADOS** los agravios en análisis, por las consideraciones que a continuación se exponen.

Los dispositivos legales del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, que la recurrente estima trasgredidos, señalan:

**“ARTÍCULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias.** *Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*”

**“ARTÍCULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias.** *Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:*

...  
III.- *A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento;...”*

**“ARTÍCULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica.** *Los medios de prueba aportados y admitidos,*

*serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.*

*La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión."*

De la intelección conjunta y armónica de los citados artículos, se deriva que en las sentencias debe existir congruencia respecto de la demanda y su contestación, esto es, tanto con los hechos en los que la actora sustenta su demanda como con las defensas expuestas por el enjuiciado; que el juzgador está obligado a dar las razones y precisar los fundamentos legales en los que sustente sus resoluciones, valorando las pruebas aportadas al juicio, tanto de manera particular como en su conjunto, racionalmente y conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, observando además las reglas particulares de cada probanza.

De lo anterior también se colige, en cuanto a la valoración de las pruebas, que la legislación procesal civil imperante en la entidad, prevé un sistema de valoración libre, esto es, que se permite realizarla al juzgador conforme a los principios de la lógica y las máximas de la experiencia, solo con sujeción a las reglas previstas por la propia ley para el desahogo de cada prueba.

Al respecto, se estima oportuno retomar lo expuesto por el **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA**





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

**CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, en la ejecutoria que dio origen a la tesis aislada I.3o.C.102 K (10a.), de rubro: **"DERECHO A LA PRUEBA. SU RESPETO Y ALCANCE (NOTAS DISTINTIVAS)."**<sup>20</sup>

Sostiene el Tribunal Federal que la importancia de las pruebas en todo procedimiento es evidente, pues sólo a través de la actividad probatoria el Juez puede alcanzar un conocimiento mínimo de los hechos que se plantean y resolver la controversia que se somete a su jurisdicción.

Agrega que el concepto de **derecho a la prueba** constituye uno de los principales ingredientes tanto del debido proceso (formalidades esenciales del procedimiento), como del acceso a la justicia, al ser el más importante vehículo para alcanzar la verdad. Que tal derecho se respeta cuando en la ley se establecen las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a probar, no sólo para que las partes tengan oportunidad de llevar ante el Juez el material probatorio de que dispongan, sino también para que éste **lleve a cabo su valoración de manera racional** y con esto la prueba cumpla su finalidad en el proceso.

Esto es que el derecho a probar conlleva no solamente la certidumbre de que, habiendo sido ofrecida la prueba, se desahogue, sino también de **que se valore y tenga incidencia lógica y jurídica, proporcional a su**

<sup>20</sup> Visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, Página: 2561.

**importancia dentro del conjunto probatorio, en la decisión que el juzgador adopte.**

Sostiene el Órgano Federal también que el alcance del derecho a probar se resume en las siguientes notas: **pertinencia, diligencia y relevancia**. Lo primero, porque sólo deben ofrecerse, admitirse y valorarse las pruebas que tengan relación directa con el supuesto que debe decidirse; lo segundo, porque debe solicitarse por la persona legitimada para hacerlo, en la forma y momento legalmente previsto para ello y el medio de prueba debe estar autorizado por el ordenamiento; finalmente, en cuanto a la última nota, debe exigirse que la actividad probatoria sea decisiva en términos de acción o la defensa.

Por su parte, la **PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN**, en el **Amparo Directo en Revisión 945/2018**<sup>21</sup>, expone que la valoración de la prueba constituye la fase decisoria del procedimiento probatorio, pues es el pronunciamiento judicial sobre el conflicto sometido a enjuiciamiento.

Regularmente se define como la actividad jurisdiccional en virtud de la cual el juzgador mediante algún método de valoración, aprecia la prueba delimitando su contenido, a fin de establecer si determinados hechos han quedado o no probados, debiendo explicar en la sentencia tal proceso y el resultado obtenido, es decir, es el ejercicio mediante el que se determina el valor probatorio de cada medio de

---

<sup>21</sup> Consultado en:  
[https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento\\_dos/2019-05/ADR-945-2018-190502.pdf](https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2019-05/ADR-945-2018-190502.pdf)



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

prueba en relación con un hecho específico y tiene por objeto establecer cuándo y en qué grado puede ser considerado como verdadero, sobre la base de **las pruebas relevantes, cuyo desahogo cumplió con los requisitos formales correspondientes.**

Es por ello que la problemática surge cuando se plantea si un hecho está lo suficientemente probado como para justificar la decisión judicial fundada en él, o cuál es el criterio que el juzgador utilizó para valorar la solidez de la inferencia probatoria.

Por tal razón, apunta el Órgano Supremo, se han creado sistemas teóricos de valoración, distinguiendo la prueba legal o tasada, así como los de **prueba libre** y mixtos, que permiten determinar la existencia de un hecho que ha resultado probado o la existencia de falta de prueba.

Respecto a la libre valoración, surge la concepción de la **valoración racional de la prueba**, sustentado en máximas de experiencia judiciales, basado en las reglas de la sana crítica, lo que conlleva a una valoración motivada, en la que el Juez debe explicar el cómo y porqué otorga credibilidad a la prueba, en observancia del deber de motivación de las resoluciones judiciales.

Sin embargo, si bien la valoración de manera libre no implica una sujeción por el legislador en torno a determinados lineamientos o parámetros para valorar la prueba y conferir determinado alcance probatorio;

tampoco puede hablarse de que el juzgador tenga una absoluta libertad que implique arbitrariedad de su parte, sino que tal facultad **está limitada por la sana crítica y la forma lógica de valorarlas.**

Así, la inferencia lógica debe sustentarse en máximas de la experiencia, es decir, en una clara idea de razonabilidad, de forma tal que el vínculo entre hechos base y hechos consecuencia, debe construirse de modo coherente, ello a partir de una comprensión razonable de la realidad y del asunto en concreto.

Por ende, la forma lógica de valorar las pruebas, corresponde a no contradecir las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia, del conocimiento científico y de la técnica, ya que **el punto toral de dicha valoración será la justificación objetiva que el juzgador efectúe en la sentencia en torno al alcance y valor probatorio que le confiera la prueba,** para motivar su decisión.

Sostiene el Máximo Tribunal que en este modelo de valoración, el fenómeno de la prueba de los hechos y el de la motivación de la sentencia, tiene una conexión intrínseca, ya que el Juez tiene la obligación de motivar cuáles de las probanzas son relevantes en la valoración y cómo el conjunto de esos elementos le permiten justificar racionalmente su decisión.

De lo expuesto, se puede concluir que el juzgador, en atención al derecho de prueba, está constreñido en el procedimiento a admitir todas aquellas probanzas que alleguen en tiempo y forma las partes, siempre que estén previstas por la ley, así como a observar en su desahogo



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

las reglas particulares previstas en la legislación para ello; y en la fase final, esto es, en la resolución, debe realizar una valoración de las mismas, sustentado en máximas de experiencia judiciales, basado en las reglas de la sana crítica, lo que conlleva a una valoración racional y motivada, en la que el Juez debe explicar el cómo y porqué otorga credibilidad a la prueba, en observancia del deber de motivación de las resoluciones judiciales.

De lo hasta aquí expuesto, también se deriva que el juez está obligado a realizar la valoración de las pruebas **de forma conjunta** y en concordancia con los hechos expuestos en la demanda y las defensas de la contestación; de modo que las pruebas estén relacionadas y sean valoradas **en relación con los puntos efectivamente controvertidos**, con al efecto también lo prevé la ley adjetiva civil:

**"ARTÍCULO 384.- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano."**

Además, la valoración de la pruebas que debe realizar el juzgador al momento de dictar la resolución, la debe llevar a cabo, **bajo la óptica de las reglas de la carga de la prueba en relación con los puntos controvertidos del litigio**, que tiene relación con la lógica que impera en nuestro sistema de valoración.

En este aspecto, el ordenamiento procesal civil

vigente en la entidad, dispone:

**“ARTÍCULO 386.- Carga de la prueba.** *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.*

*En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”*

**“ARTÍCULO 387.- Excepciones al principio de la carga de la prueba.** *El que niega sólo tendrá la carga de la prueba:*

*I.- Cuando la negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación expresa de un hecho; aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una defensa;*

*II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante;*

*III.- Cuando se desconozca la capacidad procesal; y,*

*IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.”*

Ahora bien, como se apuntó previamente, la recurrente se duele de una **indebida valoración de las pruebas** realizada por el Juez Primario en la resolución recurrida, lo que este Órgano Colegiado advierte acertado en virtud de que el análisis de las pruebas no se realizó tomando en consideración lo expuesto como defensa por parte del enjuiciado, como tampoco se hizo en relación con los hechos controvertidos, ni conforme a los principios de la carga de la prueba, omitiéndose además los motivos por los que se estimó que el material valorado era suficiente para estimar la procedencia de la acción intentada.

En efecto, al analizar la valoración realizada por el A quo respecto de la prueba **confesional** ofrecida por la



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

parte actora, a cargo de la demandada \*\*\*\*\* ,  
 desahogada por conducto de su apoderado legal en la diligencia del **veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis**<sup>22</sup>, se advierte que el juez le otorga valor probatorio en términos del artículo 490 del ordenamiento procesal civil, al advertir circunstancias que perjudican al absolvente como lo es la "confesión" de que recibió la cantidad de \$557,232.19 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.) (posición dieciocho), circunstancia que –como lo afirma la recurrente- no constituía un hecho controvertido en virtud de que, desde el escrito de contestación, la parte demandada admitió haber recibido tal cantidad por parte de la actora (contestación al hecho tres visible a foja 99 y 100 del Tomo I), y sostuvo su defensa en el hecho de que tal cantidad había sido entregada en el periodo comprendido entre el **mes de septiembre de dos mil diez y el mes de septiembre de dos mil once**, cuando aún no se encontraba obligada a otorgar la escritura, pactada para el **treinta de marzo de dos mil doce**, data ésta última en la que argumentó que la accionante se encontraba incumplimiento sus obligaciones de pago.

De lo anterior que le asiste la razón a la recurrente cuando sostiene una **indebida valoración de la prueba confesional** por parte del juzgador, pues se advierte que la realizó de manera aislada, esto es, sin estimar el demás material probatorio, y sobre todo sin considerar lo argüido como defensa por la parte demandada, otorgándole valor al estimar acreditado un hecho que **no** se

<sup>22</sup> Foja 373 vuelta y 374 del Tomo I del expediente.

encontraba controvertido.

Respecto de la prueba **declaración de parte** ofrecida por la parte actora a cargo de la persona moral demandada, desahogada en la misma diligencia del **veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis**<sup>23</sup>, el A quo también le otorgó valor probatorio en atención a que la declarante reconoció hechos que le perjudican como lo es la respuesta dada a la pregunta uno referente a la posesión del inmueble objeto del contrato cuya formalización se pretende; sin embargo, tal situación tampoco constituye un hecho controvertido ni relevante para la resolución de la litis, en tanto que por una parte, en su escrito de contestación de demanda la enjuiciada admitió la entrega de la posesión a la actora (contestación al hecho tres visible a foja 99 y 100 del Tomo I), y por otra parte, la acción ejercitada es la *pro forma*, mediante la cual la parte actora pretende de la demandada el otorgamiento y firma de la escritura a la que debe elevarse el contrato privado de compraventa celebrado por las partes, sin que se encuentre controvertida o sea objeto del juicio, la posesión del inmueble materia del contrato celebrado por las partes.

Por tanto, es evidente que el A quo realizó una **ilegal valoración de la prueba declaración de parte**, al haberle otorgado valor en relación con hechos no controvertidos ni de trascendencia a la litis, como lo sostiene la apelante en sus agravios.

Por cuanto a la prueba **testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*,

---

<sup>23</sup> Visible a foja 374 vuelta y 375 del Tomo I del expediente de origen.



"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

desahogada en la referida diligencia del **veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis<sup>24</sup>**, se advierte que por un lado, al igual que las pruebas anteriores, le fue otorgado valor probatorio al relacionarla por el Juzgador con hechos no controvertidos como lo es la celebración del contrato base de la acción, la falta de escrituración del mismo así como con el cumplimiento por parte de la actora del pago de la cantidad de **\$525,000.00 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**, circunstancias que -se reitera- fueron admitidas por la parte enjuiciada desde su escrito de contestación de demanda.

Asimismo, se advierte que el Juez de Primera Instancia realizó una valoración aislada de la prueba al no considerar los hechos expuestos como defensa por la parte demandada, como lo es el incumplimiento por parte de la actora de los pagos parciales pactados en el contrato base de la acción, aspectos con los que se relacionan las preguntas y respuestas dadas por los testigos y que el juzgador pasó por alto, lo que deriva en una indebida valoración de la prueba como lo sostiene la recurrente en sus motivos de disenso.

En relación a la prueba de **informe de autoridad** a cargo de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, sostiene la recurrente una indebida valoración de parte del juzgador, en atención a que de éste se advierte que en la cuenta \*\*\*\*\* de **BANCOMER**, de la que es titular la actora \*\*\*\*\* , existen diversas

<sup>24</sup> Visible a foja 375 vuelta y 376 del Tomo I del expediente de origen.

operaciones realizadas en el periodo comprendido del **once de octubre al diez de noviembre de dos mil diez:** una de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** que no especifica a nombre de quien fue realizada; otra por la cantidad de **\$305,460.00 (TRESCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)** enviada a la institución bancaria **BANAMEX** a nombre de **\*\*\*\*\***, y una más por la cantidad de **\$36,941.00 (TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)** que fue depositada a la propia actora, y que no obstante lo anterior, le concede pleno valor probatorio a la probanza sin precisar porqué, ni a quien perjudica o beneficia, además de que no precisa la fecha del informe, siendo que en autos obran varios rendidos por la citada Comisión.

Se estima fundado el agravio de la recurrente respecto de la valoración de la mencionada prueba de informe de autoridad, en atención a que efectivamente el Juez de Primera Instancia no es claro en señalar cuál es el informe que valora, siendo que efectivamente obran agregados en autos varios informes rendidos por la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**; además le otorga valor probatorio pleno como documental pública en virtud de que *“se desprende las cantidades realizadas por la actora”*, sin precisar exactamente qué cantidades se tuvieron por realizadas de parte de la actora a la demandada, ni la manera en que se determinó tal situación, es decir, el motivo por el cual se estimaron hechas a favor de la enjuiciada; además de que al igual que con las otras probanzas, el juzgador omite relacionar el informe con los hechos y defensas del demandado relacionadas con la admisión del pago de



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

la cantidad señalada por la actora pero el incumplimiento de otras obligaciones de pago periódico por su parte.

En tal virtud, ante lo **FUNDADO** de los agravios analizados y toda vez que inciden directamente en el sentido de la resolución impugnada en tanto que se relacionan con la valoración de las pruebas que sirvieron de sustento al *A quo* para dictar la resolución estimando acreditados los elementos constitutivos de la acción, **se estiman suficientes para revocar la resolución recurrida**, sin necesidad de analizar los restantes motivos de disenso expuestos por la recurrente (del **QUINTO** al **NOVENO**).

Por tanto, se **REVOCA la sentencia recurrida**, y al no existir reenvío de los autos al juzgado de origen, esta Sala **reassume jurisdicción** para emitir una nueva sentencia con el debido estudio de los presupuestos procesales, los elementos de la acción, excepciones, defensas y las pruebas rendidas, esto, con facultades de este Tribunal de Alzada para corregir y modificar los actos de primera instancia y reducirlos al marco legal; además con el fin de no dejar inaudita a la contraparte que obtuvo sentencia favorable, en este caso la parte actora.

En este punto es menester precisar que la actora hizo valer el **RECURSO DE APELACIÓN ADHESIVA** previsto en el artículo 539 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, recurso que se encuentra reservado a la parte que le favoreció la sentencia y tiene por objeto fortalecer o mejorar las consideraciones vertidas por el Juez en la

resolución de primera instancia; de modo que al revocarse la sentencia recurrida, se torna inocuo el estudio de los argumentos expuestos por la accionante al interponerlo, y por ello, no se transcriben sus agravios ni se hace mayor pronunciamiento al respecto, pues se reitera, su estudio resulta innecesario ante la reasunción de jurisdicción por parte de esta Alzada con la consecuente emisión de una nueva resolución en la que habrán de analizarse la acción ejercitada con el debido análisis del material probatorio allegado a juicio.

Lo anterior encuentra apoyo en la **jurisprudencia I.11o.C. J/8 C** de la Úndecima Época, con Registro digital: 2024533, emanada de los Tribunales Colegiados de Circuito, Materia: Civil, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, Abril de 2022, Tomo III, página 2600, que si bien se refiere a la legislación de la ciudad de México, resulta aplicable por analogía en la disposición normativa vigente en la entidad en la parte que en lo medular aborda el criterio<sup>25</sup>, cuyo rubro y texto señalan:

**"RECURSO DE APELACIÓN. CUANDO EL TRIBUNAL DE ALZADA REVOCA LA SENTENCIA IMPUGNADA Y REASUME JURISDICCIÓN, ESTÁ OBLIGADO A ESTUDIAR TODOS LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN AUN CUANDO ELLO NO HAYA SIDO IMPUGNADO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).**

*Del artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se advierte que la apelación es un medio de impugnación ordinario por el cual el tribunal de alzada puede confirmar, modificar o revocar las resoluciones emitidas por el inferior. Por lo que tratándose de apelaciones contra el fallo definitivo de primera*

---

<sup>25</sup> Ver tesis de jurisprudencia VIII.2o. J/26, Registro digital: 193841, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Administrativa, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IX, Junio de 1999, página 837, de rubro: **"ANALOGÍA, PROCEDE LA APLICACIÓN POR, DE LA JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN."**



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

instancia, el tribunal de alzada debe estudiar los agravios formulados por el inconforme y de considerarlos fundados debe revocar la resolución apelada y, con plenitud de jurisdicción, proceder a analizar si fueron o no comprobados los presupuestos procesales, las condiciones o requisitos de procedencia de la acción y superadas éstas, sus elementos, en los que deberá analizar conjuntamente las excepciones y las pruebas que se hubieran rendido para tales fines; ello aun en el supuesto de que el Juez de la causa se hubiera pronunciado sobre aquéllos y esto no hubiese sido impugnado por la parte que venció. Esto es así, pues en nuestro sistema jurídico no existe el reenvío, ya que los tribunales superiores de justicia, de conformidad con la división de poderes, son los encargados de ejercer la función jurisdiccional, quienes si bien la delegan a los Jueces de primera instancia, dicha jurisdicción les es devuelta a través del recurso de apelación. Ahora bien, la plenitud de jurisdicción establecida en la ley se refiere a un derecho pleno o total para decidir, no solamente la controversia jurisdiccional, sino también para subsanar ciertas deficiencias en el trámite y sustanciación de los recursos o juicios correspondientes. Esta figura jurídica de la "plenitud de jurisdicción" se identifica como el acto procesal que tiende a conseguir resultados definitivos en el menor tiempo posible, de modo que la sentencia debe otorgar una reparación total e inmediata, mediante la sustitución a la autoridad responsable en la que ésta debió hacer en el acto o resolución materia de la impugnación, para reparar directamente la infracción cometida. Dicha postura tiene su fundamento en la disposición expresa de la ley, así como en la facultad de los tribunales de revocar o modificar los actos y resoluciones impugnados e, incluso, restituir al promovente en el uso y goce del derecho violado. Así, con base en dicho principio, el tribunal revisor no sólo puede anular o revocar la decisión de su inferior, sino que, inclusive, tiene facultades para corregir y modificar dichos actos y reducirlos al marco legal. Por consiguiente, en el caso de que el tribunal ad quem determina revocar la resolución recurrida emitida por el Juez de primera instancia, en ese momento reasume totalmente la jurisdicción y, por tanto, se encuentra facultado y obligado a estudiar de oficio los presupuestos procesales, las condiciones o requisitos de procedencia de la acción, y superadas éstas, sus elementos, así como las excepciones y las pruebas rendidas para estas dos últimas cuestiones, y no dejar inaudita a la contraparte que obtuvo sentencia favorable."

## VII. REASUNCIÓN DE JURISDICCIÓN.

### 1. Presupuesto procesales.

Este Cuerpo Colegiado **reassume jurisdicción** en el presente asunto, analizando en primer término los presupuestos procesales referentes a la procedencia de la vía y legitimación de quienes intervinieron en el juicio de primera instancia.

La vía en la que se substanció el juicio es la correcta acorde con lo previsto por el artículo **604 fracción II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece la procedencia de la **vía sumaria** para las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura.

La **legitimación** de quienes intervienen en el presente asunto, se encuentra debidamente acreditada al tenor de lo dispuesto por los artículos **191 y 218** de la ley adjetiva civil que disponen que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, y que para interponer una demanda o contradecirla, es necesario tener interés jurídico.

En este sentido, la **legitimación** de las partes y su consecuente **interés jurídico** se deriva del contrato denominado *“DE PROMESA DE TRANSMISIÓN EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA, Y PROMESA DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA”*, que se adjuntó al escrito inicial de demanda y aparece



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

celebrado el **catorce de septiembre de dos mil diez**, por una parte como "promitente transmisor", la sociedad mercantil denominada **\*\*\*\*\***, por conducto de su representante legal, y por otra parte como "tercero" **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble ubicado en la **\*\*\*\*\***, con una superficie de 119.00 m2 (ciento diecinueve metros cuadrados); documental a la que se le concede eficacia probatoria para efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor.

**2. De las cuestiones incidentales.**

Enseguida, se procede al estudio de las cuestiones incidentales como lo son las **tachas** interpuestas por la parte actora en la diligencia del **veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis**, respecto de los testigos ofrecidos por su contraria.

Al respecto, el artículo **489** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**"INCIDENTE DE TACHAS A LA CREDIBILIDAD DEL TESTIMONIO.** En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquel por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva."

En el caso, la parte actora por conducto de su abogado patrono, tachó a los testigos ofrecidos por la demandada, de nombres **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en virtud

de que de sus generales se desprende que son subordinados de su presentante, infiriéndose que tiene un compromiso con la misma y que sus declaraciones carecen de credibilidad y son parciales en virtud de que tienden a beneficiar los intereses de la demandada.

Las tachas en análisis resultan **infundadas** en virtud de que éstas deben atacar el dicho de los atestes por cuestiones que afectan su credibilidad **siempre que se trate de circunstancias que no se desprendan de sus propias declaraciones o de otra prueba**, y en el caso, lo argüido por el tachante quedó plasmado al asentar los generales proporcionados por los propios testigos así como en las respuestas dadas por los mismos al ser interrogados (preguntas uno y dos), pues admiten tener una relación laboral con la parte demandada; por tanto, la calificación de la credibilidad de su testimonio, conocimiento de los hechos sobre los que depone, calidad de las respuestas y en general la eficacia probatoria de la prueba, **corresponde hacerlo al momento de analizar la prueba testimonial** y otorgarle el valor probatorio que le corresponda, adminiculándola con las restantes que se encuentran rendidas en autos y confrontándolas con las ofrecidas por la contraparte; resultando por lo tanto **improcedente el incidente de tachas** promovido por la parte actora por conducto de su abogado patrono.

### **3. De la acción principal.**

Se procede al estudio de la acción principal planteada por **\*\*\*\*\***, quien demanda de la sociedad mercantil denominada **\*\*\*\*\***, el cumplimiento del contrato privado denominado "DE PROMESA DE





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

TRANSMISIÓN EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA, Y PROMESA DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA", celebrado el **catorce de septiembre de dos mil diez**, por una parte como "promitente transmisor", la sociedad mercantil denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, y por otra parte como "tercero" \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en la \*\*\*\*\* , con una superficie de 119.00 m2 (ciento diecinueve metros cuadrados); específicamente la obligación del **otorgamiento y firma de la escritura pública** a que debe elevarse dicho acto jurídico.

Expone como hechos sustento de su acción, que en la data referida celebró el contrato con la demandada para la compra del inmueble descrito; que como precio de la venta se pactó la cantidad de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que como enganche entregó las siguientes cantidades: **I) \$130,000.00 (CIENTO TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** mediante transferencia bancaria realizada el **diez de septiembre de dos mil diez**, más el importe en efectivo de **\$520.00 (QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)**; **II) \$370,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** liquidada el **treinta de octubre de dos mil diez**, mediante "diversas transferencias bancarias" y "pagos en efectivo", agregando que tal cantidad se encontraba amparada en un pagaré; **III) \$358,020.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL VEINTE PESOS 00/100 M.N.)** que pagó el **treinta y uno de octubre del año dos mil diez**, y que tal cantidad

también se amparó en un pagaré; que con lo anterior cumplió “sobradamente” con lo estipulado en la cláusula A, numerales I y II del contrato, como requisito para la transmisión de la propiedad en escritura pública.

Agrega que el **diez de junio de dos mil once**, se realizó la entrega del inmueble objeto del contrato, firmando ambas partes el acta respectiva “haciéndose el señalamiento” que en virtud de las cantidades entregadas no era necesario esperar al **treinta de marzo del año dos mil doce** para el traslado de dominio, pero que la demandada le manifestó tener problemas para la regularización de los predios y solicitó que la escrituración se realizara en la fecha estipulada en el contrato; que para llegar a esa fecha, siguió realizando los pagos programados mediante operación bancaria algunos y en efectivo otros, sumando la cantidad total de **\$72,793.61 (SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.)**, abarcando el periodo **del primero de diciembre de dos mil diez al primero de septiembre de dos mil once**.

Añade que al haber ya pagado la cantidad total de **\$931,853.61 (NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.)**, se estableció de forma verbal que ante el incumplimiento de la demandada de formalizar el contrato, la diferencia existente respecto del precio pactado se cubriría una vez que la empresa regularizara la situación del inmueble, en virtud de que se encontraban adeudos fiscales y de servicios pendientes de pagar; que a pesar de las múltiples gestiones realizadas ante la demandada y de incluso haber cubierto los adeudos de servicios



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pendientes de pago, la enjuiciada se ha negado a otorgarle la escritura correspondiente.

Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* , al contestar la demanda por conducto de su representante legal \*\*\*\*\* , negó la procedencia de la acción argumentando el **incumplimiento del contrato por parte de la actora**; admitió que la actora realizó el pago de la cantidad de **\$130,000.00 (CIENTO TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** el **diez de septiembre de dos mil diez**, más la de **\$520.00 (QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)**, precisando que ésta última fue por concepto de seguro de vida y que no corresponde a las mensualidades pactadas; así también admitió el pago de la cantidad de **\$358,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** que se reflejó en sus estados contables el **uno de noviembre del dos mil diez**, aclarando que de tal cantidad, **\$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** corresponden al seguro de vida, y negó que la actora haya realizado el pago de la cantidad de **\$370,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** que aduce haber realizado el **treinta de octubre de dos mil diez**, mediante *"diversas transferencias bancarias"* y *"pagos en efectivo"*; adujo además que, ni en la celebración del contrato base de la acción, ni con posterioridad se suscribieron pagarés. Refiere que los pagos aludidos por la actora que no reconoce, no se encuentran reflejados en la cuenta de su representada identificada con el número \*\*\*\*\* de la institución bancaria **SANTANDER**.

La enjuiciada admite la entrega del inmueble y la fecha en la que refiere la actora que se realizó, pero señala que es falso que el inmueble haya presentado problemas de regularización o adeudos y que le haya solicitado a la actora tiempo para el otorgamiento de la escritura; aduce que desde el mes de **octubre de dos mil once** y hasta la fecha, la accionante ha incumplido con los pagos mensuales y anualidades estipuladas en el contrato así como con el pago del seguro de vida, por lo que a la fecha pactada para otorgar la escritura, esto es, el **treinta de marzo de dos mil doce**, no se encontraba obligada al cumplimiento del contrato ante el incumplimiento de la actora.

Abunda la demandada que desde el mes de **septiembre de dos mil diez** al mes de **septiembre de dos mil once**, la actora le ha realizado **trece depósitos** que suman la cantidad de **\$557,232.19 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.)**, de la cual, **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)** corresponde al **depósito en garantía** estipulado en la cláusula segunda, inciso A, fracción I del contrato base de la acción y la restante de **\$31,696.45 (TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 45/100 M.N.)** corresponde a las mensualidades de **mayo, junio, julio, agosto y septiembre de dos mil once**, pactadas a razón de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** mensuales, estipuladas en la cláusula segunda, inciso A fracción II, inciso A, por lo que la actora dejó de pagar la cantidad de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** correspondiente a la anualidad del año dos mil once, que



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

debió ser pagada el uno de septiembre de dos mil once, así como los pagos mensuales generados después del citado mes y año, y que también falso es que la actora a la fecha le haya cubierto la cantidad total de **\$931,853.61 (NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.)**.

Por último, la demandada opone las **excepciones** de **falta de acción**; la de **falsedad** respecto de los hechos narrados por la actora en la demanda; la de **dolo y mala fe** con la que se conduce la accionante; el **incumplimiento de las obligaciones** contraídas en el contrato base de la acción por parte de la actora, y la de **insuficiencia de los documentos** base de la acción intentada.

Precisados los puntos controvertidos, previo al análisis del caudal probatorio, es preciso puntualizar el marco normativo aplicable para dilucidar la controversia.

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

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

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

**“ARTÍCULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** La compraventa es un contrato por virtud del cual una de

las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero."

**"ARTÍCULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA.** Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

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

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

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude."

**"ARTÍCULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA.** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

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

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

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

*modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra."*

**"ARTÍCULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA.** Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública."

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente:

**"EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURÍDICOS.** Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Quando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

De los referidos preceptos legales se colige que el contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones; que se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley; que, tratándose de la compraventa, entendiéndose ésta como el 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, la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio, y que para su validez, no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor exceda de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, caso en el cual deberá realizarse la venta en escritura pública. Por último, dispone la ley sustantiva que cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Asimismo, considerando que la acción ejercitada en el juicio es para exigir el cumplimiento de una obligación inherente al contrato privado de compraventa de un inmueble (formalidad del acto jurídico), cobra relevancia lo previsto por el artículo **1381** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en el sentido de que **la facultad de resolver sobre las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas**, lo que conlleva que para exigir el cumplimiento de una obligación primero se debe acreditar haber hecho lo propio respecto de las obligaciones contraídas en el mismo acto.

De tal manera, **la parte actora tiene la carga probatoria de acreditar**, en un primer término, **la celebración del acto jurídico** (que en el caso no es





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

cuestionada) y en segundo lugar, **que dio cumplimiento a sus respectivas obligaciones**, esto es, el pago de la cosa objeto de la compraventa en los términos convenidos, para que de ese modo esté en posibilidades de exigir el cumplimiento de la parte demandada de la formalidad del contrato.

En este sentido, como documento base de la acción ejercitada, la parte actora exhibió la **documental privada** consistente en el contrato denominado "**DE PROMESA DE TRANSMISIÓN EN EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO Y EXTINCIÓN PARCIAL DEL MISMO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA, Y PROMESA DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**", que se adjuntó al escrito inicial de demanda y aparece celebrado el **catorce de septiembre de dos mil diez**, por una parte como "promitente transmisor", por la sociedad mercantil denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, y por otra parte como "tercero" \*\*\*\*\* , siendo el objeto del contrato la transmisión de la propiedad del inmueble ubicado en la \*\*\*\*\* , con una superficie de 119.00 m<sup>2</sup> (ciento diecinueve metros cuadrados); documental a la que se le confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la ley adjetiva civil, al haber sido exhibida en original y no haber sido objeto de impugnación por la parte contraria, por lo que se tiene por admitida y surte sus plenos efectos, resultando por tanto **eficaz para acreditar la celebración del acuerdo** de voluntades de las partes respecto de la compraventa del inmueble detallado en el contrato así como los términos en que se pactó tal acto jurídico.

Del referido contrato, se advierte que en lo relativo al pago, las partes pactaron lo siguiente:

**"SEGUNDA.- CONDICIONES.-** El "PROMITENTE TRANSMISOR" y el "TERCERO" acuerdan que de conformidad con los antecedentes de este instrumento, la operación que han prometido celebrar, será bajo los siguientes elementos característicos:

**A)** El precio total de la operación será la cantidad de **\$1,300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que deberá quedar pagada de la siguiente forma:

**I.-** El día en que se firme la escritura pública que contenga la transmisión de propiedad prometida, "EL TERCERO" entregará al "PROMITENTE TRANSMISOR" la cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**

**II.-** La cantidad de **\$774,464.26 (SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 26/100 M.N.)** de la siguiente forma:

**A)** Mediante **78** pago(s) mensual(es) y consecutivo(s) de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** cada uno, a partir del **01 DE MAYO de 2011.**

**B)** Mediante, **07** pago(s) anual(es), igual(es) y consecutivo(s) de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada uno, a partir del **01 DE SEPTIEMBRE DE 2011.**

**Nota.-** El resultado de las operaciones aritméticas puede arrojar pequeñas diferencias en el importe total.

Los pagos antes señalados deberá de realizarse mediante cheque depositado o transferencia bancaria a la cuenta del "PROMITENTE TRANSMISOR" de Banco Santander, Número de Cuenta: \*\*\*\*\*, CLABE: \*\*\*\*\*, con el número de referencia \*\*\*\*\* o mediante cheque certificado o de caja a nombre del mismo.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

En caso de que el día de pago sea inhábil, la fecha de pago se correrá al siguiente día hábil.

**B)** El inmueble objeto de la operación, será transmitido ad corpus y no ad mesurem, por lo que cualquier superficie mayor o menor quedará a beneficio o perjuicio del "TERCERO", Asimismo, se transmitirá libre de gravámenes, limitaciones de dominio, anotaciones preventivas, y de contrato de arrendamiento, así como al corriente en el pago de su impuesto predial, de los derechos por servicio de agua, de cualquier otro pago generado, y libre de conflictos civiles, fiscales, laborales y de cualquier otra naturaleza.

**C)** Se obliga el "PROMITENTE TRANSMISOR" a realiza la entrega física al "TERCERO", del mencionado inmueble, totalmente desocupado y en perfectas condiciones, el día de firma de la escritura pública en que conste la operación objeto de este contrato, siempre y cuando el "TERCERO" se encuentre al corriente en todos los depósitos establecidos en la cláusula cuarta de este contrato, de lo contrario, la fecha de entrega y escrituración se irá postergando un mes por cada depósito realizado fuera de tiempo sin responsabilidad para el "PROMITENTE TRANSMISOR".

**D)** El "PROMITENTE TRANSMISOR" se obliga a responder a "EL TERCERO" por los vicios ocultos que en su caso pudiera tener el inmueble, por el periodo que a tal efecto señale la ley aplicable al caso.

**E)** Todos los gastos, impuestos, derecho y honorarios que origine la escritura traslativa de dominio serán a cargo del "TERCERO", excepto el impuesto sobre la renta por enajenación, que si se llegare a causar será a cargo del "PROMITENTE TRANSMISOR".

**F)** La escritura que contenga la citada transmisión de propiedad se realizará ante la Licenciada \*\*\*\*\* Titular de la Notaría Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, para lo cual se obligan las partes a proporcionar al Notario señalado toda la documentación e información que éste requiera para llevar a cabo dicha operación en el momento que el Notario así lo requiera. El "TERCERO" se obliga además, a proporcionar a dicho Notario el anticipo de dinero que le llagare

a requerir para la elaboración de la escritura. Asimismo las partes están de acuerdo en que la escrituración se deberá llevar acabo como fecha máxima el 30 DE MARZO DE 2012, pudiendo prorrogarse esta fecha hasta 60 días naturales por causa imputables al "PROMITENTE TRANSMISOR" de conformidad con la primera parte del inciso a) de la cláusula séptima del presente contrato.

**G)** Asimismo, dentro de la escritura de transmisión de propiedad correspondiente, se constituirá hipoteca en primer lugar a favor del "PROMITENTE TRANSMISOR", que verse sobre el terreno y construcciones que se encuentren sobre él, a efecto de garantizar por parte del "TERCERO" el cumplimiento de las obligaciones de pago que quedarán a su cargo de conformidad con la cláusula segunda, inciso A), fracción II de este contrato, sin perjuicio de la obligación general que tendrá el "TERCERO" de responder con todos su bienes presentes y futuros. Esta hipoteca contendrá todo cuando corresponde de hecho y por derecho al inmueble y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos en los demás estados de la República Mexicana y por lo tanto, a las accesiones naturales del bien hipotecado, a las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no pueden separarse sin menoscabo de su valor, a las construcciones que se levanten sobre el mismo, y en general, a todos los frutos civiles, industriales o naturales que se produzcan.

**H)** La garantía que se constituirá de conformidad con el inciso anterior, deberá permanecer íntegra mientras se encuentre insoluto el capital, intereses o demás prestaciones garantizadas, por lo que las partes convienen en que no habrá disminución de garantía por reducción del adeudo a cuyo efecto el "TERCERO" renuncia desde este momento a ese derecho.

Para la interpretación y cumplimiento del referido contrato traslativo de dominio, se someterán a la (sic) Leyes y Tribunales aplicables en Cuautla, Morelos, con renuncia expresa a las Leyes y tribunales de cualquier otro lugar que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.

....



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

**CUARTA.- DEPÓSITO EN GARANTÍA.-** Como garantía del cumplimiento de las obligaciones que adquiere por este contrato el "TERCERO", entregó, entrega y entregará en depósito gratuito al "PROMITENTE TRANSMISOR", las cantidades que a continuación de indican:

I.- La cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)** de la siguiente forma:

A.- **\$487,500.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** Mediante 2 depósitos, uno de **\$130,000.00 (CIENTO TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** el día 10 DE SEPTIEMBRE de 2010 y otro de **\$357,500.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** el día 30 DE OCTUBRE DE 2010.

B.- **\$38,035.74 (TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)** Mediante 6 depósito(s) mensual(es), igual(es) y consecutivo(s) de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** cada uno, a partir del 01 DE NOVIEMBRE de 2010.

**Nota.- El resultado de las operaciones aritméticas puede arrojar pequeñas diferencias en el importe total.**

Todos los depósitos establecidos en la presente cláusula deberán de realizarse a la cuenta del "PROMITENTE TRANSMISOR" de **Banco Santander**, **Número de Cuenta: \*\*\*\*\***, **CLABE: \*\*\*\*\***, con el número de referencia **\*\*\*\*\***, o mediante cheque certificado o de caja a nombre del mismo.

En caso de que el día de depósito sea inhábil, la fecha de depósito se correrá al día hábil siguiente.

..."

De lo anterior se deriva que las partes establecieron como **precio** de la compraventa del inmueble, la cantidad total de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, la cual sería pagada de la siguiente manera:

1.- La cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**, que debía quedar cubierta el ***treinta de marzo de dos mil doce***, fecha pactada para la firma de la escritura pública, y que a su vez se pactó solventar de la siguiente manera:

**A)** Un depósito de **\$130,000.00 (CIENTO TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** el día ***diez de septiembre de dos mil diez***.

**B)** Un pago de **\$357,500.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** el día ***treinta de octubre de dos mil diez***.

**C)** Seis depósitos mensuales por la cantidad de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** cada uno, a partir del ***uno de noviembre de dos mil diez***, que en suma arrojan la cantidad de **\$38,035.74 (TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**.

2.- La cantidad restante del precio total, **\$774,464.26 (SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 26/100 M.N.)** de la siguiente forma:

**A)** Setenta y ocho pagos mensuales de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** cada uno, a partir del ***uno de mayo de dos mil once***.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

**B) Siete pagos anuales de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) cada uno, a partir del uno de septiembre de dos mil once.**

De los términos pactados en las aludidas cláusulas en concordancia con lo previsto por la ley respecto de la facultad para exigir el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, se colige que para que la actora estuviese en posibilidades de exigir la formalidad del contrato privado celebrado con la demandada en la fecha pactada en el propio contrato, esto es, el **treinta de marzo de dos mil doce**, debió haber cumplido con sus respectivas obligaciones generadas a la fecha citada.

De lo que se sigue, que a tal data debía haber cubierto la cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)** convenida como "depósito en garantía" en la cláusula cuarta, pero también debía encontrarse **cumpliendo con los pagos parciales** pactados en la cláusula segunda, inciso A), numeral II, subincisos A) y B) del propio contrato, se reitera, al menos hasta la data fijada para el otorgamiento de la escritura; es decir, que para que le asista a la compradora el derecho de exigir el cumplimiento por parte del vendedor de formalizar el acto mediante escritura pública, la propia compradora debe haber cumplido con sus respectivas obligaciones, esto es, con los **pagos parciales** que fueron pactados de forma mensual y sucesiva a la fecha pactada para la formalización del contrato.

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

De este modo, se sigue que para la procedencia de la acción *pro forma* ejercitada, la accionante tendría que acreditar que cumplió con las siguientes obligaciones por su parte:

- El pago de la cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**, al ***treinta de marzo de dos mil doce***.

- Los **pagos mensuales** pactados en la cantidad de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)**, generados desde el ***uno de mayo de dos mil once*** al ***treinta de marzo de dos mil doce***, esto es, por once meses, que en suma arrojan la cantidad de **\$69,732.19 (SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS 19/100 M.N.)**.

- El **pago anual** correspondiente al mes de ***septiembre de dos mil once***, por la cantidad de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Tales cantidades en su conjunto suman la cantidad de **\$635,267.93 (SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 93/100 M.N.)**, que debió encontrarse cubierta a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública por parte de la actora, para que le asistiese el derecho de exigir del demandado el cumplimiento de tal obligación.

Ahora bien, la parte actora en su demanda inicial afirma haber realizado pagos a la enjuiciada, al mes de ***septiembre de dos mil once***, en cantidad total de





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

**\$931,853.61 (NOVECIENTOS TREINTA Y UNO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 61/100 M.N.);** mientras que la parte demandada **\*\*\*\*\***, en su contestación a la demanda, por medio de su apoderado legal **\*\*\*\*\***, **admitió el pago** de la cantidad de **\$557,232.19 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.)** por parte de la actora, realizada en el periodo comprendido entre **septiembre de dos mil diez** y **septiembre de dos mil once**; de la cual refiere que la cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)** quedó cubierta en el mes de **abril de dos mil once** y corresponde al "depósito en garantía" estipulado en la cláusula segunda, inciso A, fracción I y cuarta del contrato base de la acción, y la restante de **\$31,696.45 (TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 45/100 M.N.)** corresponde a las mensualidades de **mayo, junio, julio, agosto y septiembre de dos mil once**, pactadas a razón de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** mensuales en la cláusula segunda, inciso A fracción II, inciso A.

De este modo, dada la divergencia entre las cantidades que las partes refieren, en concordancia con lo previsto por el Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone en el artículo **384**, en el sentido de que **sólo los hechos controvertidos** o dudosos están sujetos a prueba, así como por el numeral **386**, que establece que las partes asumirán la **carga de la prueba** de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte

que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, y al constituir el pago un hecho de carácter positivo, es evidente que **corresponde a la actora acreditar como elementos constitutivos de su acción**, que cumplió con los **pagos no admitidos por la demandada**<sup>26</sup> y que son los siguientes:

- Los **pagos mensuales** pactados en la cantidad de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)**, generados desde **octubre de dos mil once** a **marzo de dos mil doce**, esto es, por seis meses, de **octubre de dos mil once a marzo de dos mil doce**, que en suma arrojan la cantidad de **\$38,035.74 (TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y CINCO 74/100 M.N.)**.

- El **pago anual** correspondiente al mes de **septiembre de dos mil once**, por la cantidad de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Lo anterior, además en consonancia con la **jurisprudencia** con Registro digital: 392432, emitida por la entonces Tercera Sala del Máximo Tribunal, Sexta Época, Materia: Civil, Tesis: 305, Fuente: Apéndice de 1995. Tomo IV, Parte SCJN, página 205, de rubro y texto:

**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

---

<sup>26</sup> Ver la "**TABLA DE PAGOS**" exhibida por la demandada con su escrito de ofrecimiento de pruebas, visible a foja 247 del Tomo I del expediente de origen,



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Bajo las apuntadas consideraciones, se analiza el material probatorio allegado al juicio por la parte actora \*\*\*\*\* para acreditar la acción ejercitada:

La **confesional** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , desahogada por conducto de su representante legal \*\*\*\*\* , en la diligencia del **veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis**; en la cual el absolvente admitió que el **catorce de septiembre de dos mil diez** celebró con la actora el contrato base de la acción; que el objeto del contrato fue el inmueble ubicado \*\*\*\*\*; que el precio total pactado en el contrato fue de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que en el contrato se pactó que el precio se pagaría mediante un pago de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)** el **treinta de marzo de dos mil doce**, setenta y ocho pagos mensuales de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** desde el **uno de mayo de dos mil once**, y siete pagos anuales de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** desde el **uno de septiembre de dos mil once**; que la fecha que se pactó para la escrituración de la transmisión de propiedad del inmueble objeto del contrato fue el **treinta de marzo de dos mil doce**; que hasta el mes de **abril de dos mil once** la actora había entregado a su representada la cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**; que en el mes de **septiembre de dos mil once** la accionante le había entregado a su representada la cantidad de **\$557,232.19 (QUINIENTOS**

**CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.)** y que la actora hasta el día **treinta de marzo de dos mil doce** ya había entregado a la demandada la cantidad de **\$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**.

Esta probanza, si bien tiene valor probatorio por haber sido desahogada en los términos previstos por la ley, resulta **inocua** para acreditar el cumplimiento por parte de la actora de los pagos controvertidos, pues el representante legal de la demandada no admitió hechos que le perjudiquen en ese sentido, pues admitió únicamente los pagos aceptados desde su contestación de demanda; lo anterior, esto en términos de lo dispuesto por los artículos **427** y **490** de la ley adjetiva civil.

La misma suerte corre la **declaración de parte** a cargo de la demandada, desahogada en la misma diligencia, en la cual su apoderado legal, al contestar el interrogatorio que le fue formulado, manifestó que la actora intentó comprar a su representada una casa ubicada en **\*\*\*\*\***, pero que no lo ha concluido al no cumplir con lo establecido en las condiciones de pago; que el precio total de la casa es de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que el tipo de contrato que celebró con la actora fue contrato de promesa de transmisión en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, sujeto a condición suspensiva; que en la cláusula número dos del contrato se describen los pagos que haría la actora; que no recuerda los documentos que suscribió la actora con motivo de la compra de la casa, que debió haber presentado documentación comprobatoria de domicilio, ingresos, identificaciones; que la fecha que establecieron para la



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

escrituración de la transmisión de la propiedad de la casa fue en **marzo de dos mil doce**, siempre y cuando la actora cumpliera en tiempo y forma con los pagos anuales y mensuales establecidos; que su representada no ha procedido con la escrituración debido a la falta de pagos por parte de la actora quien demostró insolvencia por lo que su representada no podía correr el riesgo de realizar una transmisión de propiedad solamente con los pagos hechos hasta el dos mil once; que desde **septiembre de dos mil once** su representada no ha recibido ningún pago a cuenta de la casa por parte de la actora; que la cantidad que ha entregado la accionante es de aproximadamente **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que la cifra exacta viene descrita en la tabla de pagos de su contestación; que la actora resta por cubrir es de **\$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** aproximadamente más la penalización por haber incumplido cinco años con su obligación de pago; que no se firmaron pagarés con motivo del contrato; que la actora debió realizar sus depósitos a la cuenta bancaria de su representada y que no existen los pagarés que refiere la actora que su personal mutiló.

La anterior probanza, al ser valorada en términos de lo previsto por los artículos 434 y 490 de la ley adjetiva civil, **carece de eficacia probatoria** en tanto que el declarante no admitió hechos que le perjudiquen respecto del cumplimiento de parte de la actora de sus obligaciones de pago debatidas.

Además de las anteriores probanzas, la actora ofreció la **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, también desahogada en la diligencia en cita; quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado manifestaron que conocen a su presentante, la primer testigo desde hace más de diez años porque es su amiga y el segundo desde hace quince años porque es su tía; que conocen a la demandada desde hace siete años porque han asistido a sus oficinas; que saben que la actora y la demandada celebraron en el mes de **septiembre de dos mil diez**, un contrato de compraventa de un inmueble del \*\*\*\*\*; que saben que el precio que pactaron las partes en el contrato fue de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que saben que las partes convinieron como forma de pago para cubrir el precio total la suscripción de varios pagarés por parte de la actora, de ochenta y tres a ochenta y seis pagarés; que la fecha que convinieron las partes para la escrituración de la transmisión de propiedad fue en **marzo de dos mil doce**; que saben que la demandada no ha cumplido con la escrituración; que la cantidad de dinero que debía entregar la actora a la demandada por la escrituración eran aproximadamente **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, refiriendo la primer testigo que la fecha en que debía entregar tal cantidad era en el año dos mil doce, mientras que el segundo testigo especificó que en el mes de marzo del citado año; que saben que su presentante sí cumplió con el pago en la fecha pactada, agregando la primer ateste que dejó de pagar porque no le cumplieron con la escrituración; que saben que la cantidad que entregó la actora a la demandada hasta el día **treinta de marzo de dos mil doce** fue de



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

aproximadamente **\$900,000.00 (NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que saben que la actora suscribió pagares a favor de la demandada, señalando al primer testigo que fueron ochenta aproximadamente y el segundo que fueron ochenta y seis; que la fecha en que se suscribieron los pagarés fue en **septiembre de dos mil diez**, en las oficinas de la demandada; que la cantidad que suman el total de los pagarés es de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que saben que la demandada le ha devuelto los pagarés a la actora que ha pagado; y que tales documentos le son devueltos físicamente, agregando el segundo testigo que se le devuelven mutilados en la parte de la firma de la actora; asimismo ambos testigos refirieron que les constan los hechos sobre los que deponen porque han acompañado a la actora a realizar los pagos. Asimismo, al ser repreguntado el testigo **\*\*\*\*\***, agregó que sabe que la actora se obligó a pagar a la demandada mensualmente aproximadamente **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; que la actora pago la cantidad de **\$900,000.00 (NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** hasta el mes de **marzo de dos mil doce** y que a la fecha su presentante no ha cubierto la cantidad de **\$1'300,000.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

La anterior probanza, al ser valorada en términos de lo previsto por los numerales 471, 486 y 490 de la ley procesal civil, se estima **ineficaz** para acreditar el pago por parte de la actora de las cantidades no reconocidas por la demandada, pues además de que **no es la prueba idónea** para ello, al haberse pactado en el contrato que

los pagos se realizarían en la cuenta bancaria de la enjuiciada debiendo constar por tanto de distinta forma los pagos que la actora aduce haber realizado, de lo depuesto por los testigos no se deriva que les consten los hechos que declara, ya que no precisan circunstancias específicas del porqué les constan, pues se limitan a decir que lo saben porque acompañaron a su presentante a realizar varios pagos.

Además de las probanzas ya analizadas, la accionante ofreció la prueba de **informe de autoridad** a cargo de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, en los siguientes puntos:

*“1.- Si el día **29 de septiembre del año 2010**, se hizo una transferencia interbancaria (SPEI) de la cuenta **BBVA Bancomer \*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, a la cuenta Santander con terminación **\*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, por la cantidad de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**.*

*2.- Si el día **13 de octubre del año 2010**, se hizo una transferencia interbancaria (SPEI) de la cuenta **BBVA Bancomer \*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, a la cuenta **Santander \*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, por la cantidad de **\$305,460.00 (TRESCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS 00/100 M.N.)** con referencia numérica **\*\*\*\*\***, con **\*\*\*\*\***, por concepto de compra de casa.*

*3.- Si el día **31 de enero del año 2011**, se hizo una transferencia electrónica de fondos (TEF) de la cuenta **BBVA Bancomer \*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, a la cuenta **Santander \*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, por la cantidad de **\$36,941.00 (TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)** con referencia numérica **\*\*\*\*\***, con folio **\*\*\*\*\***, por concepto de nenúfar (sic).*

*4.- Que informe cuántas transferencias interbancarias (SPEI) o electrónicas (TEF), se han hecho de la cuenta **BBVA Bancomer \*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, a la cuenta **Santander \*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\*** a partir del día **10 de septiembre de 2010**, hasta la presente fecha.*





TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

5.- Que informe cuántas transferencias interbancarias (SPEI) o electrónicas (TEF), se han hecho de la cuenta **BBVA Bancomer \*\*\*\*\***, a nombre de \*\*\*\*\* , a la cuenta **Santander con terminación \*\*\*\*\***, a nombre de \*\*\*\*\* , a partir del día **10 de septiembre del 2010**, hasta la presente fecha."

El informe solicitado fue rendido el **nueve de mayo de dos mil diecisiete**<sup>27</sup>, mediante oficio número 214-2/SJ-411766/2017, suscrito por el Maestro \*\*\*\*\* , en su carácter de Director General Adjunto de Atención a Autoridades B de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, sin dar respuesta particular a cada punto, únicamente se adjuntaron los informes rendidos por las instituciones bancarias **BBVA BANCOMER** y **SANTANDER**, y además, la primera institución anexó diversos estados de cuenta.

Ahora bien de un análisis realizado a la información remitida, se deriva que la parte actora \*\*\*\*\* , es titular de la cuenta número \*\*\*\*\* de la institución **Bancaria BBVA Bancomer**, y de los estados de cuenta correspondientes al periodo del **once de septiembre al diez de noviembre del dos mil diez**, se advierten, relacionados con la presente controversia, los siguientes movimientos:

	FECHA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
1	29-09-2010	\$12,500.00	T06 TEF ENVIADO SANTANDER ***** Referencia *****
2	13-10-2010	\$305,460.00	SPEI ENVIADO BANAMEX ***** PRESTAMO+INTERESES REFERENCIA *****
3	29-10-2010	\$358,000.00	TEF ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****

<sup>27</sup> Foja 497 a 508 del Tomo I del expediente de origen.

4	03-11-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
---	------------	------------	--

Por su parte la institución bancaria **Santander**, en este oficio, se limitó a informar que la cuenta número \*\*\*\*\* se encuentra a nombre de la demandada \*\*\*\*\*.

Al desahogar la vista ordenada con el informe en referencia, la parte actora expuso que no se daba contestación a los puntos solicitados, mientras que la parte demandada, **reconoció únicamente los pagos indicados en la tabla con los números 3 y 4.**

El **nueve de agosto de dos mil diecisiete**<sup>28</sup>, se recibió el oficio número 214-2/SJ-4765188/2017, suscrito por el Maestro \*\*\*\*\* , en su carácter de Director General Adjunto de Atención a Autoridades B de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, por medio del cual reitera el informe rendido por la institución bancaria **BBVA BANCOMER** y adjunta los mismos estados de cuenta previamente remitidos, y por cuanto a la institución bancaria **SANTANDER** nuevamente informa que la cuenta número \*\*\*\*\* se encuentra a nombre de la demandada \*\*\*\*\* , agregando como observación que: "LA CUENTA NO PRESENTA TRANSFERENCIAS RECIBIDAS DE CUENTAS A NOMBRE DE LA C. \*\*\*\*\*".

Ante la insistencia por parte del Juzgado de que la autoridad rindiera el informe desahogando de manera puntual los puntos solicitados, el **doce de enero de dos mil dieciocho**<sup>29</sup>, se recibió el oficio número 214-2/SJ-7726698/2017, enviado nuevamente por la **COMISIÓN**

<sup>28</sup> Foja 589 a 603 del Tomo I del expediente de origen.

<sup>29</sup> Foja 693 a 798 del Tomo I del expediente de origen.



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, por medio del cual reitera el informe rendido por la institución bancaria **BBVA BANCOMER**, adjuntando ahora los estados de cuenta comprendidos del **once de julio de dos mil diez al diez de mayo de dos mil diecisiete**, de los cuales se advierten, además de los movimientos ya precisados en líneas anteriores, los siguientes:

	FECHA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
1	10-09-2010	\$130,000.00	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** COMPRA CASA REFERENCIA *****
2	06-12-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
3	30-12-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
4	31-01-2011	\$36,941.00	TEF ENVIADO SANTANDER ***** TRASPASO REFERENCIA *****

Por cuanto a la institución bancaria Santander nuevamente informa de la cuenta número \*\*\*\*\* a nombre de la demandada \*\*\*\*\* , agregando como observaciones:

“LA REFERENCIA 00\*\*\*\*\* CORRESPONDE A LA CLABE INTERBANCARIA DE LA CUENTA QUE SE INFORMA...

SE HACE DE CONOCIMIENTO DE LA AUTORIDAD QUE CON LOS DATOS PROPORCIONADOS NO SE LOCALIZARON LAS TRANSFERENCIAS DESCRITAS EN SU REQUERIMIENTO...

SE HACE DE CONOCIMIENTO DE LA AUTORIDAD QUE LA REFERENCIA \*\*\*\*\* ES INEXISTENTE EN LA BASE DE DATOS DE LA INSTITUCIÓN POR LO QUE SE LE SOLICITA PROPORCIONAR MAYORES DATOS O ALGÚN DOCUMENTOS QUE COMPRUEBE SU EXISTENCIA.

ASIMISMO SE INFORMA QUE SE LOCALIZARON HOMÓNIMOS CON EL NOMBRE DE \*\*\*\*\* POR LO QUE ES NECESARIO PROPORCIONAR RFC O CURP.”

La institución bancaria Santander adjuntó a su informe la impresión de una "TABLA EXCEL" que proporciona información respecto de las transferencias realizadas de la cuenta \*\*\*\*\* a nombre de la actora \*\*\*\*\*, a la cuenta de la demandada, dentro del periodo solicitado, siendo las siguientes:

	FECHA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
1	10-09-2010	\$130,000.00	AB TRANSF SPEI ***** COMPRA REFERENCIA *****
2	01-11-2010	\$358,000.00	AB TRANSF TEF 144ENGNENUFAR REFERENCIA *****
3	03-11-2010	\$6,679.29	AB TRANSF SPEI ***** NENUFAR REFERENCIA *****
4	06-12-2010	\$6,679.29	AB TRANSF SPEI *****/ME REFERENCIA *****
5	31-12-2010	\$6,679.29	AB TRANSF TEF 144NENUFAR0144 REFERENCIA *****

Al desahogar la vista ordenada con el informe en referencia, la parte actora expuso que no se daba contestación a los puntos solicitados, mientras que la parte demandada, **desconoció el pago** indicado en la tabla relativa a los movimientos de la cuenta de la actora en BBVA Bancomer, **identificado con el número 4.**

Otro informe enviado por la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES** el **siete de enero de dos mil diecinueve**<sup>30</sup>, mediante oficio 214-2/SJ-6512526/2018, ante la reiterada insistencia del Juzgado de que desahogara de manera puntual los puntos solicitados, es una réplica del rendido el **doce de enero de dos mil dieciocho**, desglosado en párrafos previos.

<sup>30</sup> Foja 56 a 265 del Tomo II del expediente de origen.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

Un último informe de la mencionada **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES** consta en autos<sup>31</sup>, recibido el **veintitrés de mayo de dos mil diecinueve**, e identificado con el número de oficio 214-2/SJ-3807084/2019, en el cual se adiciona un reporte por parte de la institución bancaria **BBVA BANCOMER**, respecto de la cuenta número \*\*\*\*\* a nombre de la actora \*\*\*\*\* , por medio del cual aclara los **beneficiarios de dos de las transferencias** realizadas por la actora reportadas previamente, en los siguientes términos:

	FECHA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	BENEFICIARIO
1	13-10-2010	\$305,460.00	SPEI REFERENCIA 22351	***** CUENTA *****
2	01-02-2011	\$36,941.00	TEF REFERENCIA 832720210	***** CUENTA *****

Así también se incluye un reporte por parte del banco **SANTANDER** en cuanto a la cuenta \*\*\*\*\* a nombre de la demandada \*\*\*\*\* , en el que se realiza la observación: "Se hace del conocimiento de la Autoridad que no se localizaron las transferencias de fecha 10-10-2010 por \$305,460.00 M.N. y 31-01-2011 POR \$36,941.00 M.N.".

Respecto de éste último informe, en la diligencia celebrada el **veintiséis de junio de dos mil diecinueve**<sup>32</sup>, la parte actora desahogó la vista otorgada, manifestando su **conformidad** con el mismo.

<sup>31</sup> Foja 342 a 359 del Tomo II del expediente de origen.

<sup>32</sup> Foja 360 y 361 del Tomo II

Ahora bien, del análisis integral realizado a la información proporcionada por la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, valorada en concordancia con lo previsto por los artículos 428 y 490 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se derivan las siguientes conclusiones:

1. Se encuentran evidenciados en los reportes bancarios, la cantidad de **\$508.037.87 (QUINIENTOS OCHO MIL TREINTA Y SIETE PESOS 87/100 M.N.)<sup>33</sup>**, compuesta por los siguientes pagos o transferencias por parte de la actora a favor de la demandada:

	FECHA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
1	10-09-2010	\$130,000.00	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** COMPRA CASA REFERENCIA *****
2	29-10-2010	\$358,000.00	TEF ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
3	03-11-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
4	06-12-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER *****/MEN 02 REFERENCIA *****
5	30-12-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****

2. Se evidencia un depósito que la actora afirma haber realizado a la demandada, sin que la enjuiciada se haya pronunciado al respecto y sin que consten los datos suficientes para estimarlo realizado a favor de la enjuiciada:

1	29-09-2010	\$12,500.00	T06 TEF ENVIADO SANTANDER ***** Referencia *****
---	------------	-------------	---

<sup>33</sup> Esta cantidad coincide con la precisada en los dictámenes periciales rendidos por los peritos de la actora, de la demandada y del Juzgado, visibles a fojas 384, 452, y 514 del Tomo II del expediente de origen.



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

3. Dos de las transferencias que la actora afirmó haber realizado a favor de la demanda, no fueron realizadas en su beneficio:

	FECHA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	BENEFICIARIO
1	13-10-2010	\$305,460.00	SPEI REFERENCIA 22351	***** CUENTA *****
2	01-02-2011	\$36,941.00	TEF REFERENCIA 832720210	***** CUENTA *****

Además de las anteriores, la actora ofreció como medio probatorio las **documentales** consistentes en la copia certificada de **trece pagarés**, que se indican expedidos en Cuautla, Morelos el día **catorce de septiembre de dos mil diez**, a favor de \*\*\*\*\*; uno por la cantidad de **\$130,520.00 (CIENTO TREINTA MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)** con fecha de vencimiento el **diez de septiembre de dos mil diez**; otro por la cantidad **\$358,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** con vencimiento el **treinta de octubre de dos mil diez**; uno más por la cantidad de **\$370,000.00 (TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** también de vencimiento el **treinta de octubre de dos mil diez**, y diez por la cantidad de **\$6,679.29 (SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE 29/100 M.N.)** con vencimiento mensuales sucesivos del **uno de noviembre de dos mil diez** al **uno de agosto de dos mil once**; documentos de los cuales, ocho se advierten mutilados en la parte que corresponde a la firma del obligada, que en todos se indica, que es la actora \*\*\*\*\*.

Los referidos **documentos de carácter privado** fueron **objetados** por la parte demandada argumentando que ni en la celebración del contrato base de la acción ni con posterioridad se suscribieron pagarés a su favor para garantizar el pago del precio por parte de la actora; de modo tal que al ser valorados en concordancia con lo previsto por los numerales 442, 449 y 490 de la ley adjetiva civil en vigor, los mismos **no pueden ser considerados eficaces** para demostrar las aseveraciones de la actora en el sentido de que respaldan el pago a la demandada de las cantidades amparadas en ellos, en virtud de que no se encuentran vinculados con el contrato base celebrado por las partes, ni en la literalidad de los pagarés ni en el clausulado del convenio, y al aparecer suscritos únicamente por la accionante en su carácter de obligada, no puede descartarse la unilateralidad en su elaboración.

Por cuanto a las **documentales privadas** consistentes en la copia simple del acta de entrega recepción de fecha diez de junio de dos mil once y sus anexos y la copia simple de póliza de garantía, si bien no fueron objetadas por la demandada y por ende en términos de lo dispuesto por el artículo 445 de la ley procesal civil en vigor, se tienen por reconocidos, **ninguna relación guardan con los hechos controvertidos** ya que no constituyen una evidencia del cumplimiento de las obligaciones de pago de la actora, además de que la entrega del inmueble objeto del contrato con la que están relacionadas fue admitida por la parte demandada y en nada trasciende a la acción ejercitada.





TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por último, las pruebas **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto**, ofrecidas por la actora, siendo la primera de las mencionadas la que se constituye con las constancias que obran en el sumario, y la segunda, la consecuencia conjetural que la ley o el juzgador construye a partir de un hecho o hechos conocidos para acceder a otros desconocidos, en nada benefician a la oferente, sin que pase desapercibido que entre los **documentos** que adjuntó a su escrito inicial, los cuales además son de valorarse en términos de lo previsto por el artículo 391 segundo párrafo del ordenamiento procesal civil, se encuentran las **copias de los siguientes comprobantes de depósito** a la cuenta de la demandada:

	FECHA	CANTIDAD
1	01-02-2011	\$6,339.00
2	10-03-2011	\$6,680.00
3	05-04-2011	\$6,680.00
4	01-06-2011	\$6,639.29
5	02-09-2011	\$6,639.29
		<b>\$32,977.58</b>

Sin embargo, de las fechas en las que fueron realizados los depósitos que amparan los comprobantes, se advierte que **corresponden a los pagos admitidos por la demandada**<sup>34</sup>, por lo que resultan inocuos para acreditar los pagos parciales controvertidos.

<sup>34</sup> Escrito de contestación, foja 97 del Tomo I del expediente de origen.

Además de los anteriores, se advierte un comprobante de depósito por la cantidad de **\$1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** que al haberse realizado el **tres de julio de dos mil quince**, no corresponde al periodo de pago en controversia (anterior al treinta de marzo de dos mil doce) y otro más por la cantidad de **\$6,639.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)** de fecha **dos de septiembre de dos mil once**, se refiere a un retiro de tarjeta de débito realizado por la accionante, por lo que no se estima que beneficien los intereses de la actora.

En este orden de ideas, una vez analizadas cada una de las probanzas detalladas, de manera particular y en su conjunto, conforme a la leyes de la lógica y las máximas de la experiencia y de acuerdo a las reglas establecidas por la ley para cada una de ellas, se arriba a la conclusión de que **el actor acredita haber realizado los siguientes pagos a favor de la demandada:**

	FECHA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN
1	10-09-2010	\$130,000.00	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** COMPRA CASA REFERENCIA *****
2	29-10-2010	\$358,000.00	TEF ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
3	03-11-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
4	06-12-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER *****/MEN 02 REFERENCIA *****
5	30-12-2010	\$6,679.29	SPEI ENVIADO SANTANDER ***** REFERENCIA *****
6	01-02-2011	\$6,339.00	COMPROBANTE DE DEPÓSITO
7	10-03-2011	\$6,680.00	COMPROBANTE DE DEPÓSITO
8	05-04-2011	\$6,680.00	COMPROBANTE DE DEPÓSITO
9	01-06-2011	\$6,639.29	COMPROBANTE DE DEPÓSITO



TOCA CIVIL: 29/2022-1  
EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
ACTOR: \*\*\*\*\*.  
DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
RECURSO: APELACIÓN

**PODER JUDICIAL**

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

1	02-09-2011	\$6,639.29	COMPROBANTE DE DEPÓSITO
0			

La suma de las cantidades detalladas arrojan la cantidad **\$541,015.45 (QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINCE PESOS 45/100 M.N.)**, por concepto de pagos realizados por la actora \*\*\*\*\* a favor de la demandada \*\*\*\*\* , debidamente evidenciados.

Sin embargo, como se señaló en párrafos precedentes, la parte demandada en su escrito de contestación reconoció el pago de la cantidad de **\$557,232.19 (QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.)** por parte de la actora, la cual no obstante que **es superior** a la acreditada, es la que debe tenerse por cubierta por parte de la accionante, en virtud del reconocimiento de la demandada realizado de manera expresa en su contestación.

En este punto no pasa inadvertido que la demandada en su contestación refiere que en los pagos realizados por la parte actora se incluye el pago de un **seguro de vida** de la accionante que se obligó a contraer, lo que –arguye- se evidencia con la póliza de seguro exhibida por la propia actora en su escrito inicial; sin embargo, en los términos en lo que se analizó el cumplimiento de la obligación de la parte actora, tal situación no resulta de trascendencia, pues aun considerando que en los pagos que realizó la actora se incluya el seguro de vida que refiere la demandada, la

cantidad que admitió esta última es superior a la acreditada por la actora.

Ahora bien, aun considerando la cantidad reconocida por la demandada (superior a la acreditada), persiste una diferencia entre ésta y la que debió haber acreditado la parte actora para estimar que a la fecha pactada en el contrato para el otorgamiento de la escritura (**treinta de marzo de dos mil doce**), se encontraba **cumpliendo con los pagos parciales** pactados en la cláusula segunda, inciso A), numeral II, subincisos A) y B) del propio contrato, para que de ese modo le asistiera el derecho de exigir el cumplimiento por parte del vendedor de formalizar el acto mediante escritura pública.

En efecto, tal como se precisó en párrafos previos, para estimar cumplidas las obligaciones por parte de la actora al momento de actualizarse la obligación de la vendedora de formalizar el contrato privado celebrado, se debió acreditar **1) El pago de la cantidad de \$525,535.74 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.), al treinta de marzo de dos mil doce; 2) Los pagos mensuales** pactados en la cantidad de **\$6,339.29 (SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)**, generados desde el **uno de mayo de dos mil once** al **treinta de marzo de dos mil doce**, esto es, por once meses, que en suma arrojan la cantidad de **\$69,732.19 (SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS 19/100 M.N.)**, y **3) El pago anual** correspondiente al mes de **septiembre de dos mil once**, por la cantidad de **\$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que suman la cantidad de



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

**\$635,267.93 (SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 93/100 M.N.),** que debió encontrarse cubierta a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública por parte de la actora, para que le asistiese el derecho de exigir del demandado el cumplimiento de tal obligación.

De tal modo, al no haber acreditado la accionante el pago de tal cantidad a la fecha en que se pactó el otorgamiento de la escritura, aun considerando la cantidad mayor que admitió la demandada, no pueden estimarse cumplidas las obligaciones contraídas por la misma en el contrato base de la acción, y por ende, tampoco que le asista el derecho para exigir de su contraparte las adquiridas por ella, en la especie, la formalización del contrato.

En tal virtud, este órgano resolutor arriba a la conclusión de que la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de la acción *pro forma* ejercitada por \*\*\*\*\* , y en consecuencia, se **actualiza la excepción** opuesta por la demandada consistente en el **incumplimiento de las obligaciones de la actora**, respecto de las contraídas en el contrato base de la acción; por tanto, se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* , del cumplimiento de las prestaciones que le son reclamadas en el presente juicio.

Bajo las apuntadas consideraciones y toda vez que dada la naturaleza de la acción analizada, la *pro forma*, era la actora quien debía acreditar el

cumplimiento de sus obligaciones, para de ese modo encontrarse legitimada de exigir a la demandada la formalidad del contrato, lo que ya se concluyó que no demostró con las pruebas allegadas a juicio por la misma, por tanto, se torna **innecesario el estudio de las pruebas ofrecidas por la parte demandada**, en virtud de que en nada variarían el sentido de la presente determinación, pues se reitera, es a la actora a quien le corresponde acreditar el cumplimiento de su obligación de pago y no al demandado el incumplimiento de tal deber.

#### **IV.- DE LAS COSTAS.**

En términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, al serle adversa la resolución de primera instancia a la parte actora **\*\*\*\*\***, en virtud de que no acreditó la acción ejercitada, se le condena al pago de costas originadas en primera instancia, no así respecto de las generadas en esta segunda instancia al no actualizarse el supuesto de conformidad en las resoluciones, previsto en la fracción IV del artículo 159 del ordenamiento legal en referencia.

Por lo expuesto, y con apego a lo que dispone el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de aplicación en esta entidad federativa en sus numerales, 105, 106, 179, 191, 504, 507, 530, 531, 532 fracción I, 550 y demás relativos y aplicables, es de resolverse y se:

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

**PRIMERO.-** Se **REVOCA** la sentencia definitiva de fecha **treinta de junio del dos mil veintiuno**, pronunciada

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

TOCA CIVIL: 29/2022-1  
 EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2016-2  
 JUICIO: SUMARIO CIVIL SOBRE  
 OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA  
 ACTOR: \*\*\*\*\*.  
 DEMANDADO: \*\*\*\*\*.  
 RECURSO: APELACIÓN



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

MAGISTRADO PONENTE: M. en D. JAIME CASTERA MORENO.

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

por el **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, con sede en Cuautla, Morelos**, materia de esta alzada, para quedar en los siguientes términos:

*"...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.*

**SEGUNDO.** *La actora \*\*\*\*\* no acreditó los elementos constitutivos de la acción pro forma ejercitada, y en consecuencia, se **actualiza la excepción** opuesta por la demandada \*\*\*\*\* consistente en el **incumplimiento de las obligaciones de la actora.***

**TERCERO.** *Se **absuelve** a la parte demandada \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el presente juicio.*

**CUARTO.** *Se condena a la parte actora \*\*\*\*\* al pago de las costas generadas en la presente instancia por serle adversa la resolución..."*

**SEGUNDO.-** En esta Alzada no se condena a la actora \*\*\*\*\* , al pago de las costas originadas en segunda instancia, al no actualizarse el supuesto previsto por el artículo 159 fracción IV del Código Adjetivo de la materia.

**TERCERO.-** En mérito de los anterior, envíense los autos originales con testimonio del presente fallo al juzgado de su origen, previa anotación en el libro de gobierno de este Tribunal, y en el momento oportuno,

archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

**CUARTO.-** Notifíquese personalmente a las partes.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- ASÍ,** por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Sala del Tercer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrados, **Maestra en Derecho MARTA SANCHEZ OSORIO**, integrante, **Maestro en Derecho RAFAEL BRITO MIRANDA**, Presidente de Sala, y **Maestro en Derecho JAIME CASTERA MORENO**, integrante y ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos **FACUNDA RODRIGUEZ HERNÁNDEZ**, quien legalmente da fe.

Las firmas que aparecen en esta página corresponden a la resolución del Toca 29/2022-1.