



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

**PODER JUDICIAL**

**Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a veintiséis de octubre del año dos mil veintiuno.**

**V I S T O S.-** Para resolver en definitiva los autos del expediente **43/2016** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por **\*\*\*\*\***, por su propio derecho en contra de la persona moral denominada **\*\*\*\*\***; radicado en la Segunda Secretaría; y,

**RESULTANDOS:**

**1.-** Mediante escrito presentado con fecha **diez de diciembre de del dos mil quince**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, compareció **\*\*\*\*\***, demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** de la **persona moral denominada \*\*\*\*\***; las siguientes prestaciones:

*“...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 \*\*\*\*\* de marzo del año \*\*\*\*\* , que de acuerdo con el contrato señalado se acordó como tiempo de gracia, 60 días naturales más después de esta fecha \*\*\*\*\* de marzo del año \*\*\*\*\* , para regularizar esta situación.*

*Dando cumplimiento pleno de mí parte, a lo solicitado por parte de la demandada \*\*\*\*\**

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

condición que se encuentra marcada dentro del contrato de compraventa, con el inciso "A" primer párrafo señalado con el número I (romano)

**C.-** El pago de 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.

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

Expuso como hechos los que consideró necesarios e invocó el derecho que creyó aplicable, lo cuales en este apartado se dan por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.-** Por auto de fecha **cinco de febrero de dos mil dieciséis**, previa certificación secretarial realizada, se tuvo al actor subsanando la prevención ordenada en auto de **once de enero del mismo año**, por lo que se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra y asimismo se les requirió para que señalará domicilio procesal para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial.

**3.-** Con fecha **dieciséis de febrero del dos mil dieciséis**, se emplazó a la parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\*.

**4.-** Por auto de fecha **veintiséis de febrero del dos mil dieciséis**, previa certificación secretarial, se tuvo en tiempo y forma a la parte demandada persona moral denominada



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\*, a través de su Apoderado Legal \*\*\*\*\* personalidad que acreditó y se le reconoció en términos de la copia certificada del Instrumento Notarial número \*\*\*\*\* del protocolo a cargo del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, contestando la demanda hecha valer en su contra, por hechas sus manifestaciones y opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista a la parte actora para que en el plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Por auto de fecha **catorce de marzo de dos mil dieciséis**, previa certificación secretarial se tuvo a la actora desahogando la vista ordenada por auto de fecha **veintiséis de febrero del año dos mil dieciséis**.

6.- Con fecha **uno de junio de dos mil dieciséis**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la Audiencia de conciliación y Depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

7.- Mediante diligencia de fecha **catorce de octubre del dos mil dieciséis**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil, a la que compareció la parte actora asistida de su abogada patrono, no así la parte demandada; se procedió con la depuración procedimiento, y en virtud de no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento para resolver en la audiencia en comento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de **CINCO DÍAS** para ambas partes.

8.- Con fechas **siete de noviembre del año dos mil dieciséis**, se admitieron las pruebas ofrecidas por las partes, señalándose fecha para la audiencia de pruebas y

alegatos, admitiéndose de la parte **demandada** los siguientes medios: la **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte actora **\*\*\*\*\*** y las **DOCUMENTALES** marcadas con los números **3, 4, 5, 6, 7 y 8** sin ser el caso de dar vista a la contraria atendiendo que dichas documentales se dio vista con la contestación de la demanda a la parte actora, **se admitió** la prueba **DOCUMENTAL** marcada con el número **9** del escrito de cuenta, y con la misma se ordenó dar vista a la contraparte a efecto de que dentro del término de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera respecto de la misma; de igual forma se admitió la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** marcada con el número **10**; así también se admitió la prueba **PERICIAL** en materia de **CONTABILIDAD** marcada con el número **11**, con excepción de la marcada con el número **uno** por no ser materia de la pericial, designando la parte demanda como su perito al Contador Público **\*\*\*\*\***, a quien se haría saber su nombramiento por conducto de la oferente, designando éste Juzgado como perito al Licenciado **\*\*\*\*\*** a quien se le haría saber su nombramiento por medio de los número telefónicos señalados en dicho auto; se admitió también la prueba de **INFORME DE AUTORIDAD** marcada con el número **12**, a cargo de la **\*\*\*\*\***; la prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el número **13**, inciso **B** no así los incisos **A, C, D, E** por ser imprecisos, señalándose data para el desahogo de la misma, por último se admitieron la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO** marcadas con los número **13 y 14**.

Por cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte **actora** se admitieron las siguientes: **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada **Persona moral**



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal y/o representante Legal facultado para absolver posiciones; se admitieron **las PRUEBAS DOCUMENTALES** marcadas con los números **2, 3, 4 y 5** de su escrito de cuenta sin darle vista a la contraria en virtud de que con dichas documentales se le dio vista a la parte demandada al momento de ser emplaza, asimismo se admitió la prueba de **INFORME DE AUTORIDAD** marcada con el número **6** a cargo de la \*\*\*\*\* y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO**, marcadas con los números **9 y 10, desechándose** la prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el número **7**, al no haber propuesto los puntos que deberían desahogarse respecto de los diversos expedientes que indicó.

**9.-** Por auto de **dieciocho de noviembre del año dos mil dieciséis**, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, dando contestación a la vista ordenada en auto de **siete de noviembre del año dos mil dieciséis**, así como por hechas sus manifestaciones que hizo valer, así también se le tuvo proponiendo nuevos puntos o cuestiones sobre los que debería versar la prueba pericial y los que deberían desahogar todos los peritos designados, con excepción del marcado con el número **ocho**, la cual se desechó por ser materia de diversa probanza, de igual forma designó como perito de su parte al Contador Público \*\*\*\*\* a quien se le haría saber su nombramiento por conducto de la oferente, asimismo ante la propuesta de nuevos puntos y cuestiones sobre los que debería versar la prueba pericial , se requirió a los peritos en materia de contabilidad, Contador Público \*\*\*\*\* y al perito designado por este Juzgado \*\*\*\*\* para efecto de que desahogaran

también los puntos que adicionó el ocursoante, y se ordenó notificar al perito de este juzgado vía telefónica.

**10.-** En auto de **uno de diciembre de dos mil dieciséis**, se tuvo por emitido el dictamen pericial encomendado al Contador Público **\*\*\*\*\***, perito designado por la parte demandada, quien debería ratificar el dictamen ante la presencia judicial; perito que ratificó dicho dictamen el **seis de diciembre del dos mil dieciséis**.

**11.-** Con fecha **dos de Diciembre de dos mil dieciséis**, el perito designado por la parte actora Contador Público **\*\*\*\*\***, emitió su dictamen pericial encomendado, quien debería ratificar el mismo ante la presencia judicial, asimismo se le tuvo por exhibido las copias simples que refirió en su ocurso de cuenta; ratificando dicho perito su dictamen el **siete de diciembre del dos mil dieciséis**.

**12.-** En fecha **trece de enero del dos mil diecisiete**, tuvo verificativo la inspección judicial realizada en el domicilio del inmueble materia de la presente litis.

**13.-** En diligencia de fecha **veinticuatro de noviembre del año dos mil dieciséis**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil en vigor, a la cual comparecieron la parte actora asistida de su abogado patrono; los atestes ofrecidos por la parte actora, así como la parte demandada **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderado legal, asistido de su abogado patrono, así como los atestes ofrecidos por su parte **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, no así la ateste **\*\*\*\*\***, quien fuera sustituida por el testigo **\*\*\*\*\***, por lo que una vez desahogadas las pruebas, se señaló nueva data, en virtud de que se encontraban pendientes por desahogar las pruebas de **informe de autoridad y pericial** a cargo del perito **\*\*\*\*\***.



*“2021, Año de la Independencia”*

*Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría*

## **PODER JUDICIAL**

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

**14.-** Por auto de **catorce de febrero de dos mil dieciséis**, se tuvo por rendido el dictamen pericial encomendado al Licenciado **\*\*\*\*\***, perito designado por este Juzgado, ordenando dar vista a la pates por el plazo legal de **TRES DÍAS** a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera; toda vez que dicho dictamen lo ratificó el mismo día antes citado.

**15.-** En acuerdo de fecha **doce de mayo del dos mil diecisiete**, se tuvo al Director General Adjunto de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se le tuvo por rendido el informe encomendado, ordenando poner a la vista de las partes por el plazo legal de **TRES DÍAS** a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

**16.-** Asimismo el **veintitrés de mayo de dos mil diecisiete**, se requirió de nueva cuenta a la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES** a fin de que diera cabal contestación al informe que le fue solicitado, toda vez que no se dio contestación a las interrogantes planteadas, apercibiéndolo con diez unidades de medida y actualización, por desacato a una orden judicial, y en virtud de que el domicilio de dicha Comisión se encontraba fuera de la jurisdicción de este juzgado, se ordenó girar exhorto al Juez Competente de la Ciudad de México.

**17.-** Por auto de **siete de septiembre del dos mil diecisiete**, se requirió al Director General Adjunto de Atención a Autoridades “B” de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que proporcionara en original o en copia certificada los escritos referidos, así como en el oficio número **\*\*\*\*\***, remitido por la Institución precisara de manera clara y concreta lo requerido en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 de la prueba de informe de autoridad ofrecida por la

actora; ordenando girar exhorto al Juzgado Civil competente de la Ciudad de México, a efecto de que el juzgado exhortado ordenara girar oficio a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**18.-** En audiencia de **veinticuatro de noviembre del año dos mil diecisiete**, fecha y hora señalada, para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de prueba y alegatos a que se refiere el artículo 400 en relación al 409 del Código Procesal Civil en vigor, se hizo constar la incomparecencia de las partes actora y demandada, señalándose nueva data en virtud de que se encontraba pendiente por desahogar el informe de autoridad a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por otra parte, se requirió a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días exhibiera el acuse de recibido del oficio número **2558** de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil diecisiete, con el apercibimiento de una multa de cinco unidades de medida y actualización.

**19.-** El **veintinueve de noviembre del año dos mil diecisiete**, se regularizó el procedimiento señalándose nuevo día y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400 en relación al 409 del Código Procesal Civil en vigor, quedando intocado el resto del contenido de dicho auto.

**20.-** Con fecha **doce de diciembre del dos mil diecisiete**, se regularizó el procedimiento por cuanto al auto dictado en diligencia de veinticuatro de noviembre del dos mil diecisiete.

**21.-** Con fecha **doce de enero del dos mil dieciocho**, se tuvo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, dando cumplimiento al oficio **\*\*\*\*\***, ordenándose dar vista a las





“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

partes para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

**22.-** Así también el **veintiséis de enero del año dos mil dieciocho**, se ordenó requerir nuevamente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para que diera cumplimiento a lo solicitado en el oficio \*\*\*\*\* en la que debería enviar copias selladas de los oficios que se citaron, apercibiéndole con una multa equivalente a diez unidades de medida y actualización.

**23.-** En diligencia de **veintiocho de agosto del año dos mil dieciocho**, fecha señalada para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400 en relación al 409 del Código Procesal Civil en vigor, se hizo constar la incomparecencia de las partes y en virtud de que se encontraba pendiente por desahogar el informe de autoridad a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se señaló nuevo día y hora, para el desahogo de dicha prueba, asimismo se requirió a la parte actora a efecto de que dentro del plazo de **TRES DÍAS** exhibiera ante este Juzgado el acuse de recibido o bien el exhorto debidamente diligenciado.

**24.-** Por auto de fecha **nueve de enero del dos mil diecinueve**, se tuvo al Director General Adjunto a la Secretaría de la Hacienda y Crédito Público, devolviendo los escritos los escritos que se dirigieron a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , así como por rendido el informe requerido.

**25.-** Mediante diligencia de fecha de **ocho de enero del año dos mil diecinueve**, fecha señalada para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, que refiere el artículo 400 en relación al 409 del código Procesal Civil en vigor, en la cual se hizo

constar la incomparecencia de las partes, señalándose de nueva cuenta día y hora en virtud de que se encontraba pendiente por desahogar el informe de autoridad a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ofrecida por la parte demandada.

Se ordenó girar oficio recordatorio a dicha Comisión Nacional Bancaria y de Valores para que diera cumplimiento a los oficios \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* dentro del plazo de **TRES DÍAS** hábiles, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se le impondría una multa consistente en veinte unidades de medida y actualización, por desacato a una orden judicial; y toda vez que el domicilio se encontraba fuera del área de la jurisdicción de este juzgado, se ordenó girar exhorto al Juez Civil Competente en turno de la Ciudad de México, dejando a disposición de la persona moral demandada la comunicación procesal ordenada.

**26.-** En acuerdo de **veintiuno de enero del dos mil diecinueve**, se regularizó el presente procedimiento respecto del acuerdo dictado en diligencia de fecha **ocho de enero del año dos mil diecinueve**, quedando firme el demás contenido de dicho auto.

**27.-** Con fecha **veintiocho de mayo de dos mil diecinueve**, se tuvo al Director General Adjunto dando contestación al exhorto enviado al Tribunal Superior de Justicia de la ciudad de México, ordenando dar vista a la parte demandada por el plazo legal de **TRES DÍAS** a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

**28.-** En diligencia de **veintiséis de junio del año dos mil diecinueve**, fecha señalada para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, se hizo constar la comparecencia de la parte actora asistida de su abogado patrono así como la incomparecencia de la parte



*“2021, Año de la Independencia”*

*Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría*

## **PODER JUDICIAL**

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

demandada, ni persona alguna que legalmente lo representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada, asimismo se tuvo a la parte actora otorgando su conformidad con el informe de Autoridad rendido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ofrecida por la parte demandada.

Asimismo se señaló de nueva cuenta día y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, ordenando turnar los autos a la acturía para que notificara a la parte demandada la vista ordenada en auto de **veintiocho de mayo del año dos mil diecinueve**, misma que se tuvo por desahogada **el cinco de julio del dos mil diecinueve**.

**29.-** Mediante diligencia de **once de julio del año dos mil diecinueve**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 400 en relación al 409 del Código Procesal Civil en vigor, en la cual se hizo constar la comparecencia de la parte actora asistida de su abogado patrono, no así de la persona moral demandada ni persona alguna que legalmente lo representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada, y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se declaró cerrado el periodo de desahogo de pruebas, pasando a la etapa de alegatos, en la cual se tuvo por exhibidos los alegatos de la parte actora, mismos que se mandaron agregar a sus autos para ser tomados en cuenta en el momento de resolver en definitiva, y por cuanto a la parte demandada se le tuvo por precluido su derecho ante su incomparecencia, y en la parte final se ordenó citar a las partes para oír sentencia.

**30.-** Con fecha **quince de agosto del dos mil diecinueve**, se hizo uso del plazo de tolerancia para dictar la resolución, por DIEZ DÍAS, en términos del artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**31.-** Por auto de fecha **veintiocho de agosto de dos mil diecinueve**, se dejó sin efecto alguno la citación para sentencia ordenada en auto de **once de julio de dos mil diecinueve**, por lo que, se requirió al Licenciado **\*\*\*\*\***, perito en materia de contabilidad designado por este juzgado, al Contador Público **\*\*\*\*\*** y al contador Público **\*\*\*\*\***, peritos designados por la parte demandada y actora respectivamente, para que rindieran su dictamen respecto a los puntos indicados, así como para que ratificaran el mismo, y en caso de no hacerlo se perfeccionaría con el solo dictamen del perito por el juez.

**32.-** En auto de **seis de septiembre de dos mil diecinueve**, se tuvo por rendido el dictamen ordenado en auto de veintiocho de agosto del dos mil diecinueve al perito designado por la parte demandada **\*\*\*\*\***, mismo que debería ratificar ante la presencia judicial.

**33.-** El **diez de septiembre del dos mil diecinueve**, se tuvo a la parte actora interponiendo recurso de revocación en contra del auto dictado el **veintiocho de agosto del dos mil diecinueve**, y con el contenido del mismo se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho correspondiera; vista que se tuvo por desahogada el **dos de octubre del dos mil diecinueve**, ordenándose turnar los presentes autos para resolver respecto del recurso de revocación interpuesto.

**34.-** Con fecha **once de octubre del año antes citado**, se resolvió el recurso de revocación interpuesto por la parte actora, en la cual en su punto resolutivo segundo se declaró infundado el mismo, declarando firme el auto de fecha



*“2021, Año de la Independencia”*

*Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría*

## **PODER JUDICIAL**

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

**veintiocho de agosto del dos mil diecinueve**, en su resolutivo tercero; y al no estar conforme con dicha resolución por auto de **veintiocho de octubre del mismo año**, se tuvo a la parte actora en el presente asunto, interponiendo el recurso de apelación en contra de la interlocutoria de **once de octubre del año dos mil diecinueve**, mismo que fue desechado al ser improcedente.

**35.-** El **treinta y uno de octubre del dos mil diecinueve**, se tuvo al perito designado por la parte demandada **\*\*\*\*\***, ratificando su dictamen, y el **cuatro de noviembre del dos mil diecinueve**, se le tuvo por rindiendo su peritaje encomendado en materia contable, con el cual se ordenó dar vista a las partes para que dentro del plazo de TRES DÍAS manifestara lo que a su derecho conviniera.

**36.-** El **cuatro de diciembre del dos mil veinte**, se ordenó requerir de nueva cuenta al perito designado por este Juzgado para que dentro del plazo de tres días rindiera el peritaje encomendado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se haría acreedor a una multa consistente en diez unidades de medida y actualización; dictamen que exhibió mediante escrito presentado ante este juzgado el **once de marzo del dos mil veintiuno**, y acordado el mismo día, requiriéndole para que lo ratificara ante la presencia judicial; el cual ratificó mediante comparecencia de fecha **diecisiete de marzo del mismo año**.

**37.-** Así por auto de **diecisiete del mes y año antes citado**, se tuvo al perito designado por este Juzgado ratificando el dictamen encomendado, ordenando dar vista a las partes a efecto de que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestaran lo que a sus intereses correspondiera.

**38.-** Por auto de **veintiséis de abril de dos mil veintiuno**, recaído al escrito 2542, se tuvo al perito designado por la parte actora **\*\*\*\*\***, exhibiendo su dictamen, por lo que, que una vez que ratificara el mismo ante la presencia judicial, se acordaría lo conducente.

**39.-** En diligencia de **veintiséis de mayo del año dos mil veintiuno**, fecha señalada para que tuviera verificativo la continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos a que se refiere el artículo 400 en relación al 409 del Código Procesal Civil en vigor, se hizo constar la incomparecencia de la parte actora **\*\*\*\*\*** y de la parte demandada **\*\*\*\*\*** ni persona alguna que legalmente los representara no obstante de encontrarse debidamente identificados, asimismo se hizo constar la comparecencia del perito designado por la parte actora, a quien se le tuvo por ratificado el su dictamen, dándole vista a las partes por el plazo de **tres días** para que manifestaran lo que a sus intereses correspondiera, de igual manera se señaló de nueva cuenta día y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de Pruebas y Alegatos que refiere el artículo 400 en relación al 409 del Código Procesal Civil en vigor.

**40.-** Mediante diligencia de fecha **nueve de junio del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de **Pruebas y Alegatos** a que se refiere el artículo 400 en relación al 409 del Código Procesal Civil en vigor, en la cual se hizo constar la comparecencia de la parte actora **\*\*\*\*\***, asistida de su abogado patrono, a quien designó en dicha diligencia para que la representara, no así la parte demandada **\*\*\*\*\***, únicamente compareció su abogada patrono, por tanto, al no haber pruebas pendientes para desahogar, se declaró cerrado el periodo de desahogo de pruebas y se pasó la etapa de alegatos,



*“2021, Año de la Independencia”*

*Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría*

## **PODER JUDICIAL**

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

teniéndoles por formulados y exhibidos los alegatos que a su parte correspondan , los cuales se mandaron glosar a sus autos para que fueran tomados en cuenta al momento de resolver, y por así permitirlo el estado de los autos, se citó a las partes para oír sentencia.

**41.-** En auto dictado con fecha **veinticinco de junio del dos mil veintiuno**, se dejó sin efectos la citación para sentencia ordenada en diligencia de fecha **nueve de junio del dos mil veintiuno**, ordenándose devolver los autos a la secretaría a fin de que se les diera vista a las partes con el contenido del informe rendido por el DIRECTOR GENERAL ADJUNTO A LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, para que dentro del plazo de **tres días** manifestaran lo que a su derecho correspondiera, señalándose de nueva cuenta data para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en donde se recibirían los alegatos de las partes en relación al informe de autoridad rendido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**42.-** Con fecha **veintiuno de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo l continuación de la audiencia de Pruebas y Alegatos en la cual se hizo constar la comparecencia de la parte actora, sin asistencia legal, y la abogada patrono de la parte demandada, no así ésta última, por lo que, al no haber pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, teniendo a las partes por exhibidos y formulados los alegatos que a su parte corresponden, y por así permitirlo el estado procesal que guardan los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia.

**43.-** Con fecha **treinta de julio del dos mil veintiuno**, se regularizó el presente procedimiento por cuanto a la fecha

siendo que era veintiuno de julio del dos mil veintiuno y no veintiuno de junio del dos mil veintiuno, dejando sin efectos la citación ordenada en dicha diligencia y ordenando turnar para resolver los autos en definitiva lo que a derecho correspondiera; lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

I.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por los artículos **18** y **34** fracción IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que en el documento base de la acción en su cláusula **DÉCIMA** las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción y fuero de la leyes y tribunales del Sexto Distrito judicial en el Estado de Morelos; y la vía elegida es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo **604** fracción II del mismo ordenamiento legal; el cual establece que se tramitarán en la vía sumara las demandas que tengan por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, tal y como acontece en el juicio que nos ocupa.

II.- Corresponde en este apartado entrar al estudio de la legitimación procesal activa entendiéndose como tal la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, esto en términos del artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos,<sup>1</sup> situación legal que se encuentra debidamente acreditada por cuanto a la parte actora **\*\*\*\*\***, pues en términos de la

---

<sup>1</sup> **179.-** Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.





“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

fracción I del artículo 180 del mismo ordenamiento legal antes mencionado<sup>2</sup>, no consta que se encuentre impedido legalmente para ejercer los derechos que le corresponden, pues hace valer un derecho personal que es el cumplimiento de **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**, de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de “**Promitente Transmisor**”, y \*\*\*\*\* en su carácter de “**El Tercero**”, mismo que se encuentra en copia certificada, pasada ante la fe de \*\*\*\*\* , **Notaria Número \*\*\*\*\* del Distrito Federal**, respecto del inmueble identificado como **MANZANA \*\*\*\*\* , LOTE \*\*\*\*\* , CALLE \*\*\*\*\*** ubicado en **CAMINO REAL TETELCINGO CALDERÓN NÚMERO VEINTICINC \*\*\*\*\* , COLONIA \*\*\*\*\* EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , MORELOS**, con una superficie de **119.00** metros cuadrados de terreno, identificado catastralmente con el número “\*\*\*\*\*” e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario número “\*\*\*\*\*”, respecto al **otorgamiento y firma de escritura**, documental que fue exhibida y la cual para efectos del presente apartado, recibe pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos<sup>3</sup>, asimismo la

<sup>2</sup> 180.- Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...;

<sup>3</sup> 490. 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.

legitimación pasiva de la parte demandada \*\*\*\*\* se encuentra acreditada con la copia certificada del Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Dominio que otorgó la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada \*\*\*\*\* representada por el señor \*\*\*\*\* , en su carácter de Administrador General de la Sociedad a **favor de \*\*\*\*\***, la cual se encuentra pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Titular de la Notaría número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, pues en caso de ser procedente las prestaciones reclamadas, dicha parte demandada, deberá firmar la escritura correspondiente del bien inmueble materia del contrato. Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, es decir, de la legitimación ad causam, pues esto se analizará en la parte considerativa que precede. Siendo aplicable al caso concreto la Jurisprudencia cuyo rubro reza:

**“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable<sup>4</sup>...”*

---

<sup>4</sup> Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

III.- El marco jurídico que rige el presente caso, se encuentra previsto en los artículos 1669, 1671, 1729, 1730, 1732, 1736 y 1805 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, los cuales disponen que:

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

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

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 1732.- FIJACION DEL PRECIO POR LOS CONTRATANTES.** Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados.

**ARTICULO 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.

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

- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado;
- II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave;
- III.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación;
- V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien;

VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; y  
VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

**ARTICULO 1775.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.** El comprador está obligado:

I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título; y

II.- A recibir la cosa.

**ARTICULO 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.

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

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

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

**ARTICULO 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA.** Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.

**IV.-** Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada pues para demandar la elevación a escritura pública del contrato de compra-venta, es menester que la actora acredite haber cumplido con las obligaciones que en dicho contrato fueron convenidas, para que de ese modo esté en aptitud de reclamar el cumplimiento por parte de su contraria, pues una compraventa es un contrato bilateral cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora acredite haber cumplido con todas y cada una de las obligaciones que contrajo ya que de otra suerte sería totalmente infundado e injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos.

En el caso concreto se advierte que la parte demandada \*\*\*\*\* al contestar la demanda entablada en su contra, opuso las siguientes excepciones:

1.- Se opone como defensa la de **LA FALTA DE ACCIÓN**, en razón de que la actora carece de derecho alguno para demandar a mi representada como quedará demostrado en su oportunidad.

2.- Se opone como excepción la de **FALSEDAD** en los hechos narrados en la demanda, en razón de que los mismo contienen una serie de mentiras con la clara intención de influir en el criterio del juzgador para obtener una sentencia favorable.

3.- Se oponen como excepción la de **DOLO Y MALA FE** con que se conduce la actora en razón de que sus hechos son una clara maquinación fraudulenta para inducir al error.

4.- Se oponen como excepción la de **INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES** contraídas por la actora en el contrato base de la acción intentada, entre ellas la falta de pago de las mensualidades y anualidades de septiembre 2011 a la fecha puesto que su obligación termina hasta octubre 2017.

5.- Se opone como excepción la de **INSUFICIENCIA DE LOS DOCUMENTOS**, base de la acción intentada por la actora, toda vez que no tienen el alcance y valor probatorio que pretende darles.

Respecto a la defensa de **FALTA DE ACCIÓN**, debe decirse que es la de arrojar la carga de la prueba a la actora y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila.

Por cuanto a la de **FALSEDAD** la cual resulta improcedente, toda vez que el que afirma está obligado a probar, y como consecuencia a ello, el actor debe probar su acción, y los demandados sus excepciones.

Asimismo por lo que respecta a las excepciones de **DOLO Y MALA FE, INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES e INSUFICIENCIA DE LOS DOCUMENTOS**, las mismas serán valoradas al estudiarse el fondo del presente asunto.

**V.-** Se procede al estudio de los Incidentes de Tachas promovido por el abogado patrono de la parte actora, en relación a los atestes **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, ofrecidos por la parte demandada en el presente asunto.

Para tal efecto, debe establecerse que conforme a la doctrina se entiende por tachas, las condiciones personales de los testigos o de los peritos y de las circunstancias de sus declaraciones o de las diligencias respectivas, que restan valor probatorio a la prueba testimonial, pudiéndose tachar a los testigos por ser parientes, amigos íntimos, enemigos, socios, empleados, compadres, etcétera, de las partes.

Así pues, las tachas son clasificadas por los juristas en tres grupos: Las relativas a la persona del testigo, las concernientes al contenido de sus declaraciones y las que dimanarían del examen que se hace a la calidad del testigo al ser interrogado por las partes.

Bajo este contexto, es de precisarse que, el objeto del incidente de tachas, es atacar el testimonio rendido por testigos cuando concurren en los mismos circunstancias personales en relación con alguna de las partes tales como el parentesco la amistad y la subordinación económica, que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata.

Al respecto, el artículo **386** del Código Procesal Familiar en vigor, hace referencia a tales circunstancias, al disponer que se hará constar en otras cosas:



"2021, Año de la Independencia"

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

**"ARTICULO 386. GENERALES Y RELACIONES PERSONALES DEL TESTIGO.** En el acta se hará constar el nombre, edad, estado civil, domicilio y ocupación, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. A continuación, se procederá al examen."

Además, el propio ordenamiento procesal, en el numeral **396** dispone:

**"ARTICULO 396.- INCIDENTE DE TACHAS A LA CREDIBILIDAD DEL TESTIMONIO.** En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones 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."

Es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.

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

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

### **TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.**

Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo

363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurrir los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas.

Amparo directo 1128/77. José Luis Pérez García. 3 de marzo de 1978. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Salvador Mondragón Guerra. Secretario: Eduardo Lara Díaz.

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

En ese tenor, el abogado patrono de la parte actora, planteó el incidente contra los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, argumentando lo siguiente:

"..Que en este acto, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 489 del código Procesal Civil en vigor para esta entidad interpongo en representación de mi patrocinada, incidente de tachas de testigos que fueron ofrecidos por la parte demandada en el presente expediente y que acaban de deponer sus respectivas declaraciones en la presente audiencia, ello en atención, a que de los generales tomados de ambos atestes se desprende que son subordinados de su presentante, de lo que evidentemente se puede inferir que tiene un compromiso con la misma, pues al ser subordinados de esta es de suponerse que las declaraciones que rindieron carecen de credibilidad, pues insisto, al tener una relación laboral con \*\*\*\*\*, hace suponer que sus declaraciones son parciales y tendientes a beneficiar los intereses de su presentante, por lo que una vez que se resuelva el presente incidente solicito al juzgador del conocimiento desestime sus respectivas declaraciones, por los motivos y circunstancias antes expuestas, siendo todo lo que tengo que manifestar..."





*“2021, Año de la Independencia”*

*Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría*

**PODER JUDICIAL**

Por su parte en vía de réplica la parte demandada por conducto de su abogado patrono manifestó:

*“solicito se deseche de plano el incidente de tachas planteada por el abogado patrono de la actora, en primer lugar por ser extemporáneo en relación al PRIMER ATESTE \*\*\*\*\* ya que el artículo 489 señala que se puede atacar el dicho de un testigo en el acto del examen del mismo lo que en el presente asunto no acontece; en segundo lugar, por que el incidente de tachas planteado se basa en apreciaciones subjetivas y suposiciones del abogado patrono de la actora, lo que carece de sustento legal para declarar procedente dicho incidente y entercer (sic) lugar porque el artículo 472 del Código Procesal civil en vigor señala que todos los que tengan conocimiento (sic) de los hechos de las partes deben probar están obligados a testificar de lo que se desprende que los testigos en mención al declarar de manera uniforme y conteste deben ser tomados en consideración en el momento de resolver en definitiva el presente asunto. en conclusión por la (sic) razones (sic) antes expresadas solicito se deseche el incidente de (sic) tachas planteado por la parte actora, Siendo todo lo que tengo que manifestar.”*

En tal virtud, atendiendo a las disposiciones legales transcritas con antelación, así como a las manifestaciones vertidas por las partes y después de un análisis minucioso a las circunstancias personales de los ateste citados, se estima declarar improcedente el incidente de tachas planteado, ya que, en términos del artículo **396** del Código Procesal Familiar vigente del Estado de Morelos, se puede concluir que los argumentos que funden las tachas deben ir encaminados a señalar circunstancias personales de los atestes que afecten su credibilidad y que conlleven a determinar que rindió su testimonio de manera parcial favoreciendo a la parte oferente a raíz de esas circunstancias personales, lo que en la especie no acontece, en virtud que las causas alegadas se encuentran encaminadas al sentido de la valoración de lo declarado por el ateste y no a precisar las circunstancias que afecten la credibilidad de este;

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

Por tanto, la declaración de los testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , ofrecidos por la parte demandada, deberán ser valoradas al analizarse el fondo de la presente controversia, conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y a las reglas especiales establecidas para la prueba testimonial.

Lo anterior, sin prejuzgar de ninguna manera el eventual valor y eficacia probatoria que pudiera otorgarse a su testimonio al momento de valorar el elemento probatorio en mérito.

Robustece la valoración de los incidentes de tachas anteriores, los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

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

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

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

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

**VI.-** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción principal ejercitada por \*\*\*\*\* quien demandó de la persona moral \*\*\*\*\* , el



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

otorgamiento y firma de la escritura pública 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**, de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, respecto del inmueble identificado como **MANZANA\*\*\*\*\***, **LOTE \*\*\*\*\***, **CALLE \*\*\*\*\*** ubicado en \*\*\*\*\* **NÚMERO \*\*\*\*\***, **COLONIA \*\*\*\*\* EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\***, **MORELOS**, con una superficie de **119.00** metros cuadrados de terreno, identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario número \*\*\*\*\* , argumentando esencialmente que la demandada le manifestó tener problemas para la regularización de los predios, por lo que le solicitaba que se diera cumplimiento al trámite de escrituración en la fecha estipulada bajo el contrato, y con el fin de llegar a esa fecha, los pagos programados para la liquidación total del contrato de compraventa, se siguieron realizando antes y después de la entrega; asimismo que se estableció de forma verbal que ante el incumplimiento por parte de la parte demandada, de formalizar el traslado de dominio del inmueble en venta mediante escritura pública debidamente registrada y notariada, dado que ya se había liquidado el valor del inmueble por un total de \*\*\*\*\* dando cumplimiento a lo solicitado por la demandada para el cumplimiento de la escrituración para que otorgara el traslado de dominio y que el inmueble a pesar de estar haciendo los pagos correspondientes, no se había saneado, presentando problemas de evicción, se acordó que la **diferencia existente** se cubriría una vez que se regularizara

esa situación, al encontrarse el mismo, con adeudos fiscales y de servicios, los cuales no se habían liquidado al ayuntamiento de Cuautla, por parte de la hoy demandada \*\*\*\*\* de igual forma, refiere que a pesar de las múltiples gestiones que ha realizado para solicitar se le entregue la escritura correspondiente, la demandada se ha negado rotundamente; asimismo refiere que el inmueble se encuentra registrado según contrato de compraventa con el folio electrónico número \*\*\*\*\*, mismo que tiene en posesión pacíficamente al haber sido entregado por \*\*\*\*\* el diez de junio del dos mil once.

Por su parte, **la demandada** argumentó esencialmente que es cierto que el diez de septiembre del dos mil diez, mediante transferencia bancaria a la cuenta número \*\*\*\*\* de la Institución bancaria \*\*\*\*\*, de la que es titular \*\*\*\*\*, realizó un pago por la cantidad de \*\*\*\*\*, que corresponde al primer abono de depósito en garantía tal y como lo establece la CLÁUSULA CUARTA fracción I inciso "A" del contrato base de la acción intentada, puesto que ambas partes convinieron que este y los pagos subsecuentes única y exclusivamente se realizarían a la cuenta de su representada tal y como lo establece la Cláusula Cuarta del contrato base de la acción.

Por otra parte, aclara que la "pequeña cantidad" a la que se refiere la actora es por la cantidad de \*\*\*\*\*, y es por concepto de seguro de vida que contrato la actora a través de su representada con seguros \*\*\*\*\*, tal y como lo acredita la propia actora con la copia simple de la póliza de seguro de fecha catorce de septiembre de dos mil diez, quien se obligó a pagarlo de manera mensual y los dos primeros pagos corresponden a las mensualidades de septiembre y octubre de dos mil diez, y lo fue por la cantidad de \*\*\*\*\* y las subsecuentes de noviembre dos mil diez a octubre del dos mil



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

**PODER JUDICIAL**

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

diecisiete por la cantidad de \*\*\*\*\* mensuales, aclarando que dichos pagos no correspondían al pago de mensualidades del bien inmueble motivo del contrato base de la acción intentada.

También es cierto que la actora realizó otro pago por la cantidad de \*\*\*\*\* mismo que se reflejó en los estados contables de mi representada el día 01 de noviembre de 2010, cantidad de dinero que se divide de la siguiente forma:

\*\*\*\*\* corresponde al depósito en garantía tal y como lo estableció la CLÁUSULA CUARTA fracción I inciso “A”.

Haciendo la observación que solo pagó \*\*\*\*\* por concepto de seguro de vida que la actora contrató a través de su representada con seguros \*\*\*\*\*, adeudando la cantidad de \*\*\*\*\*.

**Falso** que la actora con fecha treinta de octubre del dos mil diez haya liquidado un pagaré a mi representada por la cantidad de \*\*\*\*\* mediante el **pago de diversas transferencias** bancarias así como pagos en efectivo, con motivo de la celebración del contrato base de la acción.

Manifestando que la actora jamás suscribió a favor de su representada pagarés derivado de la celebración del contrato base de la acción. También es mentira que con diversas transferencias bancarias así como pagos en efectivo, acredite el pago de dicha cantidad, ya que dolosamente pretende sorprender a su señoría exhibiendo diversos pagarés argumentando haber cubierto a su representada las cantidades de dinero estipulados en dichos documentos, cuando la realidad es de que la celebración del contrato base de la acción ni con posterioridad se suscribieron entre la actora y su representada.

Por lo que, la actora no continuó realizando todos y cada uno de los pagos estipulados en la cláusula segunda del contrato base de la acción, ya que después de la entrega de la casa únicamente cumplió sus pagos hasta el **mes de septiembre de dos mil once a partir de esa fecha dejó de pagar sus mensualidades y anualidades subsecuentes.**

Así también, **se le puso a la actora en posesión del bien inmueble entregándosela en perfectas condiciones**, siendo falso que haya tenido problemas con el Ayuntamiento de Cuautla por adeudos fiscales y de servicios. De igual forma, jamás se le ha negado los servicios a que tiene derecho como condominio del Fraccionamiento Sitio del Sol donde se encuentra ubicado el inmueble. Sin embargo, la actora adeuda la cantidad de **\*\*\*\*\*** por concepto de mantenimiento de las áreas comunes y recolección de la basura por un costo de **\*\*\*\*\*** mensuales.

Por lo que, objetó e impugnó los trece pagarés con fecha de suscripción catorce de septiembre del dos mil diez, que amparan las diversas cantidades en los que se indica como acreedora a su representada y a la hoy actora como deudora, con diversas fechas de vencimiento, en virtud de que las partes jamás convinieron elaborar pagarés con motivo de la celebración del contrato base de la acción.

Al respecto el Código Civil establece lo siguiente:

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

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

**ARTICULO 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.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

**PODER JUDICIAL**

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

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

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

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

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

**ARTICULO 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA.** Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.

**ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA.** 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:

“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. Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo.”.

De igual forma dispone el artículo **1258** del Código Civil lo siguiente:

“OPCION DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACIÓN. El acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código.

En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo.

Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios.”

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero, que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo 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 en el caso de obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea su cargo.

Ahora bien, en primer lugar es menester resaltar que en el contrato base de la acción, se convino sobre cosa y precio como lo requiere el artículo **1730** del Código Civil vigente en la entidad, para la existencia de la compraventa, por lo que ésta resulta perfecta y obligatoria





“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

para las partes conforme al mismo precepto legal; por lo que el comprador tiene derecho a exigir del vendedor el otorgamiento de la escritura definitiva, siempre y cuando hayan cumplido con las obligaciones convenidas; Se inserta como sustento de lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

Época: Octava Época  
Registro: 213707  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo XIII, Enero de 1994  
Materia(s): Civil  
Tesis: XI.2o.195 C  
Página: 182

### **COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).**

Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo.

### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 614/92. María Guadalupe Méndez García de Reguero. 14 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Libertad Rodríguez Verduzco.

Época: Novena Época  
Registro: 191273  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XII, Septiembre de 2000

Materia(s): Civil  
Tesis: III.2o.C. J/8  
Página: 598

**ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.

Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.

Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.

Ahora bien, atendiendo al contenido del artículo **384** del Código Procesal Civil vigente, que dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba, del diverso numeral **386** que señala que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, teniendo así la parte que afirme 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.

Así, a fin de acreditar su acción, la parte actora ofreció como pruebas la **CONFESIONAL** a cargo de la parte demandada Persona Moral denominada \*\*\*\*\* a través de \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal, desahogada en



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

diligencia de fecha **veinticuatro de noviembre del dos mil dieciséis** , en la cual confesaron:

*“...a la primera posición contesto: si.- DOS.-si.- TRES.-si.- CUATRO.-no, las condiciones de pago establecen, en la cláusula numero dos que la señora Velasco debía cumplir con pagos mensuales así como anualidades durante siete años.- CINCO.-si, las cantidades exactas no las tengo presentes pero están descritas en la cláusula número dos del contrato en mención.- SEIS.-si, sin embargo la señora Velasco al demostrar insolvencia por no haber cubierto la anualidad y mensualidades en septiembre del año dos mil once hasta la fecha no han podido concretarse la operación.- SIETE.-no, no se trata de una omisión sino que al ver que la señora Velasco no cumplía con los pagos establecidos en la cláusula número dos del citado contrato mi representada con cautela, solicito el cumplimiento de sus pagos mismos que a la fecha no hemos tenido.- OCHO.-no.- NUEVE.-si.- DIEZ.-si.- ONCE.-si, sin embargo a esa fecha debía de haber estado al corriente con los siguientes pagos anuales y mensuales que se describen en dicha tabla.- DOCE.- no, por que como podrá observarse desde septiembre del dos mil once simplemente no continuo haciendo los depósitos a los cuales se había comprometido en dicho contrato.- TRECE.-no, como ya se ha advertido el incumplimiento en los pagos descritos en la tabla es el motivo por el cual no se ha concretado la operación.- CATORCE.-no.- QUINCE.-no.- DIECISÉIS.-no.- DIECISIETE.-no.- DIECIOCHO.-no, el dinero recibido por mi representada es de quinientos cincuenta y siete mil doscientos treinta y dos punto diecinueve, pagos que se efectuaron hasta septiembre del año dos mil once y desde entonces no hemos recibido ningún otro pago, motivo por el cual no se ha continuado con la operación.- DIECINUEVE.-no.- Siendo todo lo que tiene que declarar. Con lo anterior se da por terminada la presente probanza...”*

Prueba a la cual es de otorgarle valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que se advierten circunstancias que favorecen a los intereses de la oferente de la prueba, y perjudican al demandado, toda vez que al dar respuesta a la posición **18**, que le fue formulada al absolvente **\*\*\*\*\*** a través de su apoderado Legal, toda vez que confesó que recibió por parte de su representada la cantidad de **quinientos cincuenta y siete mil doscientos treinta y dos punto diecinueve** pesos.

Robustece lo anterior, la siguiente tesis:

Época: Novena Época

Registro: 184931

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XVII, Febrero de 2003

Materia(s): Laboral

Tesis: IV.3o.T.122 L

Página: 1033

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

Así también a efecto de acreditar su petición la actora ofreció la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte demandada Persona Moral denominada \*\*\*\*\* a través de \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal, la cual fue desahogada en diligencia de fecha **veinticuatro de noviembre del dos mil dieciséis**, y se desprende lo siguiente:

"...a la primera pregunta contesto: pues eso intentó, pero no lo concluyo ya que no cumplió con lo establecido en las condiciones del pago desde septiembre del año dos mil once no ha vuelto a realizar ningún deposito, sin embargo, ella **ostenta la posesión de la casa**, la renta y a mí no me ha terminado de pagar .- **DOS**.-manzana \*\*\*\*\* lote \*\*\*\*\* residencial \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Morelos.- **TRES**.- \*\*\*\*\* , valor de la unidad, independiente de los pagos que se pudieran haber hecho por concepto de gastos administrativos seguros, u otro pago adicional.- **CUATRO**.-contrato de promesa de trasmisión en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, sujeto a condición suspensiva.- **CINCO**.-de acuerdo a lo establecido en la cláusula numero dos del multicitado contrato y que se describe en la tabla de pagos que se anexa.- **SEIS**.-no recuerdo exactamente sin embargo debido de haber presentado documentación comprobatoria de domicilio, ingresos identificaciones, lo que normalmente se solicita en un trámite como este.- **SIETE**.-marzo del año dos mil doce siempre y cuando cumpliera en tiempo y forma con los pagos anuales y mensuales establecidos en la tabla.- **OCHO**.-no debido a la falta de los pagos antes referidos ya que esto era requisito necesario para



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

continuar con el tramite. si la señora \*\*\*\*\* , al no pagar sus mensualidades y anualidades demostró insolvencia, mi representada no podía correr el riesgo de realizar una transmisión de la propiedad solamente con los pagos hechos hasta septiembre del año dos mil once, menos del cincuenta por ciento del valor de la propiedad.- **NUEVE.**- se ha descrito en el punto anterior las razones por las que no se continuo con el procesal. desde septiembre del año dos mil once no hemos recibido ningún pago a cuenta de esa casa.- **DIEZ.**- aproximadamente \*\*\*\*\* pesos, la cifra exacta viene descrita en la tabla que se ha hecho referencia anteriormente.- **ONCE.**- aproximadamente \*\*\*\*\* pesos más la penalización por haber incumplido durante cinco años a su obligación de pago.- **DOCE.**- no se firmaron pagares por esta operación, ella debió realizar sus depósitos a la cuenta bancaria de mi representada.- **TRECE.**- no se firmaron pagares por esta operación, ella debió realizar sus depósitos a la cuenta bancaria de mi representada, si la señora \*\*\*\*\* realizo algún pago adicional que demuestre copia de los cheques y/o trasferencias y/o estados de cuenta donde acredite las cantidades que ha pagado por concepto de esta operación.- **CATORCE.**-no existen dichos pagares y ni yo ni mi representada hemos mutilado, dicho documento apócrifo...”

Medio de prueba que se le concede valor probatorio puesto que la demandada reconoció hechos que le perjudican y benefician a la parte actora, pues refirió en la respuesta dada a la pregunta **1**, que la actora se encuentra en posesión de la casa.

De igual forma la actora ofreció la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; quienes al rendir su testimonio, manifestaron en la parte que aquí interesa, la primera de los mencionados, lo siguiente:

“...a la primera pregunta contesto: si, claro.- **DOS.**-hace más de diez años.- **TRES.**-si, así es.- **CUATRO.**-aproximadamente siete años.- **CINCO.**- a \*\*\*\*\* porque es mi amiga y a la inmobiliaria porque en varias ocasiones la acompañe a la inmobiliaria a \*\*\*\*\* que es mi amiga que está dentro del fraccionamiento \*\*\*\*\*.- **SEIS.**-así es, si.- **SIETE.**-de compra venta de un inmueble dentro del fraccionamiento.- **OCHO.**- eso fue por el dos mil diez, en septiembre del año dos mil diez.- **NUEVE.**-la compra venta de un inmueble dentro de ese fraccionamiento \*\*\*\*\*.- **DIEZ.**- \*\*\*\*\*.- **ONCE.**-así se fue con pagares, ella tuvo que firmar varios pagares son como ochenta y dos u ochenta y tres aproximadamente no se la cantidad exacta pero si fueron bastantes pagares, ella los firmo para empezar a pagarlos en el

momento que ella iba liquidando cada pagare, firmo todos los pagarés.- **DOCE**.-claro, eso fue como en marzo del año dos mil doce.- **TRECE**.-no, no le han dado la escritura, no han cumplido con lo que prometieron en esa fecha.- **CATORCE**.-porque no el compromiso que hicieron la inmobiliaria, no han cumplido con lo que habían ellos prometido.- **QUINCE**.-claro tenía que entregar casi un cincuenta porcientos estamos hablando de \*\*\*\*\* pesos aproximadamente.- **DIECISÉIS**.-en dos mil doce.- **DIECISIETE**.-si, dejo de pagar porque ya no le cumplieron con la escrituración en la fecha comprometida o prometida, la señora \*\*\*\*\* Adeuda a \*\*\*\*\* la cantidad de \*\*\*\*\* pesos aproximadamente.- **DIECIOCHO**.-claro, \*\*\*\*\* aproximadamente.- **DIECINUEVE**.- asi es, si firmo los pagarés.- **VEINTE**.- \*\*\*\*\* aproximadamente.- **VEINTIUNO**.-eso fue en septiembre del año dos mil diez.- **VEINTIDÓS**.-claro, dentro del fraccionamiento donde estaban las oficinas de la inmobiliaria \*\*\*\*\*.- **VEINTITRÉS**.- \*\*\*\*\*.- **VEINTICUATRO**.-si ha devuelto algunos pagares que ella ya ha cubierto, porque ya cubrió ella, ya cubrió al pagar.- **VEINTICINCO**.- porque ya ha pagado y ya ha cubierto esos pagares, ha cubierto el pago de esos pagares.- **VEINTISÉIS**.-claro, físicamente dentro de la inmobiliaria, de hecho he ido varias ocasiones la acompañe dentro de lo que es el fraccionamiento sitio del sol que esta dentro del fraccionamiento y ahí hay unas oficinas de la inmobiliaria y pude constatar que el entregaran los pagarés que ya había pagado.-..."

En tanto que el segundo de los testigos manifestó en la parte que aquí interesa, lo siguiente.

"...a la primera pregunta contesto: si, si la conozco.- **DOS**.- de toda la vida, unos quince años.- **TRES**.-si, si los conozco.- **CUATRO**.- a partir de cuándo se hizo el contrato de la compra de la venta de la casa, son siete años aproximadamente.- **CINCO**.- pues a la señor \*\*\*\*\* porque es mi tía, por eso, y a la inmobiliaria debido a que cuando ellos realizaron la estipulación de la venta de la casa asistimos, el contrato de la casa y en múltiples ocasiones cuando hemos asistido para los pagarés para efectuar los pagos en sus oficinas.- **SEIS**.-si, transacción de la compra y venta del inmueble ubicado en residencial \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* Morelos, manzana \*\*\*\*\* lote \*\*\*\*\*.- **SIETE**.-pues no recuerdo bien el nombre del contrato pero fue una transacción de venta de un inmueble, de compra y venta de un inmueble.- **OCHO**.- me parece que fue pro septiembre del año dos mil diez.- **NUEVE**.- el inmueble ubicada en residencial \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* lote \*\*\*\*\* se ubica en calle \*\*\*\*\* municipio de \*\*\*\*\* Morelos.- **DIEZ**.- \*\*\*\*\* pesos moneda nacional.- **ONCE**.-si fue por mensualidades o pagares, mensualmente se realizaba n estos pagos o estos pagares eso fue el convenio aproximadamente fueron ochenta u ochenta y seis pagares.- **DOCE**.-si, fue en marzo del año dos mil doce, sin recordar el día.- **TRECE**.-no.- **CATORCE**.-no se ha cumplido por que la inmobiliaria no quiere subir a un trato más legal el contrato, osea no han querido dar la escritura.- **QUINCE**.-si, fueron aproximadamente de quinientos veinticinco mil pesos.- **DIECISÉIS**.-en marzo del año dos mil doce, me parece que el día treinta.- **DIECISIETE**.-si, si lo cumplió, lo se debido a que yo muchas veces la acompañe al banco a hacer el depósito de la mensualidad correspondientes y entregar el ticket o recibo de pago a las oficinas de



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

la inmobiliaria ubicadas en el residencial \*\*\*\*\* , incluso la inmobiliaria regresando pagares mutilados en el área de la firma de la señora \*\*\*\*\*.- **DIECIOCHO**.-si lo sé, aproximadamente novecientos doce mil pesos, lo sé porque más que nada las veces que he acompañado a la señor \*\*\*\*\* a efectuar sus pagos me he dado cuenta de las transacciones que ella ha hecho y me ha comentado la cantidad que le ha dado a la empresa.- **DIECINUEVE**.-si suscribió los pagarés.- **VEINTE**.- ochenta y seis.- **VEINTIUNO**.-en la fecha que hicieron el pacto que mencionaos anteriormente que fue en septiembre del año dos mil diez, sin recordar el día.- **VEINTIDÓS**.-en las oficinas de la inmobiliaria, ubicadas en la residencial sitio del sol de Cuautla, Morelos.- **VEINTITRÉS**.- \*\*\*\*\* pesos moneda nacional.- **VEINTICUATRO**.-si los ha devuelto cuando la señora \*\*\*\*\* entrega su ticket de pago entregan los pagarés mutilados en la firma de la señora \*\*\*\*\*.- **VEINTICINCO**.- por la realización de los pagos de la mensualidad, el trato que tienen del inmueble del que hablamos anteriormente.- **VEINTISÉIS**.- si se los devuelven mutilados de la firma de la señora \*\*\*\*\*.- **Enseguida este juzgado procede a interrogar al testigo sobre la razón de su dicho, quien manifestó que la razón de su dicho lo es por lo que ya tiene contentado y además porque CONOCE A LA SEÑORA \*\*\*\*\* DE HACE QUINCE AÑOS, LA HE ACOMPAÑADO Y CONOZCO LA INMOBILIARIA CADA VEZ QUE REALIZA SUS PAGOS E SUS TICKETS O SUS RECIBOS DE BANCO PARA RECIBIR SUS PAGARES, siendo todo lo que tiene que declarar...**”

**ASIMISMO SE LE DIO EL USO DE LA VOZ A LA PARTE DEMANDADA POR CONDUCTO DE SU ABOGADO PATRONO QUIEN** repreguntó al testigo mencionado de la siguientes manera:

1. “...en relación a la pregunta ONCE DIRECTA y la respuesta que dio el presente testigo que diga, **SI SABE Y LE CONSTA** que cantidad de dinero se obligó a pagar la señora \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* mensualmente.
2. En relación a la pregunta DIECIOCHO DIRECTA y su contestación, que diga el testigo, hasta que fecha la señora \*\*\*\*\* cubrió la cantidad de novecientos doce mil pesos que refiere.
3. En relación a la pregunta VEINTITRÉS DIRECTA que se le formulo y su respuesta, que diga el testigo, **si su presentante a la fecha ha cubierto a \*\*\*\*\* la cantidad de \*\*\*\*\* que menciona...**”

“...a la primera pregunta contesto: aproximadamente \*\*\*\*\* pesos.- **DOS**.-hasta marzo del año dos mil doce, sin recordar el día.- **TRES**.-no.- Con lo anterior se da por terminado el depuesto del ateste de merito...”

Probanza a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto en los numerales **490** de la

Legislación Adjetiva Civil en vigor del Estado de Morelos, ello en virtud de que en las respuestas dadas a las preguntas marcadas con los número **6, 7, 13 y 15** refirieron que la señora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, celebraron una transacción de compraventa de un inmueble y que no se ha cumplido con la escrituración y que la cantidad de dinero que debía entrega la actora a la demandada era de quinientos veinticinco pesos aproximadamente y que si cumplió con el pago.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que a continuación se enuncian:

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

**PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

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

*Novena Época  
Registro: 201551  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tesis Aislada*





**PODER JUDICIAL**

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
IV, Septiembre de 1996  
Materia(s): Civil  
Tesis: I.8o.C.58 C  
Página: 759

**TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.**

Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración.

De igual forma, la actora ofreció la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistentes en la copia certificada 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, de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, que celebraron por una parte \*\*\*\*\* representada por el señor \*\*\*\*\* **Y/O** \*\*\*\*\* a quienes en lo sucesivo se les denominará como **“EL PROMITENTE TRANSMISOR”** y por otra parte \*\*\*\*\* a quien en lo sucesivo se denominará como **“EL TERCERO”**, respecto del inmueble identificado como **MANZANA\*\*\*\*\***, **Lote \*\*\*\*\***, **Calle \*\*\*\*\* del CONJUNTO RESIDENCIAL \*\*\*\*\*** ubicado en

\*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* Colonia \*\*\*\*\* en el Municipio de  
\*\*\*\*\*, Morelos, con una superficie de **119.00** metros  
cuadrados de terreno identificado catastralmente con el  
número \*\*\*\*\* mismo que fue exhibido en el escrito inicial de  
demanda como documento base de su acción.

Documental a la cual se le **confiere valor probatorio**,  
puesto que no fue objetado ni impugnado por la parte  
demandada por cuanto a su alcance y valor probatorio,  
acorde a lo dispuesto por los artículos **442, 450 y 490** del Código  
Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. De lo que se  
acredita la celebración del contrato privado de compraventa  
entre el hoy demandado \*\*\*\*\* y la actora \*\*\*\*\* el  
catorce de septiembre del dos mil diez, respecto del bien  
inmueble materia de la presente litis.

Por otra parte, la actora exhibió la **DOCUMENTAL  
PRIVADA**, consistente en copias certificadas por la **Lic.  
\*\*\*\*\***, Notaria \*\*\*\*\* del Distrito Federal, México, de  
**13** títulos de crédito, denominados pagarés, con números  
del **01 al 12**, que forman parte de una serie numerada del **1  
al 86**, por las cantidades y fechas de vencimiento, descritas  
en su escrito de ofrecimiento de pruebas registrado con el  
número \*\*\*\*\* , de fecha veinticinco de octubre del dos  
mil dieciséis, visibles a foja **461 y 462** mismos que en este  
apartado se tienen por íntegramente reproducidos como su  
a la letra se insertasen en obvio de repeticiones  
innecesarias, documentales que fueron firmados por la  
actora \*\*\*\*\* , a favor de la hoy demandada \*\*\*\*\* el  
día catorce de septiembre del dos mil diez, en esta Ciudad  
de Cuautla, Morelos.

Documental a la cual en términos de lo previsto en el  
artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le niega valor  
probatorio toda vez que de la misma no se desprende que



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

cumpla con los requisitos establecidos en el artículo **29 y 170** de la Ley General de Operaciones y Títulos de Crédito, es decir no se encuentra el endoso hecho por la demandada a favor de su Representante Legal, aunado a que dichos pagarés no se establecieron en el contrato base de la acción tal y como consta en el mismo.

Por otra parte, ofreció como pruebas de su parte la **DOCUMENTAL CIENTÍFICA**, consistente en copias simples de la póliza de garantías para la reparación de fallas técnicas y/o vicios ocultos, constante de 3 fojas útiles legibles por una sola de sus caras, de fecha diez de junio del año dos mil once, que entregó el señor **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado de **\*\*\*\*\*** a la señora **\*\*\*\*\***, respecto de la vivienda ubicada en Manzana **\*\*\*\*\*** Lote **\*\*\*\*\***, del CONJUNTO RESIDENCIAL **\*\*\*\*\*** ubicado en **\*\*\*\*\*** número **\*\*\*\*\*** Colonia **\*\*\*\*\*** en el Municipio de **\*\*\*\*\***, Morelos.

Documental a la cual en términos de lo previsto en el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio toda vez que se encuentra robustecida con la confesional a cargo de la actora, específicamente en la respuesta dada a la pregunta **19**, toda vez que de la misma se desprende que la actora **\*\*\*\*\*** debe de pagar servicios y mantenimiento.

Robustece lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época  
Registro: 202550  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo III, Mayo de 1996  
Materia(s): Común  
Tesis: IV.3o. J/23  
Página: 510

**DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE.**

No se puede otorgar valor probatorio aun cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester administrárselas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 717/92. Comisión de Contratos de la Sección Cuarenta del S.T.P.R.M., S.C. 3 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Miguel García Salazar. Secretario: Angel Torres Zamarrón.

Amparo en revisión 27/93. Arix, S.A. de C.V. 28 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Miguel García Salazar. Secretario: Angel Torres Zamarrón.

Amparo directo 851/94. Eduardo Reyes Torres. 1o. de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Miguel García Salazar. Secretario: Angel Torres Zamarrón.

Amparo directo 594/94. Fidel Hoyos Hoyos y otro. 16 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Cerdán Lira. Secretario: Raúl Fernández Castillo.

Amparo directo 34/96. Servicios Programados de Seguridad, S.A. de C.V. 27 de marzo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Cerdán Lira. Secretario: Raúl Fernández Castillo.

Nota: Por ejecutoria de fecha 8 de mayo de 2002, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 105/2001-PS en que participó el presente criterio.

Por último, ofreció como prueba de su parte, la de **INFORME DE AUTORIDAD** a cargo de la **COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES**, mismo que obra glosado en autos y del que se advierte que existen diversas operaciones respecto de las transferencias localizadas dentro del periodo solicitado por ésta autoridad emitidas por la cuenta \*\*\*\*\* de la que es titular \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* de la que se desprende que por cuanto a la cantidad de \*\*\*\*\* que refiere en el punto número **1** de su ofrecimiento, exhibió un estado de cuenta en el cual aparece dicha cantidad, misma que es visible a fojas **707** vuelta del tomo I sin especificar a nombre de quien fue realizada dicha operación; asimismo por cuanto a la cantidad de \*\*\*\*\* marcada con el número **2** del escrito



**PODER JUDICIAL**

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

de su ofrecimiento, exhibió el estado de cuenta del periodo **11/10/2010 al 10/11/2010** de la que se advierte que dicha cantidad fue enviada a **BANAMEX** visible a foja **801** del Tomo I y foja **351** del Tomo II en éste último aparece a nombre de **\*\*\*\*\***, por cuanto a la cantidad de **\*\*\*\*\*** de su escrito **8608**, se advierte que la misma fue depositada a la propia actora **\*\*\*\*\***; de igual forma las diferentes transferencias interbancarias (SPEI) o electrónicas (TEF) visible a foja **60** del Tomo II, se desprende que se realizaron en favor de la cuenta **92001517001** y del cual informó entre otras cosas lo siguiente:

“ ...

FECHA	CONCEPTO	MONTO
10/09/2010	AB TRANSF SPEI	*****
01/11/2010	AB TRANSF SPEI	*****
03/11/2010	AB TRANSF SPEI	*****
06/12/2010	AB TRANSF SPEI	*****
31/12/2010	AB TRANSF SPEI	*****

...”

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno por tratarse de una documental pública expedido por persona con capacidad para ello, y atento a lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la Ley Adjetiva Civil, de la cual se desprende las cantidades realizadas por la actora.

Asimismo, la parte demandada **\*\*\*\*\*** a través de su Apoderado Legal, ofrecieron como pruebas de su parte la **CONFESIONAL** y **DECLARACION DE PARTE** a cargo de la actora **\*\*\*\*\***, mismas que fueron desahogadas en la audiencia de **Pruebas y Alegatos** el **veinticuatro de**

**noviembre del dos mil dieciséis**, en la que esencialmente declaró lo siguiente:

*"...a la primera posición contesto: si.- **DOS**.-si, pero también la casa está asentada en ese lote.- **TRES**.-si.- **CUATRO**.-si.- **CINCO**.-si, pero que también en ese concepto de depósito iba incluida la entrega de la escritura de la casa en marzo del año dos mil doce.- **SEIS**.-si.- **SIETE**.-si.- **OCHO**.-si.- **NUEVE**.-si, pero se les pago de manera completa estas cantidades para que entregara la escritura.- **DIEZ**.-si, mismas que fueron liquidadas.- **ONCE**.-si, y también seguí pagando las que eran como continuidad debido al saldo que se debía en ese momento.- **DOCE**.-no.- **TRECE**.-DESECHADA.- **CATORCE**.-si, pero fui obligada a adquirirlo.- **QUINCE**.-si, pero vuelvo a repetir fue un seguro obligado para documentar la deuda.- **DIECISÉIS**.-si pero yo desconozco como ellos desglosaron los quinientos veinte pesos era un pago global, yo hice un pago global y ellos lo que hicieron fue sacar los quinientos veinte pesos.- **DIECISIETE**.-no, desconozco donde me obligue yo, desconozco en que momento ellos decidieron obligarme en mis pagos separar lo del seguro.- **DIECIOCHO**.-no, tan es así que han estado aplicándose al seguro de vida, ósea yo seguí pagando mis mensualidades y ellos estuvieron aplicándolo al seguro de vida.- **DIECINUEVE**.-si.- **VEINTE**.-si, pero nunca cumplieron con el mantenimiento y los últimos pagos que quise realizar con los pagos del mantenimiento el señor encargado de nombre \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* ya no daba ningún recibo, pero creo que se llama Luis.- **VEINTIUNO**.-no, es mentira, no, he estado pagando, recibos bancarios mismos que nunca me quiso recibir la persona del mantenimiento los cuales anexe a la demanda y los últimos que quise pagar en efectivo el señor se negó a entregarme algún comprobante..."*

Así también a efecto de acreditar su petición la demandada ofreció la prueba de **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la parte actora \*\*\*\*\* , la cual fue desahogada en diligencia de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil dieciséis, y se desprende lo siguiente:

*"...a la primera pregunta contesto: en junio del año dos mil once.- **DOS**.-en el momento en que me fue entregado al inmueble, pero nunca me aclararon a que tenía yo derecho en ese mantenimiento y actualmente la privada se encuentra sin mantenimiento osea no hay mantenimiento por lo cual me gustaría que me presentaran los gastos en relación al pago de mantenimiento en que se gasta ese mantenimiento dado que yo pague varios meses ese mantenimiento o he pagado durante varios meses ese mantenimiento.- **TRES**.- no me he abstenido de pagar la cuota de mantenimiento mas bien la inmobiliaria se ha abstenido de darme la cuota del mantenimiento el señor \*\*\*\*\* se ha abstenido a darme mi copia del mantenimiento que desconozco si es el que debe de cobrar.- **CUATRO**.-me obligue a pagar \*\*\*\*\* dividido en ochenta partes creo, hasta cubrir un \*\*\*\*\* , mismos que fueron documentados mediante pagares.- **CINCO**.-en \*\*\*\*\* pesos.- **SEIS**.-he seguido pagando las mensualidades correspondientes dado*



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

que a la fecha les he pagado \*\*\*\*\* pesos, sin haber recibido la escritura.- **SIETE**.-se les adeudan \*\*\*\*\* pesos, mismos que están divididos en mensualidades de \*\*\*\*\* pesos.- **OCHO**.-no se les dejo de pagar las mensualidades correspondientes al adeudo de \*\*\*\*\* pesos.- **NUEVE**.-si me obligue a pagar siete mismos que ya fueron liquidados.- **DIEZ**.- a \*\*\*\*\* pesos.- **ONCE**.-la primera fue en el dos mil once, era a finales de año, en lugar de eso en octubre les liquide la totalidad de esas anualidades.- **DOCE**.-la totalidad de las anualidades de hecho existe un pagare que avala eso, que avala la totalidad del pago.- **TRECE**.-las anualidades se encuentran totalmente pagadas.- **CATORCE**.-no se les adeuda ninguna anualidad dado que recibieron la totalidad del pago mismo que se encuentra respaldado en el pagare de \*\*\*\*\* pesos, este pago se realizó con la finalidad de que entregara la escritura mismo que a la fecha no se ha entregado.- **QUINCE**.- setenta y ocho ya no estoy muy segura, si son setenta y ocho.- **DIECISÉIS**.-me obligaron a adquirir un seguro de vida.- **DIECISIETE**.-en septiembre del año dos mil once porque iba incluido en las mensualidades hasta después me entere.- **DIECIOCHO**.-como fui obligada a adquirir un seguro de vida en una parte ese seguro dice \*\*\*\*\* y en otra parte dice que es por \*\*\*\*\* , así está la póliza.- **DIECINUEVE**.-desconozco la cantidad, ellos, la inmobiliaria de servicios profesionales inmobiliarios de mi pago global mensual descontaban el seguro.- **VEINTE**.- hasta la fecha dado que ellos lo pueden descontar de los pagos realizados.- **VEINTIUNO**.-no.- **VEINTIDÓS**.-no no adeudo nada dado que se han estado descontando de la cantidad de dinero que se ha estado depositando a la cuenta de \*\*\*\*\*.

Pruebas a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que de las mismas perjudican a los intereses de la parte demandada, al haber aceptado pagó sus mensualidades hasta el mes de septiembre del dos mil once, y que se le hizo entrega del bien inmueble objeto del contrato el diez de junio del dos mil once.

De igual forma la demandada ofreció la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; quienes al rendir su testimonio, manifestaron en la parte que aquí interesa, el primero de los mencionados, lo siguiente:

“...a la primera pregunta contesto: si, si lo conozco.- **DOS**.- desde el veintiocho de agosto del año dos mil nueve y porque me desempeño en el área administrativa de la empresa \*\*\*\*\*.- **TRES**.-si si la conozco.- **CUATRO**.-si si han celebrado un contrato.-

**CINCO.**- se llevó a cabo un contrato de trasmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo sujeto a condición suspensiva y apertura del crédito hipotecario.- **SEIS.**- el catorce de Septiembre del año dos mil diez.- **SIETE.**-la trasmisión de la propiedad de la calle ubicada en la calle \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* lote \*\*\*\*\* dentro del fraccionamiento \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\* numero \*\*\*\*\* colonia \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Morelos.- **OCHO.**- \*\*\*\*\* pesos.- **NUEVE.**-mediante un depósito en garantía pro la cantidad \*\*\*\*\* pesos aproximadamente, setenta y ocho mensuradas iguales y consecutivas por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos aproximadamente, siete anualidades por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos así como ochenta y cuatro pagos por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos y dos por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos por concepto de seguro de vida.- **DIEZ.**-si, lo se pro que no se presentaron en la oficina a presentar los comprobantes correspondientes a los depósitos por las cantidades anteriormente descritas, ni se vio reflejados en los estados de cuenta, en los cuales se debió de haber hecho y realizado en los depósitos anteriormente mencionados.- **ONCE.**- la señora \*\*\*\*\* , por lo anteriormente descrito en lo que no se vieron reflejados en los depósitos que fueron estipulado en el contrato de compra venta de fecha anteriormente mencionada.- **DOCE.**- en dejar de pagar las cantidades mencionadas en párrafos anteriores.- **TRECE.**-un año después a la fecha de firma del contrato que sería en septiembre del año consecutivo a la fecha actual.- **CATORCE.**-si, se hecho, en fecha anterior a lo estipulado el multicitado contrato de trasmisión de propiedad.- **QUINCE.**-en junio del dos mil once, el diez de junio del año dos mil once para ser más exactos, lo sé porque se entrega un acta de entrega recepción en que el contratante acepta la propiedad.- **DIECISÉIS.**-si si se encuentra habitado de hecho se encuentra habitado desde la entrega de la casa, no por la señora \*\*\*\*\* sino por personas que ella les renta desde la fecha de entrega hasta la fecha actual.- **DIECISIETE.**- desde la fecha de entrega antes mencionada, que es de junio del dos mil once.- **DIECIOCHO.**-si me consta que no habita ella la casa, ubicada en l calle \*\*\*\*\* manzana \*\*\*\*\* lote \*\*\*\*\* sino más bien la habitan personas que ella les renta dicha propiedad.- **DIECINUEVE.**-si se y me consta que la cantidad a la cual se comprometió a pagar la ciudadana \*\*\*\*\* FUE por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos ya que esta descrito en el anexo tres del contrato anteriormente descrito.- **VEINTE.**- \*\*\*\*\* pesos mensuales dentro de los cinco primeros días de cada mes.- **VEINTIUNO.**-desde la entrega de la casa y me consta por que viene descrita en el contrato en el anexo tres.- **VEINTIDÓS.**-si, si tiene un adeudo que asciende a la cantidad hasta el mes de octubre de ciento \*\*\*\*\* pesos aproximadamente.- **VEINTITRÉS.**-si, la cantidad de \*\*\*\*\* pesos aproximadamente esto al mes de Octubre del año dos mil dieciséis.- **VEINTICUATRO.**-si si se me y me consta del seguro con la empresa AXA.- **VEINTICINCO.**- con los seguros AXA.- **VEINTISÉIS.**-ochenta y cuatro mensualidades por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos y dos mensualidades por \*\*\*\*\* siendo





“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

estas dos las primeras de, **replanteo mi respuesta** son ochenta y seis mensualidades, ochenta y cuatro por la cantidad de \*\*\*\*\* , y dos por la cantidad de \*\*\*\*\* , siendo estas dos últimas las primeras a cubrirse.- **VEINTISIETE**.-dentro de las mensualidades que se tendría que aportar por el crédito de su casa, es decir de manera mensual y oportuna dentro de los cinco primeros días de cada mes.- **VEINTIOCHO**.- las dos primeras mensualidades por \*\*\*\*\* y las ochenta y cuatro posteriores por la cantidad de \*\*\*\*\* dentro de los cinco primeros días de cada mes.- **VEINTINUEVE**.-desde la primera mensualidad en su crédito al termino de su crédito.- **TREINTA**.-si, si se y consta y si tiene un adeudo por concepto de seguro de vida por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos aproximadamente .- **TREINTA Y UNO**.- \*\*\*\*\* pesos aproximadamente...”

“...Enseguida este juzgado procedió a preguntarle la razón de su dicho el cual manifiesta que lo funda en; POR QUE ME DESEMPEÑO N (sic) EL ÁREA ADMINISTRATIVA Y ESTA ÁREA ME PERMITE CONOCER DEL ESTATUS DE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS Y PERSONAS QUE HAN CONTRATADO UN CRÉDITO PARA CON LA EMPRESA A LA CUAL REPRESENTO, siendo todo lo que tiene que declarar...”

**ASIMISMO SE LE DIO EL USO DE LA VOZ A LA PARTE ACTORA POR CONDUCTO DE SU ABOGADO PATRONO QUIEN** repreguntó al testigo mencionado de la siguientes manera:

1. “...En relación a su respuesta dada a la pregunta tres directa, que diga el testigo, específicamente, cual es su función o de que se desempeña en el área administrativa de su representante.
2. En relación a su respuesta dada a la pregunta DIECISÉIS DIRECTA, que diga el testigo como sabe que la señora \*\*\*\*\* les renta el inmueble que refiere a otras personas,
3. en relación a su respuesta dada a las preguntas DIECISÉIS Y DIECIOCHO DIRECTAS, que diga el testigo, si dice que la señora \*\*\*\*\* contreras les renta a otras personas el inmueble que refiere, que diga si conoce el contrato de arrendamiento que tiene celebrados, la señora \*\*\*\*\* y las personas que refiere...”

“...a la primera pregunta contesto: DESECHADA.- **DOS**.- toda persona que entra al desarrollo debe de presentar y/o mostrar un tarjetas de residente dicho tarjetón de residente se da o se otorga a los propietarios que vallan al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento y servicios comunes, las personas que habitan la casa ubicada en la calle \*\*\*\*\* , de manzana \*\*\*\*\* , lo te \*\*\*\*\* dentro del fraccionamiento \*\*\*\*\* ubicado en camino \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* colonia \*\*\*\*\* Municipio de \*\*\*\*\* Morelos no cuentan con dicho tarjetón a lo que el personal de vigilancia les hace la incitación a pasar al área administrativa de la

cual soy el responsable de los reportes transferencias y depósitos nunca en pagos en efectivos que se realicen a las cuentas que se les dan para el mantenimiento a las diversas personas que la señora \*\*\*\*\* les ha rentado la propiedad indicada anteriormente se han presentado a dicha oficina administrativa se han presentado para solicitar dicho tarjetón de acceso al desarrollo por lo que dicho por ellos mismos me entero y se que la señora \*\*\*\*\* ha rentado a diversas personas su bien inmueble, dicho tarjetón es entregado a sus inquilinos ya que la propietaria \*\*\*\*\* NUNCA HA presentado sus comprobantes y/ o trasferencias en la que comprueba que esta el corriente en su pagos del mantenimiento para áreas y servicios comunes.- **TRES.**-en mi función dentro del administración no es necesario el que yo conozca dicho contrato lo anteriormente es sabido por las mismas personas que habitan la casa en dirección mencionada anteriormente ya que por ellos mismos es mencionado y el argumento es, por solicitud de un tarjetón de acceso al fraccionamiento el cual es otorgado a los residentes que vayan al corriente en los pagos puntuales y oportunos con respecto a las cuotas de mantenimiento de servicios y áreas comunes..."

En tanto que la segunda de los testigos manifestó en la parte que aquí interesa, lo siguiente.

"...a la primera pregunta contesto: si.- **DOS.**-desde el dos mil catorce ya que empecé una relación contractual, es decir, un contrato laboral, con \*\*\*\*\*.- **TRES.**-físicamente no la conozco, se de ella por información a la cual tengo acceso, por el puesto en el que me desempeño, en el área de escrituración, mis funciones son llevar el proceso de escrituración de los inmuebles, dependiendo de la operación de venta.- **CUATRO.**-si.- **CINCO.**- es un contrato de promesa de transmisión en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo.- **SEIS.**- el catorce de Septiembre del año dos mil diez.- **SIETE.**-la compra a plazos del bien inmueble ubicado en manzana uno, lote cuarenta y cuatro, calle \*\*\*\*\* del conjunto residencial \*\*\*\*\* , colonia \*\*\*\*\* del municipio de \*\*\*\*\* Morelos.- **OCHO.**- \*\*\*\*\* pesos, porque en el contrato estipulan el monto de la venta.- **NUEVE.**- era un deposito en garantía de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* pesos, setenta y ocho mensualidades por \*\*\*\*\* , SIETE ANUALIDADES por \*\*\*\*\* , UN PAGO DE SEGURO por ochenta y seis mensualidades de \*\*\*\*\* pesos y LAS DOS primeras de \*\*\*\*\* , lo sé por el contrato.- **DIEZ.**-si, la señora \*\*\*\*\* , lo sé por el contrato que estipula los generales de la señora.- **ONCE.**-la señora \*\*\*\*\* , lo se porque dejo de pagar las mensualidades a partir de septiembre del año dos mil once, lo se por medio de la información que se maneja en el contrato, si, bueno se estipulan las fechas de pago de mensualidades y de anualidades, lo sé porque ha dejado de hacer sus depósitos de las mensualidades y anualidades, lo se porque no se han recibido los depósitos dejo de realizarlos.- **DOCE.**-al no realizar los depósitos de sus mensualidades, anualidades y seguro.- **TRECE.**-de septiembre del año dos mil once.- **CATORCE.**-si, de hecho se le hizo la entrega, antes de la fecha pactada en el contrato.- **QUINCE.**- el diez de Junio del año dos mil once, lo sé por la información a la que tengo acceso de su expediente.- **DIECISÉIS.**-si se encuentra habitado, ya que la señora \*\*\*\*\* ha venido rentando el inmueble desde la entrega



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

del mismo, lo sé porque para tener un control de la gente del residencial hay un registro de mantenimiento mismo que da acceso a un tarjetón para ubicar a las personas residentes, lo sé por la información que hay en su expediente.- **DIECISIETE**.-desde el diez de Junio del año dos mil once.- **DIECIOCHO**.-no, como ya le he venido comentado el inmueble se encuentra rentado por la señora \*\*\*\*\* a personas no titulares del inmueble.- **DIECINUEVE**.-si está obligada al pago de mantenimiento.- **VEINTE**.- el monto de \*\*\*\*\* pesos mensuales, los pagos se hacen durante los primeros cinco días del mes.- **VEINTIUNO**.-a partir del diez de Junio del año dos mil once.- **VEINTIDÓS**.-si tiene un adeudo por cuotas de mantenimiento.- **VEINTITRÉS**.-de \*\*\*\*\* pesos hasta octubre del año dos mil dieciséis.- **VEINTICUATRO**.-si adquiere un seguro de vida.- **VEINTICINCO**.-la aseguradora AXXA.- **VEINTISÍS**.- un monto de \*\*\*\*\* pesos mismo que sería cubierto en ochenta y seis mensualidades.- **VEINTISIETE**.-por medio de depósitos mensuales.- **VEINTIOCHO**.- las primeras dos fueron de \*\*\*\*\* pesos, y las demás de \*\*\*\*\* pesos.- **VEINTINUEVE**.-de septiembre del año dos mil once.- **TREINTA**.-si, si tiene un adeudo.- **TREINTA Y UNO**.-un monto de \*\*\*\*\* pesos. **Que la razón de su dicho la funda en lo que ya tiene contestado y además porque TENGO ACCESO A LA INFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE DE LA SEÑORA GABRIELA LEONOR MISMA QUE ME PERMITE CONOCER LA INFORMACIÓN QUE ACABO DE COMENTAR, siendo todo lo que tiene que declarar, ...”**

**ASIMISMO SE LE DIO EL USO DE LA VOZ A LA PARTE ACTORA POR CONDUCTO DE SU ABOGADO PATRONO QUIEN** repreguntó al testigo mencionado de la siguientes manera:

1. “...En relación a la respuesta dada a la pregunta seis directa, que diga la testigo, como sabe que en la fecha que refiere en su respuesta se celebro el contrato, si dice que entro a laborar con su presentante en el año dos mil catorce, según su respuesta dada a la pregunta DOS DIRECTA.
2. En relación a la razón de su dicho, que diga la testigo, si sabe y le consta todo lo que acaba de declarar por la información que le proporciona su presentante...”

“...a la primera pregunta contesto: como le comento tengo acceso al expediente, mismo donde se encuentra el contrato y pues obviamente ahí viene la fecha en que se firmó, lo se puesto que como le comento el puesto que tengo maneja una base de datos del inmueble del residencial, misma que tuve acceso a partir de que inicie a trabajar en el año dos mil catorce.- **DOS**.-como le comento la información a la que tengo acceso refiere fechas de contrato, entrega de adeudos...”

Probanza a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto en los numerales **479 y**

**490** de la Legislación Adjetiva Civil en vigor del Estado de Morelos, ello en virtud de se desprenden circunstancias de que presenciaron el acto sobre el que deponen; y además dan fundada razón de su dicho; por lo que su testimonio crea convicción en el suscrito Juzgador en el sentido de que efectivamente les constan la celebración del contrato de compra venta base de la acción, máxime que el testigo mencionado en primer término se desempeña en el Área Administrativa y que le permite conocer del estatus de cada uno de los propietarios y personas que han contratado un crédito con la empresa que representa, y que ambos atestes laboran para dicha empresa así como que tienen acceso a la información de la actora; sin embargo no es suficiente para acreditar que la actora no cumplió con los pagos realizados a la fecha de la firma de la escritura.

Robusteciendo la probanza antes referida, obra en autos **la documental exhibida por el actor con su escrito inicial de demanda** consistente en el contrato privado de compraventa base de la acción.

Por otra parte, por cuanto a la prueba pericial en materia de contabilidad así como con los informes rendido por la Comisión nacional Bancaria y de Valores; documentales privadas que valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 de la ley adjetiva civil, se les concede valor y eficacia probatoria a fin de acreditar la relación contractual del actor y demandado, así como el precio pactado y los pagos establecidos en dicho contrato, empero no fueron suficientes para acreditar que la actora no cumplió con el pago pactado en la cláusula segunda inciso **A)** fracción I del Contrato base de la acción.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales que a continuación se enuncian:

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

### **PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

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

Novena Época  
Registro: 201551  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
IV, Septiembre de 1996  
Materia(s): Civil  
Tesis: I.8o.C.58 C  
Página: 759

### **TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.**

Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un

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

correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración.

De igual manera, ofreció como pruebas las **documentales Privadas** consistentes en 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** y la **póliza** número \*\*\*\*\* consentimiento **de seguro de vida**, exhibidos por la actora; documentales que ya fueron justipreciadas y valoradas en líneas que anteceden, así como la **documental privada** consistente en trece estados de cuenta número \*\*\*\*\* de la Institución bancaria\*\*\*\*\*, documentales a las cuales se les otorga valor probatorio en términos del artículo 490 de la Ley antes invocada, toda vez que de las mismas se advierte que las partes intervinientes celebraron el contrato antes citado mediante el cual la actora adquirió un seguro de vida, así como los pagos realizados por la parte actora a la parte demandada.

Así también, obran en autos los dictámenes periciales en materia de **CONTABILIDAD**, tanto del Contador Público \*\*\*\*\* perito de la parte actora como del Contador Público \*\*\*\*\* perito de la demandada y del Licenciado\*\*\*\*\* , como perito designado por este Juzgado.

En las opiniones técnicas presentadas, como ya se anticipó, el perito designado por la actora visible de la foja **533** a la **535** del Tomo I, en sus conclusiones refiere:

“...1.- El adeudo de la señora \*\*\*\*\* es por la cantidad de \*\*\*\*\*.

2.- El pago total realizado a la Inmobiliaria demandada \*\*\*\*\* es de\*\*\*\*\* la suma de



**PODER JUDICIAL**

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

ambas cantidades nos da el valor total del contrato y el precio de venta del inmueble ubicado en privada una manzana \*\*\*\*\* del Fraccionamiento Sitio del Sol con un valor total de \*\*\*\*\* Se estableció que este precio se dio por dos situaciones principalmente la inmobiliaria ofreció durante la preventa de casas una serie de servicios que nunca cumplió ni cumplirá ya que actualmente lo que estaba destinado para la construcción de un centro para Actividades Deportivas, se están construyendo más casas o departamentos, la segunda situación es que ofreció certidumbre en el cumplimiento de sus obligaciones al momento de la firma del contrato el cual establece la entrega de la escritura una vez que se hubiera pagado el importe de \*\*\*\*\* , mismos que ya fueron cubiertos y que la fecha de cumplimiento para la entrega de dicho documento era el 30 de marzo del año 2012, motivo por el cual la señora Gabriela Leonor Velasco contreras demanda el otorgamiento de la misma.

3.- Que los pagarés que la Actora suscribió a favor de la inmobiliaria demandada \*\*\*\*\* no pueden ser desconocidos en su alcance legal mismos que fueron emitidos por la inmobiliaria para ser cobrados a su favor, los cuales presentan las mismas características lo que demuestra que fueron emitidos en serie, la única anomalía como se menciona anteriormente es que la inmobiliaria de manera arbitraria fue quien mutiló algunos de los documentos aquí presentados.

4.- Que las transferencias de dinero que la Actora señala haber transferido a la cuenta de la Inmobiliaria se encuentran debidamente cotejadas y respaldadas con documentos que así lo establecen.

5.- Que la deuda fue documentada al estarse pagando la cantidad de \*\*\*\*\* para trámites administrativos, mismos que fueron ingresados a la cuenta del Señor \*\*\*\*\* , cantidad que está avalada notarialmente y con copia simple del recibo expedido y firmado por el señor \*\*\*\*\* .

6.- Que el pago del seguro de vida en caso de fallecimiento de la señora \*\*\*\*\* , en donde se señala como único beneficiario a la inmobiliaria demandada \*\*\*\*\* , demuestra que la deuda tu (sic) que ser documentada con pagarés mismos que tendrían que ser presentados por el cobro del seguro por parte del Beneficiario.

7.- A reserva de verificar el informe que presente la Comisión Nacional Bancaria y Valores, se establece que los pagos realizados por la Actora, ascienden a la cantidad anteriormente mencionada en el numeral #2, en el entendido de que los únicos interesados en realizar documentos a su favor nominativos (pagarés) con una tasa de interés mensual del 5% son los demandados

\*\*\*\*\* documentos que fueron entregados por ellos mismos en el momento en fueron debidamente pagados...”

Asimismo en el Tomo II, esencialmente dijo:

“...que la actora restaba a la demandada al treinta y uno de diciembre del dos mil diez, \*\*\*\*\* , esto resulta de restar únicamente las transferencias bancarias llamadas SPEI, y que al tomar los depósitos bancarios efectuados en efectivo directamente a la cuenta de la demandada, a nombre de \*\*\*\*\* el importe es de \*\*\*\*\* lo que da por diferencia contra el valor total del inmueble que es de un \*\*\*\*\* menos los pagos identificados en la tabla que exhibió, cantidad que asciende a \*\*\*\*\* cantidad acumulada en pagos al **02 de septiembre 2011**; por otra parte refiere que se si se toman en cuenta las transferencias electrónicas, efectuadas por la actora llamadas SPEI entregada al **treinta de diciembre del año dos mil diez**, es de \*\*\*\*\* cantidad que no incluye los depósitos realizados en efectivo mediante depósitos bancarios directamente abonados a la cuenta de la demandada a la cuenta \*\*\*\*\* registrada en Santander, la cantidad realmente depositada asciende a \*\*\*\*\*; que a la fecha de la escrituración que establece el contrato materia de la presente litis, treinta de marzo del dos mil doce, la actora había cubierto la cantidad de \*\*\*\*\*.

Por su parte, el perito desinado por la demandada \*\*\*\*\* , en sus conclusiones, refirió esencialmente lo siguiente:

“...Que el contrato se celebró por una cantidad de \*\*\*\*\* importe del bien inmueble; que la forma de pago fue \*\*\*\*\* y la diferencia de \*\*\*\*\* mediante setenta y ocho mensualidades, iguales y consecutivas de \*\*\*\*\* cada una, a partir del primero de mayo del dos mil once. Mediante siete pagos anuales iguales y consecutivos de \*\*\*\*\* a partir del uno de septiembre del dos mil once.

Que el importe cobrado que reconoce \*\*\*\*\* es de \*\*\*\*\* que corresponde a las trece mensualidades dejando de cubrir la anualidad incluida en la mensualidad 13.

Que la actora dice haber pagado \*\*\*\*\*.

Que en caso de se llegara a tomar en cuenta los pagarés expone que el único que coincide en ambas estados de cuenta sería el de la operación de \*\*\*\*\* , no así el otro pagaré número 2.

Que la actora adeuda desde julio del dos mil once, a la fecha por mantenimiento, \*\*\*\*\* , y que el interés moratorio al **5%** mensual, por éste concepto adeuda \*\*\*\*\* dando un total de \*\*\*\*\*.

Que por seguro de vida la actora adeuda sesenta y tres mensualidades por la cantidad \*\*\*\*\* dando un total de \*\*\*\*\* de acuerdo a la tabla actualizada.





“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

Que de las penas para la parte que incumpliera es del **10%** del total del contrato ascendiendo a \*\*\*\*\*.

En virtud de que ambas partes coinciden en haber cubierto los **doce** primeros pagarés, y el décimo tercero parcialmente, en forma enunciativa sin conceder el adeudo sería \*\*\*\*\* incluyendo el interés moratorio del **5%** mensual al treinta y uno de octubre del dos mil dieciséis...”

Y por último, el perito del juzgado licenciado \*\*\*\*\* determinó que:

“...Una vez analizadas las documentales fuente que obran en Autos se arriba a la conclusión de que la parte actora la C. \*\*\*\*\* la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que incluye el adeudo por concepto de seguro de vida desde el mes de septiembre de dos mil once hasta la fecha por la cantidad de \*\*\*\*\*, derivado del Contrato de Promesa de Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo así como la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de cuota por mantenimiento, y tomando en consideración que se consideró como renta por el uso del inmueble la cantidad de \*\*\*\*\* el monto que adeudaría la parte actora a la parte demandada por concepto de rentas desde el mes de junio del dos mil once hasta el mes de enero del dos mil diecisiete es por la cantidad de \*\*\*\*\*.

Periciales, las cuales se valoran de acuerdo con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, teniéndose demostrado con ellas la existencia 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**, de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, que el precio pactado por el bien inmueble lo fue por la cantidad de \*\*\*\*\* dictámenes que se corroboran con el informe de autoridad rendido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que la misma ya fue valorada y justipreciada en líneas que anteceden, sin embargo, no se les otorga valor probatorio toda vez que los mismos únicamente se basaron en los estados de cuenta exhibidos en autos así como del

informe rendido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, no así la tabla de pagos reconocidos por la parte demandada en el presente juicio así como el reconocimiento **expreso** que hizo en su contestación de demanda visible a foja **106**, en la cual refirió que la actora depositó a su representada trece depósitos que suman la cantidad de \*\*\*\*\*.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, el suscrito Juzgador arriba a la conclusión que la parte actora \*\*\*\*\* **sí acreditó** la pretensión que dedujo contra la parte demandada \*\*\*\*\* , sobre el **otorgamiento y firma de la escritura pública** respecto 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**, 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 **MANZANA\*\*\*\*\* , LOTE\*\*\*\*\* , CALLE \*\*\*\*\* DEL CONJUNTO \*\*\*\*\*** ubicado en \*\*\*\*\* **NÚMERO \*\*\*\*\* , COLONIA \*\*\*\*\* EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , MORELOS**, identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario número \*\*\*\*\* , con una superficie de **119.00** metros cuadrados de terreno, en un precio de \*\*\*\*\* , sin embargo, la parte actora a la fecha del otorgamiento y firma de escritura como lo establece la cláusula **Segunda, inciso A), Fracción I**, en relación con la Cláusula Cuarta del contrato base de la acción, se



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

encuentra debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago pactada en dicho contrato, **máxime que la parte demandada reconoció como depósitos de la actora la cantidad de \*\*\*\*\* tal y como lo refiere en su escrito de contestación de demanda en el hecho III último párrafo**, aspecto que debe ser estudiado por el suscrito Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción. Tiene aplicación al presente caso la tesis II.2o.C.411 C, de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, página 906, cuyo rubro y texto a la letra dice:

**“...ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.**

*De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo...”*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO

*Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.*

En tal virtud, se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* para que en un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria acuda ante

el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el suscrito Juez lo hará en su rebeldía.

Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **C)** del escrito inicial de demanda, respecto de los daños y perjuicios 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**, se **condena** a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al pago de dichas prestaciones, **apercibida** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

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

**VI.-** En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada **\*\*\*\*\*** atendiendo a lo dispuesto en el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

### **RESUELVE:**

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



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

**SEGUNDO.-** La actora \*\*\*\*\* sí acreditó la acción que dedujo contra la \*\*\*\*\*, quienes no acreditaron sus defensas y excepciones, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se condena a la \*\*\*\*\* a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compra venta de fecha diez de enero del año dos mil siete, celebrado por \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, respecto de la casa habitación ubicada en la **CALLE \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\* COLONIA\*\*\*\*\* , MORELOS**, 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, 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, respecto de los daños y perjuicios 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**, se **condena** a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de dichas prestaciones, **apercibida** que de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, en definitiva lo resolvió y firma el Licenciado **GABRIEL CESAR MIRANDA FLORES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARICELA MENDOZA CHAVEZ** con quien actúa y da fe.

GCMF/prge\*

En el "BOLETIN JUDICIAL" Núm. \_\_\_\_\_ correspondiente  
al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2021.

Se hizo la publicación de Ley. Conste.

El \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2021.

Surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.  
Conste.



*“2021, Año de la Independencia”*

*Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría*

**PODER JUDICIAL**

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

ello en virtud de que los testigos fueron acordes, contestes y coincidentes con los hechos manifestados por la parte actora, advirtiéndose que no son testigos de oídas y les constan los hechos sobre los que deponen, robusteciendo la confesional anteriormente valorada en el supuesto de que precisamente la actora es la propietaria del predio consistentes en lote de terreno urbano identificado como fracción “A” ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , de la Colonia \*\*\*\*\* , perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , Morelos y la demandada \*\*\*\*\* ostenta la posesión de dicho inmueble sin la autorización de la propietaria.

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, el suscrito juzgador arriba a la conclusión que la parte actora \*\*\*\*\* no acreditó la pretensión que dedujo contra el demandado \*\*\*\*\* , sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública respecto 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**, de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, celebrado por \*\*\*\*\* en su carácter de **“Promitente Transmisor”**, y \*\*\*\*\* en su carácter de **“El Tercero”**, mismo que se encuentra en copia certificada, pasada ante la fe de \*\*\*\*\* , **Notaria Número \*\*\*\*\* del Distrito Federal**, respecto del inmueble identificado como **MANZANA \*\*\*\*\* , LOTE \*\*\*\*\* , CALLE \*\*\*\*\* DEL CONJUNTO RESIDENCIAL \*\*\*\*\*** ubicada en \*\*\*\*\* **NÚMERO \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* EN EL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , MORELOS**, con una superficie de **119.00** metros cuadrados de terreno, identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario número \*\*\*\*\* , puesto que **no acreditó haber cubierto el precio pactado en el multicitado contrato** respecto de la cláusula **SEGUNDA** inciso **F)** de dicho documento que a la letra señala: *“La escritura que contenga la citada transmisión de propiedad se realizará ante la Licenciada \*\*\*\*\* , Titular de la Notaría Pública Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, para lo cual se obligan las partes a proporcionar al Notario señalado toda la documentación e*





“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

## PODER JUDICIAL

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

información que éste requiera para llevar a cabo dicha operación al momento en que el Notario Público así lo requiera. “El “TERCERO” se obliga además, a proporcionar a dicho Notario el anticipo de dinero que le llegare a requerir para la elaboración de la escritura. Asimismo las partes están de acuerdo en que la escrituración se deberá llevar a cabo como fecha máxima el **30 DE MARZO DE 2012**, pudiendo prorrogarse esta fecha hasta 60 días naturales por causas imputables al “PROMITENTE TRANSMISOR” de conformidad con la primera parte del inciso A) de la cláusula séptima del presente contrato.”, además de que del material probatorio allegado a juicio no se advierte el cumplimiento de tal obligación, lo que se corrobora con el informe de autoridad a cargo de la COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, de la que se advierte que no se realizaron más pagos parciales y anualidades realizados, únicamente cinco pagos hasta el día treinta y uno de diciembre del dos mil diez; en tal virtud, al **no encontrarse debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago pactada en el contrato** (con las probanzas valoradas en párrafos precedentes), aspecto que debe ser estudiado por el suscrito Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción, por tanto la demandada \*\*\*\*\* acreditó sus defensas y excepciones hechas valer, por lo que, se arriba a la conclusión que es improcedente la acción ejercita en el presente juicio.

Lo anterior encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época  
Registro: 191273  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XII, Septiembre de 2000  
Materia(s): Civil  
Tesis: III.2o.C. J/8  
Página: 598

**ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

*Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.*

*Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.*

*Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.*

*Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.*

*Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.*

*Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.*

En tal virtud, se absuelve a la demandada **\*\*\*\*\***, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito inicial de demanda.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente, se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida por el promovente es la correcta.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 43/2016  
Segunda Secretaría

**PODER JUDICIAL**

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

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

**TERCERO.-** Se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito inicial de demanda.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, en definitiva lo resolvió y firma el Licenciado **GABRIEL CESAR MIRANDA FLORES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **PERLA GUADALUPE LEAL HERNÁNDEZ** con quien actúa y da fe.

GCMF/gep\*

Periciales, las cuales se valoran de acuerdo con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, teniéndose demostrado con ellas la existencia 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**, de fecha **catorce de septiembre del dos mil diez**, que el precio pactado por el bien inmueble lo fue por la cantidad de **\*\*\*\*\***, que la actora adeuda la cantidad de **\*\*\*\*\*** a la parte demandada **\*\*\*\*\*** según la cláusula segunda del citado contrato, y que únicamente liquidó la cantidad de **\*\*\*\*\***, a la fecha del **treinta de marzo del dos mil doce**, dictámenes que se corroboran con el informe de autoridad rendido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que la misma ya fue valorada y justipreciada en líneas que anteceden.