

Guadalajara, Jalisco, a 13 trece de Junio del año 2017 dos mil diecisiete.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca número **135/2017**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la parte actora** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, **a través de su Apoderada General** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **02 dos de Enero del año 2017 dos mil diecisiete**, dictada por el **C. Juez** \*\*\*\*\* **de lo Civil del** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **Partido Judicial del Estado de Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Ordinario**, con número de expediente **874/2015**, promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, y;

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

### **1**

El día **02 dos de Enero del año 2017 dos mil diecisiete**, fue dictada la sentencia correspondiente al Juicio Civil Ordinario arriba mencionado, dentro de la cual se derivan las siguientes proposiciones:

#### **“PROPOSICIONES:**

**PRIMERA.-** *Los presupuestos procesales como son competencia de este juzgado y personalidad de las partes, quedaron acreditados en este juicio, siendo procedente la vía Civil Ordinaria en que se tramitó este juicio.*

**SEGUNDA.-** *La parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* no acreditó los elementos legales necesarios para la procedencia de la acción de rescisión del contrato que ejercitó, por lo que se absuelve al demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de las prestaciones que le fueron reclamadas en la demanda.*

**TERCERA.-** *Se condena a la actora a pagar a favor del demandado las costas generadas por esta instancia, para que se regulen incidentalmente en ejecución de sentencia de acuerdo al último de los considerandos de esta resolución.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”**

## 2

Consecuentemente, mediante escrito de fecha **17 diecisiete de Enero del año 2017 dos mil diecisiete**, (fojas 14 catorce a la 31 treinta y uno del toca de apelación), presentado ante el Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco, fueron planteados por la recurrente **\*\*\*\*\***, **en su carácter de Apoderada General de la parte actora**, los agravios que en su concepto le causa a su representada la resolución de primer grado; agravios los cuales, en el correspondiente apartado de ésta resolución, se expondrán y serán tomados en cuenta en el pronunciamiento considerativo de ésta resolución de segunda instancia.

## 3

De igual forma, mediante proveído de fecha **05 cinco de Abril del año 2017 dos mil diecisiete**, quedó radicada la causa de apelación bajo el número citado al rubro superior derecho del presente escrito, y agotados que fueron los trámites, mediante proveído de fecha **08 ocho de Junio del año 2017 dos mil diecisiete**, se ordenó reservar los autos para dictar la resolución de segunda instancia, la cual a continuación se dicta:

# CONSIDERANDO:

## I

### COMPETENCIA

Ésta Octava Sala resulta legalmente competente para conocer del presente asunto, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 62 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en relación con el artículo 48 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

## II

### PERSONALIDAD

La personalidad de las partes se encuentra ajustada a lo dispuesto por los artículos 40, 42 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de

Jalisco.

Ello en virtud de que la parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, compareció a través  
de sus Apoderados Generales \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **y** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, tal y como quedó  
acreditado mediante la escritura pública número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, de fecha 18 dieciocho de Agosto del  
año 2014 dos mil catorce, expedida por el Notario Público  
número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de Guadalajara, Jalisco; mientras que el demandado \*\*  
\*\*\*\*\*, compareció por su  
propio derecho; presumiéndose que ambos están con  
capacidad jurídica y en pleno uso y ejercicio de sus  
derechos tanto civiles como institucionales.

### III VÍA DE TRAMITACIÓN

La vía civil ordinaria elegida es la idónea para la  
tramitación de la acción ejercida, en razón de no tener  
previsto procedimiento especial, por lo que debe estarse al  
texto del artículo 266 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

### IV DEMANDA

Ahora bien, para los efectos a determinar en ésta  
resolución de segunda instancia, cabe precisar que \*\*\*  
\*\*\*\*\*, a través de  
sus Apoderados Generales \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **y** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, mediante escrito  
presentado ante la Oficialía de Partes del Consejo de la  
Judicatura del Estado de Jalisco, el día **23 veintitrés de  
Septiembre del año 2015 dos mil quince** (fojas 01 uno  
a la 16 dieciséis del expediente natural), compareció a  
demandar a \*\*\*\*\*,  
reclamándole los siguientes conceptos:

*“1.- Porque se declare la rescisión del Contrato de  
Promesa de Compraventa del Tipo “Proyecto Financiado”,  
de fecha 30 de agosto del año 2010, celebrado entre la*

señora \*\*\*\*\*,  
como promitente vendedora, con el señor \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, como promitente comprador, mediante  
el cual la primera se comprometió a vender y el segundo se  
obligó a comprar, la casa habitación totalmente terminada  
ubicada en el lote de terreno número \*\*\*\*\*  
\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento  
denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*, Jalisco, que después de una relotificación, quedó  
señalada como: \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*” del desarrollo  
habitacional denominado \*\*\*\*\*, ubicado  
al poniente de la zona metropolitana de \*\*\*\*\* y  
dentro del municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, con superficie  
aproximada de \*\*\*\*\* m2 (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* METROS  
CUADRADOS), la cual actualmente tiene el número oficial \*  
\*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, en el  
fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*,  
Jalisco.

2.- Por la restitución de la posesión material y jurídica,  
que indebidamente tiene el demandado de la casa  
habitación totalmente terminada ubicada en el lote de  
terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*  
\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco, que  
después de una relotificación, quedó señalada como: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la  
manzana “\*\*\*\*\*” del desarrollo habitacional  
denominado \*\*\*\*\*, ubicado al poniente  
de la zona metropolitana de \*\*\*\*\* y dentro del  
municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, con superficie  
aproximada de \*\*\*\*\* m2 (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* METROS  
CUADRADOS), la cual actualmente tiene el número oficial \*  
\*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, en el  
fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*,  
Jalisco.

3.- Por el pago de la cantidad de **\$187,500.00 (Ciento ochenta y siete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, como pena convencional, que conforme a lo establecido en la cláusula SEXTA del Contrato de promesa de Compraventa del Tipo “Proyecto Financiado”, de fecha 30 de agosto del año 2010, es el 5% del precio de venta pactado, en virtud del incumplimiento de “EL PROMITENTE COMPRADOR”, en el pago de sus obligaciones.

4.- Porque se fije al demandado el pago de una renta mensual, por el uso y disfrute de la casa materia de este juicio, desde el día 15 de febrero del año 2013, fecha en que indebidamente tomó posesión de la casa.

5.- Por el pago de gastos y costas que el presente juicio origine.”

## V CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\*, compareció mediante escrito de fecha **09** **nueve de Diciembre del año 2015 dos mil quince** (fojas 26 veintiséis a la 38 treinta y ocho de autos principales), a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las siguientes excepciones:

### “E X C E P C I O N E S

**EXCEPCIÓN DE PAGO.-** *La cual consiste en la ausencia de la acción ejercitada que le asiste a la parte actora para reclamar la rescisión por incumplimiento por falta de pago que me demanda, en virtud de que como vengo sosteniendo, el suscrito no dio lugar al incumplimiento de los pagos, ya que los pagos se realizaron conforme a lo establecido en el contrato materia de la presente causa, como se acredita con los recibos expedidos por la empresa \*\*\*\*\*, misma que estaba autorizada mediante el contrato que la ahora actora suscribió con dicha empresa, para recibir a nombre de la ahora actora dichos pagos.*

**EXCEPCIÓN DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O CONDICIÓN A QUE ESTA SUJETA LA OBLIGACIÓN RECLAMADA.-** *La cual reside en la ausencia de la acción ejercitada que le asiste a la parte actora para reclamar la rescisión por incumplimiento por la falta del resto del pago que se establece en la cláusula segundo del presente contrato, toda vez, que el suscrito conserve el crédito hipotecario durante la vigencia del contrato y hasta el mes de mayo del 2012, ya que dicho pago **ESTABA CONDICIONADA, ya que tenía que darse la hipótesis PARA EFECTUAR EL PAGO, a la firma de la Escritura Pública y una vez terminada la casa habitación, cosa que no aconteció por parte de la ahora actora, toda vez, que hasta la fecha esta inconclusa dicha construcción y aunado a ello no cuenta con las Escrituras Públicas que acredite que sea titular de la finca referida, en consecuencia, resulta improcedente que se me exija la rescisión por incumplimiento de pago.***

*La rescisión por incumplimiento por falta de pago que me demanda, en virtud de que como vengo sosteniendo, el suscrito no dio lugar al incumplimiento de los pagos se*

realizaron conforme a lo establecido en el contrato materia de la presente causa y la condición para liquidar el resto del pago es que la parte actora me escriture para poder obtener el crédito hipotecario ante la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*”

## VI SENTENCIA APELADA

En tal sentido de las cosas y luego de que quedaron agotadas las tramitaciones de primera instancia, el Juez apelado dictó sentencia definitiva con fecha **02 dos de Enero del año 2017 dos mil diecisiete**, (fojas 217 doscientos diecisiete a la 236 doscientos treinta y seis de autos principales), en la que se dispuso propositivamente lo siguiente:

### “PROPOSICIONES:

**PRIMERA.-** Los presupuestos procesales como son competencia de este juzgado y personalidad de las partes, quedaron acreditados en este juicio, siendo procedente la vía Civil Ordinaria en que se tramitó este juicio.

**SEGUNDA.-** La parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* no acreditó los elementos legales necesarios para la procedencia de la acción de rescisión del contrato que ejercitó, por lo que se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones que le fueron reclamadas en la demanda.

**TERCERA.-** Se condena a la actora a pagar a favor del demandado las costas generadas por esta instancia, para que se regulen incidentalmente en ejecución de sentencia de acuerdo al último de los considerandos de esta resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”**

## VII ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS

Ahora bien, y en razón, a lo que el Juez Natural determinó en la sentencia impugnada, fueron planteados por **la recurrente** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, **en su carácter de Apoderada General de la parte actora**, los agravios que según lo expresado, se le causan a su representada con la resolución que es

materia de apelación, los cuales se encuentran agregados a fojas 14 catorce a la 31 treinta y uno del toca de apelación, cuya transcripción se estima ociosa, sin que lo anterior represente una violación al procedimiento, ni le provoque estado de indefensión, pues los motivos de inconformidad que plantean serán íntegramente atendidos en el contenido de la presente resolución; además, es permisible de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial<sup>1</sup> que señala:

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

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.”

---

<sup>1</sup> Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 164618, Segunda Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830.

Luego tomando en consideración que los agravios expresados guardan una estrecha relación entre sí, procede que se haga el estudio de los mismos de manera global, situación prevista y permitida por la jurisprudencia de la Séptima Época<sup>2</sup>, misma que a la letra dice:

**“AGRAVIOS, EXAMEN DE LOS.** Es obvio que ninguna lesión a los derechos de los quejosos puede causarse por la sola circunstancia de que los agravios se hayan estudiado en su conjunto, esto es, englobándolos todos ellos, para su análisis, en diversos grupos. Ha de admitirse que lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto, separando todos los expuestos en distintos grupos o bien uno por uno y en el propio orden de su exposición o en orden diverso, etcétera; lo que importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualesquiera que sea la forma que al efecto se elija.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Volumen 27, página 14. Amparo directo 7113/66. Rodolfo I. González. 8 de marzo de 1971. Mayoría de cuatro votos. Disidente y Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen 31, página 13. Amparo directo 3482/68. María Catalina Suárez de Moreno. 1o. de julio de 1971. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

Volumen 31, página 13. Amparo directo 5832/69. Fraccionadora de Oriente, S. de R.L. y coagraviado. 5 de julio de 1971. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Volumen 32, página 13. Amparo directo 3883/70. Bartolo José Palacios Luna. 19 de agosto de 1971. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Ernesto Solís López.

Volumen 47, página 13. Amparo directo 4396/71. Eulalia González viuda de Navarro. 6 de noviembre de 1972. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Rafael Rojina Villegas. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.”

En síntesis, manifiesta la parte apelante en el **primer** motivo de queja que, la sentencia recurrida contraviene lo dispuesto por los artículos 392, 403, 418

---

<sup>2</sup> Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 241958, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Volumen 48, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 15.



y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Estado, pues el Juez Natural realiza una indebida valoración de las pruebas aportada por la parte actora, ya que en la declaración de parte a cargo del demandado \*\*\*\*\*, el Juzgador se limitó a hacer una valoración parcial, pues fue omiso en señalar que el demandado confesó que sólo hizo un pago parcial del precio y que ha sido requerido por el pago de la finca, prueba que –según la recurrente– hace prueba plena en contra del demandado, ya que incumplió con sus obligaciones de pago; asimismo, respecto de la prueba documental privada, consistente en la copia certificada del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 30 treinta de Agosto del año 2010 dos mil diez, refiere la disidente que, el Juez ni siquiera la valoró, pues en la cláusula segunda del contrato fundatorio de la acción, el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, se obligó a pagar el precio de la compraventa en determinadas fechas y cantidades, y sin embargo, el demandado intenta acreditar con recibos expedidos por una tercera que no estaba facultada para recibir los pagos, como es \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, que cumplió con el pago del precio; además, señala la apelante que, el A quo considera que la actora no cumplió con acreditar los elementos de la acción rescisoria, porque no justificó haber cumplido con las obligaciones a su cargo, en especial la obligación de entregar la posesión de la casa habitación al demandado, pasando por alto que conforme al artículo 1784 del Código Civil para el Estado de Jalisco, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, y que por lo tanto, ante el incumplimiento de pago del señor \*\*\*\*\*, no tenía porque cumplir la actora con la entrega de la finca.

Continúa, señalando la aquí quejosa en el **segundo** motivo de queja que, le causa agravio a su representada el considerando V de la sentencia impugnada, ya que hace una indebida valoración de las pruebas aportadas por la parte demandada, contraviniendo con ello lo dispuesto por el artículo 418 del Enjuiciamiento Civil del Estado, ya que respecto de la documental privada, consistente en el contrato de administración y mediación denominado en su conjunto de “Inversión

Financiada”, celebrado por la actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, contrario a  
lo que el A quo resuelve, ni presuncionalmente se  
acredita que la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* haya autorizado a la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*, a recibir el pago del precio de la casa, pues refiere la  
apelante que jamás se autorizó a la mencionada  
empresa a recibir dinero en nombre de la actora, salvo el  
enganche, por lo que si el demandado le entregó dinero  
a dicha empresa no es problema de la actora, no  
obstante los recibos anexados por el demandado que  
están expedidos por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, ya que incluso algunos  
se refieren a otros lotes de terreno y otros ni siquiera  
señalan a que inmueble o contrato se refieren; de igual  
forma, en relación a la documental pública consistente  
en el certificado expedido por la encargada de la  
Dirección de Área de Certificaciones y Gravámenes del  
Registro Público de la Propiedad y de Comercio del  
Estado, el Juez Natural, realiza una indebida valoración  
de la prueba, ya que señala la recurrente que aunque el  
inmueble aparezca a favor de \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, en virtud del fideicomiso  
otorgado por \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, quienes le vendieron a la aquí actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, no era imposible  
que el demandado pudiera otorgar garantía hipotecaria  
el inmueble; por lo que ve a las pruebas documentales  
privadas que hizo consistir el demandado en el recibo de  
pago número 217 por la cantidad de \$100,000.00 (cien  
mil pesos 00/100 m.n.) emitido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
contrario a lo señalado por el Juez de la causa, la actora  
jamás reconoció ese recibo, ni esa cantidad como pago  
del enganche de su propiedad, sino que desde la  
demanda la actora reconoció que recibió los  
\$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.), lo que se



En el agravio **tercero**, manifiesta la recurrente que, le causa agravio a su representada el considerando VI de la sentencia combatida, pues refiere que la misma carece de fundamentación y motivación contraviniendo con ello lo dispuesto por el artículo 418 del Enjuiciamiento Civil del Estado, en relación con el numeral 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que el A quo consideró en la sentencia apelada que la actora no cumplió con acreditar los elementos de la acción rescisoria, porque no justificó haber cumplido con las obligaciones a su cargo, en especial la obligación de entregar la posesión de la casa habitación al demandado y a formalizar ante Notario Público el contrato de compraventa; sin embargo, señala la parte apelante, que no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues depende de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, siendo que en el presente caso se trata de obligaciones recíprocas sucesivas, por lo que basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado. Por tanto, cuando se demanda la rescisión de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión y en el procedimiento, por lo que señala el apelante que quedó probado que el señor \*\*\*\*\* incumplió con sus obligaciones de pago, por lo que la actora no tenía porque terminar la construcción de la finca, otorgarle escritura pública y menos entregar la posesión. Lo cual refiere el disidente tiene fundamento en el criterio jurisprudencial bajo la voz: “*COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO (OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTANEAS)*”

Por otra parte, aduce la apelante en el **cuarto** motivo de queja que, causa agravios a su representada la sentencia recurrida en sus considerandos, en relación

con las proposiciones segunda y tercera, toda vez que el Juzgador hizo una indebida interpretación y valoración de las pruebas aportadas por las partes, pues refiere la disidente que, tratándose de la facultad de los Jueces para apreciación de las pruebas, la legislación mexicana adopta el sistema mixta de valoración, pues si bien concede arbitrio judicial al Juzgador para la apreciación de ciertas pruebas, ese arbitrio no es absoluto, sino restringido por determinadas reglas basadas en los principios de la lógica.

En el **quinto** agravio, se duele la aquí quejosa del hecho de que el considerando VI en relación con la proposición tercera de la resolución apelada, contraviene lo dispuesto por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles, ya que condena a la parte actora al pago de las costas por la primera instancia, cuando –según la parte apelante- quedó debidamente probada la acción intentada, por lo que refiere que es procedente se revoque la sentencia y se condene al pago de las costas al demandado \*\*\*\*\*.

Finalmente, en el agravio número **sexto**, señala la disconforme que la sentencia recurrida carece de fundamentación y motivación, ya que los fundamentos de derecho que cita el Juzgador los aplica incorrectamente, y también señala la disidente que existe carencia de fundamentos y razonamientos lógicos jurídicos.

Los anteriores motivos de agravio resultan parcialmente fundados y en esa medida operantes para revocar la resolución apelada en base a las siguientes consideraciones:

Del análisis de las actuaciones judiciales las cuales merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, consideramos los que ahora resolvemos que le asiste la razón al apelante en cuanto a que el Juez Natural realiza una indebida valoración de las pruebas aportadas por la parte actora, ya que del contrato fundatorio de la acción, se advierte que el señor \*\*\*\*\*, se obligó a pagar el precio de la compraventa en determinadas fechas y cantidades, asimismo,

desprendiéndose diversas obligaciones para las partes contratantes; sin que el demandado logre justificar haber realizado el pago correspondiente; ya que si bien se ofrecieron como prueba diversos recibos de pago expedidos por la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, sin embargo dicha sociedad de acuerdo al contrato de Administración y Mediación denominado en su conjunto de “Inversión Financiada”, celebrado por la actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como clienta (mandante), y con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, única y exclusivamente la mandataria tenía autorización para recibir el pago del enganche de la operación de compraventa; por lo tanto, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, no estaba facultada para recibir otros pagos diversos al expresado; consecuentemente y tomando en consideración que del documento fundatorio de la acción se pactaron por las partes obligaciones sucesivas, ya que de acuerdo a la cláusula tercera del documento fundatorio de la acción, la parte compradora ahora demandada debía efectuar el pago oportuno de las cantidades correspondientes, en los tiempos establecidos, y en caso de incumplimiento del comprador en la obligación de pago, liberaba a la parte vendedora de la obligación de entregar la casa en el término pactado.

Existiendo criterio jurisprudencial de aplicación obligatorio que establece que cuando se demanda la rescisión de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultaneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de la probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión; lo cual aconteció en el presente caso, ya que se encuentra pactado previamente el pago, sin que se encuentre justificado que el mismo fuera entregado a la vendedora ahora parte actora. El

criterio jurisprudencial<sup>3</sup> en comentario a la letra establece lo siguiente:

**“COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)].**

Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió

---

<sup>3</sup> Consultable con número de registro: 2009492, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, Junio de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.), Página: 1586.

con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706, de rubro: "COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

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

En tal sentido de las cosas, y en reparación de la norma transgredida a continuación este Cuerpo Colegiado procede al estudio de la acción ejercitada, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece lo siguiente:

**“Artículo 87.-** Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación, con las demás pretensiones deducidas oportunamente y con las pruebas recibidas en el pleito que tengan relación con los hechos sujetos a debate, condenando o



absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido controvertidos sin tomar en consideración hechos, ni pruebas distintas. Cuando los puntos litigiosos objeto del debate sean varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Los jueces y tribunales tienen la obligación de examinar de oficio los presupuestos procesales y los elementos de la acción ejercitada.

A fin de garantizarle a los indígenas, el acceso pleno a la jurisdicción del estado en los procedimientos en que sean parte, el juez deberá considerar, al momento de dictar la resolución, sus usos, costumbres y especificidades culturales.”

Resulta aplicable al presente caso de estudio que nos ocupa la siguiente Jurisprudencia<sup>4</sup>, bajo la voz:

**“ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO).** Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem

---

<sup>4</sup> Consultable con número de registro: 188,454, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Noviembre de 2001, Tesis: 1a./J. 96/2001, Página: 5.

no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.

Contradicción de tesis 29/2001-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Tercero, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 15 de agosto de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Roberto Javier Ortega Pineda.

Tesis de jurisprudencia 96/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de tres de octubre de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.”

En cuanto a los presupuestos procesales de personalidad, competencia y vía, los mismos se encuentran analizados en los considerandos I, II y III de la presente resolución.

Ahora bien, cabe señalar que la parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, para acreditar su acción ofreció los siguientes medios de prueba:

**DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en la copia certificada del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el día 30 treinta de Agosto del año 2010 dos mil diez, entre la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, como promitente vendedora, con el señor \*\*  
\*\*\*\*\*, como promitente comprador, que celebraron las partes respecto del lote de terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco, pactándose el precio de la operación de la compraventa en la cantidad de \$3´750,000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), estipulándose en la cláusula cuarta que se realizaría el pago de la siguiente forma: 1. la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100

moneda nacional), pagado como apartado de la compra venta misma que ya fue entregada al “el prominente vendedor. 2. la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) el día 11 once de Agosto de 2010 dos mil diez. 3. la cantidad de \$1,000.000.00 (un millón de pesos 00/100 moneda nacional) en 6 pagos mensuales los días 11 once de cada mes quedando cada pago en \$166,666.67 (ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 67/100 moneda nacional). 4. los restantes \$2150,000.00 (dos millones ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), mediante crédito que tiene a su favor “el prominente comprador” con la institución crediticia “hipotecaria nacional”.

Prueba documental privada que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la que se desprende que se trata de un contrato perfecto e informal de compraventa, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 1851<sup>5</sup> del Código Civil del Estado de Jalisco, aunque se le haya denominado de promesa de compraventa, ya que el mismo, convinieron los contratantes en forma sobre el bien vendido así como en el precio y forma de pago aunque la casa no haya sido entregada ni el precio satisfecho, apreciándose que las partes se obligaron en la forma y términos pactados en dicho documento.

**DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en el contrato de Administración y Mediación denominado en su conjunto de “Inversión Financiada”, celebrada por la actora \*\*\*\*\* como clienta (mandante), con \*\*\*\*\*, como empresario, en el cual la primera encomendó a la segunda la construcción de la casa habitación en el lote de terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco; en el que se aprecia que la actora \*\*\*\*\*, autorizó a dicha

---

<sup>5</sup> “Artículo 1851. Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido en forma sobre el bien y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”

sociedad mercantil para recibir el pago del enganche total de la operación de compraventa que se contratara.

Prueba documental que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el cual se acredita que la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, encomendó a la segunda la construcción de la casa habitación en el lote de terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en el fraccionamiento denominado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco; en el que se aprecia que la actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, autorizó a dicha sociedad mercantil para recibir el pago del enganche total de la operación de compraventa que se contratara.

**DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en el legajo de copias certificadas en 20 veinte fojas, por el Secretario de Acuerdos del Juzgado Quinto de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, derivadas de las actuaciones del acto prejudicial derivado de los medios preparatorios del juicio civil ordinario, expediente 1167/2014, promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, del que se desprende que se le hizo saber a \*\*\*\*\*, que contaba con el término de 30 treinta días hábiles para que cumpliera con las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa de fecha 30 treinta de Agosto del 2010 dos mil diez.

Documental pública que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la que se desprende que se le hizo saber a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, que contaba con el término de 30 treinta días hábiles para que cumpliera con las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa de fecha 30 treinta de Agosto del 2010 dos mil diez.

**DECLARACIÓN DE PARTE:** Desahogada el día 27 veintisiete de Abril del año 2016 dos mil dieciséis (foja 142 ciento cuarenta y dos del expediente original), a cargo del demandado \*\*\*\*\*, quien respondió en los siguientes términos:

“1.- Que diga cómo es cierto, que usted tomó posesión de manera furtiva de la finca marcada con el número \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*”.

**PRIMERA.-** yo tenía la posesión de la casa desde un principio.-

2.- Que diga cómo es cierto, que la señora \*\*\*\*\* no le entregó la posesión física de la finca marcada con el número \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*”.

**SEGUNDA.-** La posesión de la casa me la entrego el señor \*\*\*\*\* quien es el representante de la señora \*\*\*\*\* sin recordar bien como se llama.

3.- Que diga cómo es cierto, que la señora \*\*\*\*\* no le entregó la posesión jurídica de la finca marcada con el número \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*”.

**TERCERA.-** Lo que pasa es que por medio de un contrato la señora nombro en su representación al señor \*\*\*\*\* para la construcción de la vivienda.-

4.- Que diga como es cierto, que no le pagó el precio de la operación de compraventa a la señora \*\*\*\*\*.

**CUARTA.-** Si se pago el precio pactado.-

5.- Que diga cómo es cierto, que solo pagó el enganche del precio de la compra venta de la finca marcada con el numero \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*”.

**QUINTA.-.** Es falso.-

6.- Que diga cómo es cierto, que ha sido requerido en múltiples ocasiones por el pago del precio de la compra venta de la finca marcada con el numero \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*”.

**SEXTA.-** Si es cierto que he sido requerido del pago pero la finca no está terminada, tiene varias irregularidades.-

7.- Que diga cómo es cierto que se ha negado a pagarle a la señora \*\*\*\*\*.

**SÉPTIMA.-** No me he negado, nada más que no me han terminado mi casa.-

8.- Que diga como es cierto que se ha negado a devolverle la finca marcada con el numero \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*” a la señora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

**OCTAVA.-** no puedo devolver algo que es mío, me pertenece porque di un millón ochocientos mil pesos constante y sonante, y ella se comprometió a terminar mi casa en un plazo de ocho meses, o su representante \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.”

Prueba que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 395 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la que se desprende que el demandado reconoció que tenía la posesión de la casa desde un principio, que la posesión de la casa se la entregó el señor \*\*\*\*\* quien es el representante de la señora \*\*\*\*\* \*\*\* sin recordar bien como se llama; que por medio de un contrato la señora nombró en su representación al señor \*\*\*\*\* para la construcción de la vivienda; que si se pago el precio pactado, que es falso que solo pagó el enganche del precio de la compra venta de la finca marcada con el número \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número 3 tres de la manzana “\*\*\*\*\*”, que ha sido requerido en múltiples ocasiones por el pago del precio de la compra venta de la finca marcada con el numero \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* tres de la manzana “\*\*\*\*\*”, pero la finca no está terminada, tiene varias irregularidades; que no se ha negado a pagarle a la señora \*\*\*\*\*, más que no le han terminado la casa; que no puede devolver algo que es de él, que le pertenece porque dio un millón ochocientos mil pesos constante y sonante, y ella



descrito desde la fecha del referido contrato, puesto que no fue impugnado ni objetado por la parte demandada, produce convicción de conformidad con los artículos 337 y 349 del Código Adjetivo Civil del Estado.

**RECONOCIMIENTO DEL DOCUMENTO:**

Consistente en copia certificada del Addendum al contrato privado de compraventa de fecha 30 treinta de agosto del año 2010 dos mil diez, convenio celebrado con fecha 22 veintidós de junio del año 2011 dos mil once, en el que las partes que son el Comité Técnico del fideicomiso al que pertenecía el lote de terreno que compró la actora, en que se construyó la finca materia del contrato fundatorio y la ahora actora que intervino como compradora, modificaron la descripción del lote de terreno que ésta adquirió en el contrato de compraventa fechado 30 treinta de agosto del año 2010 dos mil diez, quedando identificado dicho lote como \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* del que forma parte, siendo la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*” del desarrollo habitacional denominado \*\*\*\*\*(SIC), ubicado al Poniente de la zona metropolitana de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, dentro del municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, con superficie aproximada de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* metros cuadrados, con las medidas y linderos que ahí aparecen; documento que se dio por reconocido en la audiencia de pruebas y alegatos dado que quienes lo suscribieron representando al fideicomiso vendedor que fueron \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, no comparecieron a la audiencia no obstante habérseles citado con apercibimiento, por lo que con fundamento en el artículo 340 del Enjuiciamiento Civil local.

Medio de prueba que merece valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la que se acredita que se realizó una modificación al contrato de compraventa que realizó la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, respecto del lote número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*”, cambiando el número de lote de terreno al \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de la manzana “\*\*\*\*\*” del desarrollo habitacional denominado \*\*\*\*\*.



**RECONOCIMIENTO DEL DOCUMENTO:**

Consistente en la carta de finiquito de fecha 26 veintiséis de junio del año 2012 dos mil doce, firmada por el Licenciado \*\*\*\*\*, como Gerente Jurídico del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, en la que hace constar que la señora \*\*\*\*\*, no tiene registrado adeudo con dicho fraccionamiento, documento que se dio por reconocido por el suscriptor en la audiencia de pruebas y alegatos, documento que con fundamento en el artículo 340 del Enjuiciamiento Civil local.

Medio de prueba que tiene valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la que se demuestra que la señora \*\*\*\*\* no reporta adeudo alguno con el referido fraccionamiento en la fecha del documento aquí señalado, que al no haberse impugnado ni objetado por la parte demandada produce convicción de conformidad con los artículos 337 y 349 del Código Adjetivo Civil del Estado.

**PERICIAL EN IDENTIDAD Y RENTABILIDAD:**

La cual fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha 27 veintisiete de Abril del año 2016 dos mil dieciséis, por los peritos \*\*\*\*\* nombrado por la parte actora y el perito auxiliar \*\*\*\*\*, nombrado por el Juzgado, quienes emitieron sus respectivos dictámenes por escrito que ratificaron en la audiencia, de los que se aprecia que identificaron con planos y fotografías la casa habitación construida en la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, del fraccionamiento denominado \*\*\*\*\* ubicado al Poniente de la zona metropolitana de \*\*\*\*\*, dentro del municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, dictaminando la rentabilidad del inmueble.

Prueba pericial que es valorada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 410 del Enjuiciamiento Civil local, concediéndole valor probatorio al dictamen emitido por el perito auxiliar nombrado por el Juzgado, ya la prueba pericial tiene por objeto que personas calificadas,

con conocimientos especiales en una ciencia o arte, ilustren al juzgador en cuestiones técnicas que escapan a su pericia y conocimiento, a efecto de ilustrarlo sobre las cuestiones que ignora y que forman parte de la controversia; debiendo ser el dictamen claro, preciso, detallado, y debe contener los exámenes experimentos e investigaciones efectuados, así como los fundamentos técnicos, artísticos o científicos de las conclusiones; requisitos que se encuentran reunidos en el dictamen emitido por el perito auxiliar \*\*\*\*\*, de ahí que se considere que merece valor probatorio pleno. Tiene aplicación por lo que informa el siguiente criterio jurisprudencial<sup>6</sup>, el cual señala:

**“PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS.**

En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen

---

<sup>6</sup> Criterio localizable bajo número de Registro: 181056 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XX, Julio de 2004 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/33 Página: 1490.

tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas

conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL  
DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 483/2000. Pablo Funtanet Mange. 6 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Álvaro Vargas Ornelas.

Amparo directo 16363/2002. María Luisa Gómez Mondragón. 13 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Williams Arturo Nucamendi Escobar.

Amparo directo 4823/2003. María Felipa González Martínez. 9 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

Amparo directo 595/2003. Sucesión a bienes de Pedro Santillán Tinoco. 13 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gabriel Montes Alcaraz. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.



\*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana  
\*\*\*\*\*.-

**8.-** Que diga el testigo si sabe que la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* tenía la posesión material  
y jurídica de la finca marcada con el número \*\*\*\*\* de  
la avenida \*\*\*\*\* fraccionamiento \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en \*\*\*\*\* Jalisco construida sobre la  
\*\*\*\*\* número 3 de la manzana L.”

A lo que el testigo de nombre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , respondió:

**“A LA PRIMERA.-** Si, desde hace dieciséis años porque es  
tía de un amigo mío, de nombre Álvaro \*\*\*\*\* , y pues  
hemos tenido platicas en cuanto a propiedades que tiene  
para vender y comprar.-

**A LA SEGUNDA.-** Si, nada mas de vista, en el 2010, lo  
ubico por una vez que acompañe a Álvaro a una casa de su  
tía que tenía, y fuimos a ver la casa.-

**A LA TERCERA.-** Si, la conozco porque un amigo mío la  
construyo en el terreno para su tía y cuando fuimos a  
conocer la casa y pues ahí la conocí es en \*\*\*\*\* , y el  
terreno lo conocí desde antes cuando la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* lo compro directamente al desarrollador.-

**A LA CUARTA.-** Si, lo se, no me consta pero si lo se, porque  
cuando le pregunte si me vendía la propiedad me dijo que  
no podía porque estaba tratada de cierta forma con esta  
persona.-

**A LA QUINTA.-** Eran como tres quinientos o cuatro millones  
de pesos, lo se porque me lo platicaron \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**A LA SEXTA.-** Si, lo sé porque cuando quisimos comprar la  
casa no se podía porque traía un pleito legal que es este, y  
fue cuando nos platicó \*\*\*\*\* que no le  
habían pagado.-

**A LA SÉPTIMA.-** La posesión no se la entregaron, yo el día  
que fui a conocer la casa y fue cuando \*\*\*\*\* (sic)  
toco la puerta y salió un señor y Álvaro se quedo  
sorprendido porque estaba adentro.-

**A LA OCTAVA.-** Si lo se porque a mi me toco cuando ella  
recibió el terreno.-

**A LA NOVENA.-** porque son cosas que se, me constan  
porque yo estuve.”

Por su parte, el testigo de nombre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, respondió:

**“A LA PRIMERA.-** Si, desde hace(SIC) el 2012, la conozco porque la señora tiene bienes inmuebles y los ha puesto en el mercado abierto.-

**A LA SEGUNDA.-** Si, lo conozco de vista, lo vi hace tres años porque fui a ver una finca con la señora \*\*\*\*\* y ella me dijo que ese señor era el señor \*\*\*\*\*.-

**A LA TERCERA.-** Si, la conozco de vista, porque la señora \*\*\*\*\* cuando la casa estaba en obra me llevo a verla porque tenía intenciones de ponerla en el mercado.-

**A LA CUARTA.-** Si, lo sé porque ella así me lo manifestó.-

**A LA QUINTA.-** en aquel tiempo fueron tres millones setecientos mil pesos, lo se porque ella me hizo el comentario en el precio que estaba y yo le dije que estaba en un precio razonable.-

**A LA SEXTA.-** la señora \*\*\*\*\* me manifestó que la casa ya no la podía poner en el mercado porque tenía comprometida la casa, pero que estaban en espera porque todavía no pagaban.-

**A LA SÉPTIMA.-** la señora \*\*\*\*\* no la entrego ella inclusive me dijo que se le metieron.-

**A LA OCTAVA.-** Si lo se porque ella me mostró la casa en repetidas ocasiones que fui a verla porque yo estaba interesado en la finca.-

**A LA NOVENA.-** porque la señora \*\*\*\*\*, yo como persona compradora exijo ver el documento que la acredite como propietaria y le pedí que me llevara a mostrar la casa y me enseñó la escritura como propietaria del terreno, y lo se porque lo vi y lo dialogue.-

**EN RELACIÓN A LA TERCERA DIRECTA.- a).-** Que diga el testigo si sabe y le consta que en el año 2012 en el que vistió el bien inmueble materia de la presente Litis y en el que manifiesta se encontraba en obra negra dicho bien inmueble se encontraba habitada por persona alguna.- Aprobada, contesta.- la señora \*\*\*\*\* me abrió la puerta y subimos a ver, la casa estaba semi terminada pero no es una casa lista para entrega, pero no había nadie, la dejaron pasar.”

Prueba testimonial, la cual se considera que carece de valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto

por el numeral 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece lo siguiente:

**“Artículo 411.** La calificación de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio del Juez, quien para valorizarla, deberá tomar en consideración:

- I. La edad, capacidad intelectual, instrucción, probidad, independencia de criterio, antecedentes personales e imparcialidad del testigo;
- II. Que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones, ni referencias a otras personas;
- III. Que la declaración sea clara y precisa, sin dudas ni reticencias, ya sobre la sustancia del hecho, ya sobre las circunstancias esenciales;
- IV. Que el testigo no haya sido obligado por fuerza o miedo, ni impulsado por engaño, error o soborno. El apremio judicial no debe estimarse como fuerza o intimidación; y,
- V. Los fundamentos de su dicho y que se haya cumplido con lo que se previene en el artículo 369.”

Ya que en el presente caso el segundo de los atestes de nombre \*\*\*\*\*, no conoció los hechos que declara por medio de sus sentidos sino por inducciones de la propia actora, ya que al responde a la pregunta cuarta señaló que sabe que la señora \*\*\*\*\* celebró un contrato de Promesa de compraventa del tipo proyecto financiado con el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, porque la propia actora se lo manifestó. Así mismo, en la respuesta a la pregunta sexta, respondió que sabe que el señor \*\*\*\*\* \* incumplió con el pago pactado en el contrato de Promesa de compraventa porque la señora \*\*\*\*\* se lo manifestó. De igual forma al responder a la pregunta séptima señaló que sabe que la señora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* no entregó al señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* la posesión material y jurídica de la finca marcada con el número \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de la avenida \*\*\*\*\* \*\* fraccionamiento \*\*\*\*\*, en \*\*\*\*\* \*\*, Jalisco, construida sobre la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*



\*\*, porque la señora \*\*\*\*\* le dijo que se metieron; por lo tanto, el dicho del segundo testigo no debe de ser tomado en cuenta ya que no reúne el requisito previsto en la fracción II del artículo 403 antes transcrito, consecuentemente la declaración de un sólo testigo resulta insuficiente para otorgar valor probatorio pleno, ya que requiere que ambas partes hayan convenido en pasar por su dicho, lo cual no aconteció en el presente caso.

**PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:** Consistente en las deducciones que del mismo se desprendan, a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 414 y 415 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

Asimismo, el demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ofreció las siguientes pruebas:

**DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en la copia certificada del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el día 30 treinta de Agosto del año 2010 dos mil diez, entre la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, como promitente vendedora, con el señor \*\*  
\*\*\*\*\*, como promitente comprador, que celebraron las partes respecto del lote de terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco, pactándose el precio de la operación de la compraventa en la cantidad de \$3´750,000.00 (TRES MILLONES SETESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), estipulándose en la cláusula cuarta que se realizaría el pago de la siguiente forma: 1. la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), pagado como apartado de la compraventa misma que ya fue entregada al “el prominente vendedor. 2. la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) el día 11 once de Agosto de 2010 dos mil diez. 3. la cantidad de \$1,000.000.00 (un millón de pesos 00/100 moneda nacional) en 6 pagos mensuales los días 11 once de cada mes quedando cada pago en \$166,666.67 (ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 67/100 moneda nacional). 4. los restantes \$2´150,000.00 (dos millones ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), mediante crédito que







\*\*\*\*\*., sí tenía facultad para recibir dicho numerario, ya que así se encuentra estipulado en el diverso contrato de contrato de Administración y Mediación denominado en su conjunto de “Inversión Financiada”; de ahí que tal cantidad deba ser tomada en consideración como parte del pago del valor de la compraventa materia del presente juicio.

3.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\* por la cantidad de \$166,000.00 ciento sesenta y seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*., firmado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., fechado el 14 catorce de Septiembre del año 2010 dos mil diez, como pago de mensualidad según contrato, mediante cheque de \*\*\*\*\*.

4.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\* por la cantidad de \$158,000.00 ciento cincuenta y ocho mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*., firmado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., fechado el 18 dieciocho de Octubre del año 2010 dos mil diez, como pago de mensualidad según contrato.

5.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\* por la cantidad de \$8,000.00 ocho mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*., firmado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., fechado el 18 dieciocho de Octubre del año 2010 dos mil diez, como complemento de mensualidad según contrato.

6.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\* por la cantidad de \$166,000.00 ciento sesenta y seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .  
\*\*\*\*\* firmado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , fechado el 16 dieciséis de Noviembre del  
año 2010 dos mil diez, como pago de mensualidad según  
contrato por \*\*\*\*\*.

7.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$166,000.00 ciento sesenta y seis mil Pesos 00/100  
Moneda Nacional, que exhibió original en papel  
membretado de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .  
\*\*\*\*\* con una firma ilegible, fechado  
el 09 nueve de Diciembre del año 2010 dos mil diez, como  
pago de mensualidad según contrato.

8.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$50,000.00 cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .  
\*\*\*\*\* , el 14 catorce de Enero del año 2011 dos mil once,  
como pago a cuenta de mensualidad según contrato,  
firmado por \*\*\*\*\*.

9.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad de \$60,000.00 sesenta  
mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, que exhibió original  
en papel membretado de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .  
\*\*\*\*\* , firmado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , fechado el 28 veintiocho de Enero del año  
2011 dos mil once, como pago de estimación según  
contrato.

10.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$15,000.00 quince mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .  
\*\*\*\*\* , firmado por \*\*\*\*\* ,  
fechado el 05 cinco de Febrero del año 2011 dos mil once,  
como pago de estimación del mes de enero del 2011 dos  
mil once, según contrato.

11.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$30,000.00 treinta mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, firmado por \*\*\*\*\*,  
día 09 nueve de Febrero del año 2011 dos mil once, como  
pago de estimación según contrato.

12.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$166,000.00 ciento sesenta y seis mil Pesos 00/100  
Moneda Nacional, que exhibió original en papel  
membretado de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, firmado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
día 04 cuatro de Marzo del año  
2011 dos mil once, como pago de mensualidad según  
contrato.

13.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$40,000.00 cuarenta mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, firmado por \*\*\*\*\*,  
día 12 doce de Abril del año 2011 dos mil once,  
como pago con cheque salvo buen cobro a cuenta de  
estimación de obra según contrato.

14.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$35,000.00 treinta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, firmado por \*\*\*\*\*,  
por concepto de pago en efectivo a cuenta de estimación  
de obra según contrato, sin fecha legible

15.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad de \$50,000.00 cincuenta  
mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, que exhibió original

en papel membretado de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, firmado por el  
arquitecto \*\*\*\*\*,  
el 10 diez de Agosto del año 2011 dos mil once, como  
abono a saldo pendiente.

16.- Recibo de pago folio número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por la cantidad  
de \$30,000.00 treinta mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional, que exhibió original en papel membretado de \*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, firmado por \*\*\*\*\*,  
nueve de Septiembre del año 2011 dos mil once, como  
pago de mensualidad según contrato.

Los anteriores documentos enumerados bajo los  
números 1 dos y 2 dos merecen valor probatorio pleno de  
conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código  
de Procedimientos Civiles del Estado, ya que respecto a la  
cantidad de \$100,000.00 cien mil Pesos 00/100 Moneda  
nacional, la parte actora reconoce dicha cantidad en el  
punto 1 uno de la cláusula segunda del contrato de  
promesa de compraventa, por lo que se considera que ese  
pago fue hecho por el demandado como comprador;  
asimismo, respecto al recibo por la cantidad de  
\$500,000.00 quinientos mil Pesos 00/100 Moneda  
Nacional, fechado el día 11 once de agosto del año 2010  
dos mil diez, siendo de fecha anterior a la firma del  
contrato fundatorio de la acción y se aprecia que fue por  
concepto de enganche, y por lo tanto la sociedad \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*, sí tenía facultad para recibir dicho numerario, ya que  
así se encuentra estipulado en el diverso contrato de  
Administración y Mediación denominado en su conjunto  
de “Inversión Financiada”; de ahí que tales cantidades  
deban ser tomada en consideración como parte del pago  
del valor de la compraventa materia del presente juicio.  
Sin embargo, respecto a los recibos de pagos descritos en  
los números 3 tres al 16 dieciséis, los mismos carecen de  
valor probatorio, ya que fueron objetados por la parte  
actora, y del análisis de las mismas se desprende que son  
expedidas por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,



\*\*\*\*\*, quien sólo tenía facultad para recibir el enganche, por lo tanto, con los mismos no se justifica que se realizara el pago de la compraventa a la vendedora.

**DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en una carta fechada el día 01 uno de Junio del año 2012 dos mil doce, redactada en papel membretado de \*\*\*\*\*, suscrita por \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\*, en la que se está recordando al Arquitecto \*\*\*\*\*, que el crédito hipotecario que tenía autorizado por dicha institución para la adquisición de la casa habitación ubicada en el fraccionamiento \*\*\*\*\*, lote \*\*\*\*\* en el Municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, hasta esa fecha no se proporcionó documentación de la vivienda ya que se encuentra en problemas jurídicos y no es sujeta de ser garantía para la institución, pero que puede ser reactivado para otra vivienda que pueda ser garantía del crédito.

Documento privado que fue objetado por la parte actora, argumentando que con el mismo no se acredita que haya pagado el demandado el precio de la finca objeto de la litis, pero no se impugnó en cuanto a su autenticidad, por lo que produce prueba plena de conformidad con el numeral 403 del Enjuiciamiento Civil local, acreditándose solamente que la institución crediticia suscriptora de esa carta le tenía autorizado un crédito al demandado para ser garantizado en cuanto a su pago con hipoteca sobre la casa materia del contrato fundatorio.

**DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en el primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, que contiene la certificación de hechos por el Notario Público número \*\*\*\*\*, del municipio de \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, levantada el día 13 trece de Febrero del año 2013 dos mil trece, a solicitud del señor \*\*\*\*\*.

Documental pública que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 399

del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la que se desprende que el demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con fecha 13 trece de Febrero del año 2013 dos mil trece, tomó posesión de la finca materia del presente juicio, así como que el inmueble se encontraba prácticamente terminado en su construcción faltándole detalles determinados en la cocina, baños, algunas instalaciones eléctricas, calentador de agua, domos de patio servicio y baño principal, escaleras para ingresar a segundo piso, y carpintería en recámaras.

**DOCUMENTAL DE INFORMES BANCARIOS:**

Consistente en los informes que rindió la Institución Bancaria \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, acompañando copias certificadas de los siguientes cheques:

1.- Cheque número 001 uno del Banco \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de la cuenta de cheques número \*\*\*\*\*, en la que es cuentahabiente \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, librado por la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), a la orden de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, que fue cobrado a través de una cuenta \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de otra institución bancaria denominada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con fecha 13 trece de Agosto del año 2010 dos mil diez.

2.- Cheque número 002 dos, librado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* contra la misma cuenta de cheques \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por la suma de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), que fue negociado a nombre de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con fecha 15 quince de Septiembre del año 2010 dos mil diez.

3.- Cheque número 005 cinco, librado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con la misma cuenta de cheques \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por la suma de \$158,000.00

(ciento cincuenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional), a la orden de \*\*\*\*\*(\*)\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, que fue depositado a una cuenta \*\*\*\*\* de otra institución denominada \*\*\*\*\*, con fecha 20 veinte de Octubre del año 2010 dos mil diez.

4.- Cheque número 954 novecientos cincuenta y cuatro, librado por \*\*\*\*\* contra la cuenta de cheques \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*, por la suma de \$158,000.00 (ciento cincuenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional), a la orden de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, que fue depositado a una cuenta número \*\*\*\*\*, con fecha 17 diecisiete de Noviembre del año 2010 dos mil diez.

5.- Cheque número 963 novecientos sesenta y tres, librado por \*\*\*\*\* contra la cuenta de cheques \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por la suma de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), a la orden de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, que fue depositado a una cuenta número \*\*\*\*\* a nombre del propio \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con fecha 09 nueve de Diciembre del año 2010 dos mil diez.

6.- Cheque número 964 novecientos sesenta y cuatro, librado por \*\*\*\*\* contra la cuenta de cheques \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*, por la suma de \$118,000.00 (ciento dieciocho mil pesos 00/100 moneda nacional), a la orden \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, negociado el día 10 diez de Diciembre del año 2010 dos mil diez.

Documentales privadas que merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con las que se demuestra que fueron expedidos diversos cheques por el demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*  
\*\*\*\*\*  
\*; no obstante, como antes se señaló, sólo el primero de los cheques descritos se puede tomar en consideración como pago de la compraventa del inmueble materia del presente juicio, ya que se trata del enganche de la compraventa, la cual sí tenía autorización la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\* \* \*, para recibir en representación de la actora; sin embargo, respecto a los demás cheques descritos no se advierte que hayan sido expedidos a nombre de la vendedora, sino a favor de terceras personas, de ahí que resulta improcedente tomar como pago de la compraventa que nos ocupa.

**DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en las copias certificada de la causa penal número 426/2015-A, seguida en el Juzgado \*\*\*\*\* de lo Penal del Primer Partido Judicial, en contra de \*\*\*\*\*  
\* \* \*, por el delito de despojo de inmuebles, en agravio de \*\*\*\*\*  
\* \* \*, de las que se desprende que la ultima resolución es de fecha 29 veintinueve de Julio del 2016 dos mil dieciséis, en la que se decretó auto de formal prisión en contra de de \*\*\*\*\*  
\* \* \*, al haberse acreditado la probable responsabilidad en el delito de despojo.

**TESTIMONIAL:** Desahogada el día 27 veintisiete de Abril del año 2016 dos mil dieciséis (foja 145 ciento cuarenta y cinco a la 146 ciento cuarenta y seis del expediente), a cargo de los testigos \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\* \* \*, quienes contestaron al tenor del siguiente interrogatorio:

**“1.- Que diga el testigo si conoce a la señora(sic) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.-**

**2.- Que diga el testigo, desde cuando conoce al señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.-**

**3.- Que diga el testigo el motivo por el cual conoce al señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.-**

4.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien contacto a la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (sic) para la venta de la casa que se encontraba en la finca marcada con el numero \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de la avenida \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en el Fraccionamiento \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Jalisco.-

5.- Que diga el testigo que usted se encontraba presente el día que el señor \*\*\*\*\* le entregó al señor \*\*\*\*\* la cantidad de \$100.000.00 pesos, por concepto de apartado de la casa.-

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta los motivos porque la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (sic) decidieron no vender la casa antes mencionada al señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

7.- Que diga el testigo que usted estaba presente cuando el señor \*\*\*\*\* le entregó la cantidad de \$500,000.00 pesos a la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (sic) a través de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como adelanto para empezar la obra en la finca marcada con el numero \*\*\*\*\* después \*\*\*\*\* de la avenida \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Jalisco.-

8.- Que diga el testigo si el día 30 de agosto del año 2010 usted estaba presente cuando el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* firmó el contrato de promesa de compraventa tipo proyecto financiado del terreno \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* después cambió a \*\*\*\*\* de la avenida \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Jalisco.-

9.- Que diga el testigo a la pregunta anterior si sabe y le consta si a la firma del contrato se encontraba presente la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y firmó ese mismo día el contrato de promesa de compraventa tipo proyecto financiado del terreno \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* después cambió a \*\*\*\*\* de la avenida \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* Jalisco.-

10.- Que diga el testigo si conoce a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.-

11.- Que diga el testigo si sabe y le consta si el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* entregó las mensualidades pactadas en

el contrato promesa de compraventa tipo proyecto financiado del terreno \*\*\*\*\* después cambio a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de la avenida \*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Jalisco.-

**12.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que usted estaba presente cuando el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* le hizo entrega física y materialmente de la casa que se construyo en el terreno \*\*\*\*\* después cambio \*\*\*\*\* de la avenida parques \*\*\*\*\* en el fraccionamiento \*\*\*\*\* jalisco, al señor \*\*\*\*\*.-

**13.-** Que diga el testigo la razón de su dicho.”

A lo que el testigo de nombre \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, respondió:

**“A LA PRIMERA.-** Si, harán unos ocho o nueve años y lo conocí por su esposa porque nos invitaron a su boda.-

**A LA SEGUNDA.-** Ya esta contestada.-

**A LA TERCERA.-** Ya esta contestada.-

**A LA CUARTA.-** Yo fui, yo contacte al señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, era el Director de la empresa, y el nos ofreció la casa.-

**A LA QUINTA.-** Si, de hecho yo hice la propuesta junto con el cheque del señor \*\*\*\*\*.-

**A LA SEXTA.-** por el financiamiento, lo se porque el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* es una persona que esta desaparecida y no se donde este, pero era director de esa empresa.-

**A LA SÉPTIMA.-** ASi(sic) es yo estaba presente cuando le entrego un cheque a \*\*\*\*\* por la cantidad de \$500,000.00 pesos y estaba presente también el señor Álvaro, de hecho firme como testigo el contrato de compraventa de la casa.-

**A LA OCTAVA.-** Si fue en el mismo momento que le entrego los quinientos y en ese momento se firmo el contrato, lo se porque estuve presente.-

**A LA NOVENA.-** No, no conozco a la señora, nunca la he visto y no estaba presente ese día.-

**A LA DÉCIMA.-** No.-

**A LA DÉCIMA PRIMERA.-** si, lo se porque el me lo comento. Nosotros nos dedicamos a la compraventa de viviendas e hicimos la operación de esa casa y nuestra participación fue hasta la firma del contrato, solo fungimos como empresa inmobiliaria nada mas, después de la firma nos retiramos de toda relación comercial que tuvimos tanto con \*\*\*\*\* como con \*\*\*\*\*.-

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.-** No, yo no estuve presente.-

**A LA DÉCIMA TERCERA.-** porque estuve presente y yo gestione esta operación de compraventa.”

Mientras que la testigo de nombre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, respondió:

**“A LA PRIMERA.-** Si, desde hace veinticuatro años, porque es mi esposo.-

**A LA SEGUNDA.-** Ya esta contestada.-

**A LA TERCERA.-** Ya esta contestada.-

**A LA CUARTA.-** Si, el señor \*\*\*\*\*, lo se porque fue quien nos estaba ayudando a buscar casa y el hizo contacto y nos presentó.-

**A LA QUINTA.-** Si.-

**A LA SEXTA.-** no es cierto que decidieron no venderla, nosotros hicimos contrato con \*\*\*\*\* nos ofrecieron ellos el proyecto.-

**A LA SÉPTIMA.-** Si.-

**A LA OCTAVA.-** Si.-

**A LA NOVENA.-** No estaba presente, lo se porque yo estaba ahí.-

**A LA DÉCIMA.-** No.-

**A LA DÉCIMA PRIMERA.-** si, lo se porque se hicieron pagos y unos fueron con cheques míos, pagábamos y nos entregaban recibos.-

**A LA DÉCIMA SEGUNDA.-** Si, lo se porque estuve ahí con el.-

**A LA DÉCIMA TERCERA.-** porque es la verdad, porque estuve presente estaba ahí cuando nos entregó las llaves \*\*\*\*\*.”

Prueba testimonial que carece valor probatorio pleno, ya que no reúne los requisitos del numeral 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la segunda de los testigos de nombre \*\*\*\*\*, afirmó ser esposa del demandado \*\*\*\*\* y tener interés en que se resuelva el juicio, que depende económicamente de su esposo demandado, por lo que se trata de testigo con tachas por esos motivos, siendo testigo parcial y su dicho no puede tomarse en cuenta de conformidad con lo dispuesto en el numeral antes señalado, en tanto que el dicho del primer testigo, tampoco se debe tomar en cuenta en esta sentencia, por ser el dicho de un solo testigo, sin que las partes hayan convenido en pasar por su declaración y ello atento a lo dispuesto por el numeral 412 del Código Procesal invocado.

**PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:** Consistente en las deducciones que del mismo se desprendan, a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 414 y 415 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

Ahora bien, del enlace lógico jurídico de las pruebas desahogadas en autos, las que fueron valoradas en lo individual y al ser concatenadas de conformidad a lo dispuesto por el numeral 418 del Enjuiciamiento Civil del Estado, este Cuerpo Colegiado llega a la conclusión de que la parte actora, demostró la acción de rescisión de contrato de compraventa la cual es definida por el Maestro Manuel Bejarano Sánchez en su libro de Obligaciones Civiles<sup>7</sup>, de la siguiente forma:

*“La rescisión es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido, a causa del incumplimiento culpable de una de las partes. Es una facultad que se concede en todo contrato sinalagmático al acreedor de una obligación incumplida, que al obtener la resolución del contrato se libera de sus propias obligaciones.”*

Para la procedencia de la acción de rescisión del contrato de compraventa, la parte actora debe demostrar los siguientes elementos:

---

<sup>7</sup> Bejarano Sánchez Manuel, *Obligaciones Civiles*, Editorial Oxford, México, 2010, página 366.



- a).-La existencia de la obligación.**
- b).-La exigibilidad de ésta y,**
- c).-El incumplimiento del deudor.**

Ahora bien, con los medios de convicción antes descritos y valorados por este Tribunal de Alzada, se desprende que la parte actora logró acreditar los elementos de su acción, lo anterior en virtud de que se demostró plenamente el primer elemento relativo a **la existencia de la obligación**, al haberse acompañado como documento fundatorio de la acción, la documental privada consistente en el contrato de Promesa de Compraventa celebrado el día 30 treinta de Agosto del año 2010 dos mil diez, celebrado entre la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, como promitente vendedora, con el señor \*\*\*\*\*  
\*\*, como promitente comprador, que celebraron las partes respecto del lote de terreno número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco, pactándose el precio de la operación de la compraventa en la cantidad de \$3,750,000.00 (TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), estipulándose en la cláusula cuarta que se realizaría el pago de la siguiente forma: 1. la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), pagado como apartado de la compra venta misma que ya fue entregada al “promitente vendedor”. 2. la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) el día 11 once de Agosto de 2010 dos mil diez. 3. la cantidad de \$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 moneda nacional) en 6 pagos mensuales los días 11 once de cada mes quedando cada pago en \$166,666.67 (ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 67/100 moneda nacional). 4. los restantes \$2,150,000.00 (dos millones ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), mediante crédito que tiene a su favor “el promitente comprador” con la institución crediticia “hipotecaria nacional”. Prueba documental que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la que se acredita la obligación contraída por las partes, al igual que la forma pactada en su cumplimiento.



mismos, fueron expedidos por la sociedad \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*,  
quien no es parte en la relación contractual, ni tampoco se justificada que estuviera autorizada por la parte accionante para recibir los pagos de la compraventa del inmueble materia del presente juicio, a excepción del enganche de la compraventa, y por lo tanto, única y exclusivamente puede tomarse en cuenta como abono los recibos con número de folios 0217 y 0222, el primero por la cantidad de \$100,000.00 Cien mil Pesos 00/100 Moneda Nacional y el segundo por el monto de \$500,000.00 Quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, ya que respecto al primero de los recibos, fue reconocido por la actora en el punto 1 uno de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, el pago de dicha cantidad, por lo que se considera que ese pago fue hecho por el demandado como comprador; asimismo, respecto al recibo por la cantidad de \$500,000.00 quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional, fue fechado el día 11 once de Agosto del año 2010 dos mil diez, siendo de fecha anterior a la firma del contrato fundatorio de la acción y se aprecia que fue por concepto de enganche, y por lo tanto la sociedad \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, sí tenía facultad para recibir dicho numerario, ya que así se encuentra estipulado en el diverso contrato de contrato de Administración y Mediación denominado en su conjunto de “Inversión Financiada”; de ahí que tales cantidades deban ser tomada en consideración como parte del pago del valor de la compraventa materia del presente juicio. No pasa desapercibido para los que ahora resolvemos, que aunado al hecho de que los diversos pagos recibidos por la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, no debían ser recibidos por ésta, ya que como se dijo no estaba autorizada, además de que los mismos nunca se realizaron por las cantidades ni en las fechas pactadas en el fundatorio de la acción.

Asimismo concatenada, con la prueba documental pública consistente en el legajo de copias certificadas en 20 veinte fojas, por el Secretario de Acuerdos del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, derivadas de las actuaciones del acto prejudicial

los medios preparatorios del juicio civil ordinario, expediente 1167/2014, promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, del que se desprende que se le hizo saber a \*\*\*\*\*, que contaba con el término de 30 treinta días hábiles para que cumpliera con las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa de fecha 30 treinta de Agosto del 2010 dos mil diez; medio de prueba que merece valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sin que en el presente caso resulte necesario demostrarse que el actor cumplió previamente con la obligación a su cargo, ya que del análisis del documento fundatorio de la acción se aprecia que las partes pactaron obligaciones sucesivas, ya que se estipuló en la cláusula tercera que: **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**, SE OBLIGA A ENTREGAR LA CASA HABITACIÓN TOTALMENTE TERMINADA A **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** EN UN PLAZO DE 7 (SIETE) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, CON UNA TOLERANCIA DE MÁS-MENOS A 30 DÍAS HÁBILES. --- EN CASO DE QUE EL **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** NO CUMPLA EN TIEMPO Y FORMA CON LOS PAGOS REFERIDOS EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE CONTRATO, LIBERA A **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** DE LA RESPONSABILIDAD DE ENTREGAR LA CASA HABITACIÓN EN EL TÉRMINO PACTADO Y A SU VEZ, APLICARÁ EN PERJUICIO DE **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, LA PENA CONVENCIONAL ESTABLECIDA EN LA CLÁUSULA SEXTA DE ESTE CONTRATO”. Por lo tanto, de lo anterior se desprende que la voluntad de las partes fue que el vendedor entregara la casa habitación totalmente terminada en un plazo de 7 siete meses, sin embargo, en caso de incumplimiento del comprador en la obligación de pago lo liberaba de la obligación de responsabilidad de entregar la casa en el término pactado. Desprendiéndose de lo anterior que los términos del contrato son claros y por lo tanto debemos estar al sentido literal del mismo, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 1321<sup>8</sup>, en relación con el artículo 1261<sup>9</sup> de Código Civil del Estado de Jalisco.

---

<sup>8</sup> **“Artículo 1321.** Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.--- Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes prevalecerá ésta sobre aquéllas.”

<sup>9</sup> **“Artículo 1261.** La voluntad, como fuente de obligaciones, puede ser expresa o tácita; debiendo presumirse cuando una persona ejecuta actos o acepta beneficios que no se pueden explicar, dentro de la equidad y la justicia, sin el reconocimiento de las obligaciones correlativas, para ello se estará a lo siguiente: --- I. Será expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología o por signos inequívocos; y--- II. Será

El tercero de los elementos de la acción, consistentes en **el incumplimiento del deudor**, se encuentra acreditado en el presente juicio, ya que como antes se señaló, la principal obligación del comprador de conformidad a lo dispuesto por el numeral 1883<sup>10</sup> del Código Civil del Estado, es el pagar el precio en los términos y plazos convenidos; lo cual no se encuentra acreditado en el presente caso, ya que como antes señaló los recibos presentados por la parte demandada, no justifican que dichas cantidades se realizaran a favor de la accionante \*\*\*\*\* \*\*\*, sino que fueron entregados a favor de un tercero, quien no es parte en la relación contractual, ni tampoco se justificaba que estuviera autorizada por la parte accionante para recibir los pagos de la compraventa del inmueble materia del presente juicio. Por consiguiente, los integrantes de ésta Sala debemos concluir que en el presente juicio no se encuentra justificado que el demandado haya cumplido con su obligación de pago como se pactó en el contrato que ahora se demanda su rescisión, y por lo tanto, revela el incumplimiento del deudor.

En tal sentido de las cosas, lo procedente al resolver es declarar la rescisión del Contrato de Promesa de Compraventa del Tipo “Proyecto Financiado”, de fecha 30 treinta de Agosto del año 2010 dos mil diez, celebrado entre la señora \*\*\*\*\* \*\*\*\*, como promitente vendedora, con el señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, como promitente comprador, que celebraron las partes respecto del lote de terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco, que después de una relotificación, quedó señalada como: \*\*\* \*\*\*\*\* número 03 tres, de la manzana “\*\*\* \*\*\*\*\*” del desarrollo habitacional denominado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, ubicado al poniente de la zona metropolitana de Guadalajara y dentro del municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, con superficie aproximada de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

---

tácita cuando resulte de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio deba manifestarse expresamente.  
<sup>10</sup> “Artículo 1883. El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos.”

\* \* \* \* \* metros cuadrados, la cual actualmente tiene el número oficial \* \* \* \* \* de la Avenida \* \* \* \* \*, en el fraccionamiento \* \* \* \* \* en \* \* \* \* \*, Jalisco.

Consecuentemente, se **CONDENA** al demandado \* \* \* \* \*, a la restitución de la posesión material y jurídica, de la casa habitación ubicada en el lote de terreno número \* \* \* \* \*, de la manzana “\* \* \* \* \*”, en el fraccionamiento denominado “\* \* \* \* \*”, ubicado en \* \* \* \* \*, Jalisco, que después de una relotificación, quedó señalada como: \* \* \* \* \* número \* \* \* \* \* de la manzana “\* \* \* \* \*” del desarrollo habitacional denominado \* \* \* \* \*, ubicado al poniente de la zona metropolitana de Guadalajara y dentro del Municipio de \* \* \* \* \*, Jalisco, con superficie aproximada de \* \* \* \* \* metros cuadrados, la cual actualmente tiene el número oficial \* \* \* \* \* de la Avenida \* \* \* \* \*, en el fraccionamiento \* \* \* \* \* en \* \* \* \* \*, Jalisco, en virtud de las consideraciones antes expuestas.

Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1903<sup>11</sup> del Código Civil del Estado de Jalisco, la accionante \* \* \* \* \*, debe entregar al demandado \* \* \* \* \*, la cantidad que recibió como pago de apartado y enganche del inmueble materia de la controversia, es decir la cantidad de **\$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**. Así como, el pago de los intereses legales de la cantidad antes señalada, los cuales deberán cuantificarse en el periodo de ejecución de sentencia.

De igual forma, se **CONDENA** al demandado \* \* \* \* \*, a pagar a la parte actora

---

<sup>11</sup> “**Artículo 1903.-** Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido, puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”

\*\*\*\*\*, la cantidad de **\$187,500.00 (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pena convencional, toda vez que conforme a lo establecido en la cláusula sexta del Contrato fundatorio de la acción, se pactó en relación a la pena convencional lo siguiente: *“EN CASO DE QUE, **“EL PROMITENTE COMPRADOR”** INCUMPLA CON LAS OBLIGACIONES DESCRITAS EN ESTE CONTRATO, PAGARÁ COMO PENA CONVENCIONAL A FAVOR DE, **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**, UN 5% DEL PRECIO DE VENTA PACTADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE CONTRATO, A SABER **\$187,500.00 (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS 00/100)**; CANTIDAD QUE SE PAGARA A **“EL PROMITENTE VENDEDOR”**, EN EL MOMENTO QUE SE ACTUALICE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO.”*; consecuentemente, dado que en el presente caso, como ya se dijo se actualizó la rescisión del contrato de Compraventa celebrado entre las partes, de ahí que se considere que se actualiza el pago de dicha pena convencional.

Asimismo, se **CONDENA** al demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, al pago de una renta mensual, por el uso y disfrute del inmueble materia del juicio que ha tenido, a partir del día 15 quince de Febrero del año 2013 dos mil trece, fecha en que indebidamente tomó posesión de la casa, tal y como se constata con en el primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, que contiene la certificación de hechos realizada por el Notario Público número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, del Municipio de \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, levantada el día 13 trece de Febrero del año 2013 dos mil trece, a solicitud del señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, de la que se desprende que el demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con fecha 13 trece de Febrero del año 2013 dos mil trece, tomó posesión de la finca materia del presente juicio, adminiculada con la propia confesión del demandado en el desahogo de la prueba de declaración de parte, en la cual aceptó tener la posesión del inmueble materia del presente juicio; y hasta la devolución física y jurídica de la misma, debiendo tomarse como base el dictamen pericial emitido por el perito auxiliar \*\*\*\*\*, en el cual se establecen las cantidades que deberán tomarse en cuenta como rentabilidad del inmueble, lo cual deberá

cuantificarse en el periodo de ejecución de sentencia correspondiente.

En tal sentido de las cosas, se **CONDENA** al demandado \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del juicio de primera instancia, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 142 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en razón de que fue procedente la acción intentada por la parte actora, los cuales deberán ser cuantificados en el periodo de ejecución de sentencia correspondiente.

Por otra parte, debemos precisar que el demandado \*\*\*\*\*, al dar contestación a la demanda entablada en su contra opuso las siguientes excepciones y defensas:

**“EXCEPCIÓN DE PAGO.-** *La cual consiste en la ausencia de la acción ejercitada que le asiste a la parte actora para reclamar la rescisión por incumplimiento por falta de pago que me demanda, en virtud de que como vengo sosteniendo, el suscrito no dio lugar al incumplimiento de los pagos, ya que los pagos se realizaron conforme a lo establecido en el contrato materia de la presente causa, como se acredita con los recibos expedidos por la empresa \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, misma que estaba autorizada mediante el contrato que la ahora actora suscribió con dicha empresa, para recibir a nombre de la ahora actora dichos pagos.”*

La anterior excepción resulta improcedente, en virtud de que como anteriormente quedó precisado al realizar el análisis de las pruebas ofrecidas por las partes, respecto a los recibos de pagos que fueron ofrecidos por la parte demandada, no resultan aptos para tener por acreditado el pago correspondiente, ya que tales recibos fueron expedidos por una persona diversa a la parte actora, la cual -contrario a lo señalado por el demandado- no se encontraba facultada para recibir dichos pagos, pues del contrato de Administración y Mediación denominado en su conjunto de “Inversión Financiada”, celebrada por la actora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como clienta (mandante), con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*.



\*\*\*\*\*, se advierte que en la cláusula tercera lo siguiente:

**“TERCERA.- DE LAS CANTIDADES A ADMINISTRAR**

**“EL MANDANTE”** ENTREGA A \*\*\*\*\*, LA CANTIDAD DE **\$1,747,300.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** PARA QUE CUMPLA EL OBJETO DEL CONTRATO.

DICHA CANTIDAD LA ENTREGARA **“EL MANDANTE”** A \*\*\*\*\* AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO CONTRA ENTREGA DEL RECIBO OFICIAL.

ASÍ MISMO **“EL MANDANTE”** AUTORIZA QUE, EN CASO DE EXISTIR UN COMPRADOR INTERESADO EN ADQUIRIR LA CASA HABITACIÓN, \*\*\*\*\* RECIBA A SU NOMBRE, LA CANTIDAD QUE SE PACTE COMO ENGANCHE TOTAL DE DICHA VENTA.

AMBAS PARTES ACUERDAN QUE, CON DICHAS CANTIDADES, \*\*\*\*\* DEBERÁ CUBRIR A NOMBRE DE **“EL MANDANTE”** LOS GASTOS QUE SE GENEREN POR LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

A) POR LOS GASTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA CASA HABITACIÓN OBJETO DE ESTE CONTRATO, MISMOS QUE SE ESPECIFICAN EN EL **PROYECTO EJECUTIVO** REFERIDO EN EL **INCISO 1** DE LA **CLÁUSULA PRIMERA** Y QUE ASCIENDEN A LA CANTIDAD DE **\$1,572,570.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**.

B) POR LOS HONORARIOS DE \*\*\*\*\*, EN RAZÓN DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA Y QUE ASCIENDEN A LA CANTIDAD DE **\$174,730.00 (CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS 00/100 MN)**

C) POR EL PAGO DE HONORARIOS CORRESPONDIENTES A LAS OPERACIONES DE MEDIACIÓN QUE ASCIENDEN A LA CANTIDAD DE **\$105,659.00 (CIENTO CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N)** DICHO MONTO SERÁ ENTREGADO A LA INMOBILIARIA QUE REALICE DICHA VENTA EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS EN LA CLÁUSULA QUINTA DE ESE CONTRATO UNA VEZ QUE SE FIRMEN LAS ESCRITURAS.”

Por lo tanto, la sociedad \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, única y

exclusivamente tenía facultad para recibir a nombre de la actora, la cantidad que se pactó como enganche en dicha venta; en tal sentido de las cosas, los integrantes de esta Sala debemos concluir que dicha sociedad no estaba autorizada para recibir los pagos correspondientes a la compraventa, como ya se razonó en la parte considerativa de esta resolución.

De igual forma, resulta improcedente la excepción denominada como FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O CONDICIÓN A QUE ESTA SUJETA LA OBLIGACIÓN RECLAMADA, la cual se hizo consistir en lo siguiente:

**“EXCEPCIÓN DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O CONDICIÓN A QUE ESTA SUJETA LA OBLIGACIÓN RECLAMADA.-** *La cual reside en la ausencia de la acción ejercitada que le asiste a la parte actora para reclamar la rescisión por incumplimiento por la falta del resto del pago que se establece en la cláusula segundo del presente contrato, toda vez, que el suscrito conserve el crédito hipotecario durante la vigencia del contrato y hasta el mes de mayo del 2012, ya que dicho pago **ESTABA CONDICIONADA, ya que tenía que darse la hipótesis PARA EFECTUAR EL PAGO, a la firma de la Escritura Pública y una vez terminada la casa habitación, cosa que no aconteció por parte de la ahora actora, toda vez, que hasta la fecha esta inconclusa dicha construcción y aunado a ello no cuenta con las Escrituras Públicas que acredite que sea titular de la finca referida, en consecuencia, resulta improcedente que se me exija la rescisión por incumplimiento de pago.***

*La rescisión por incumplimiento por falta de pago que me demanda, en virtud de que como vengo sosteniendo, el suscrito no dio lugar al incumplimiento de los pagos se realizaron conforme a lo establecido en el contrato materia de la presente causa y la condición para liquidar el resto del pago es que la parte actora me escribiera para poder obtener el crédito hipotecario ante la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*”*

Al respecto, la anterior excepción resulta improcedente, ya que existe criterio jurisprudencial<sup>12</sup> de aplicación obligatoria de conformidad a lo dispuesto por el numeral 217 de la Ley de Amparo, que establece que la

<sup>12</sup> Registro: 2009492, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, Junio de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.), Página: 1586 .

facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes. El criterio jurisprudencial<sup>13</sup> en comento a la letra establece lo siguiente:

**“COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)].**

Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso

---

<sup>13</sup> Consultable con número de registro: 2009492, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, Junio de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.), Página: 1586.

concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706, de rubro: "COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

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

Así es dable llegar a la conclusión de que las obligaciones pactadas por las partes ahora en conflicto no son simultáneas, ya que no debían realizarse al mismo tiempo una y otra, sino que, en primer término el comprador tenía la obligación de realizar los pagos oportunos estipulados en la cláusula segunda del documento fundatorio de la acción, siendo los siguientes:

- “1. LA CANTIDAD DE \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MN) , PAGADO COMO APARTADO DE LA COMPRA VENTA MISMA QUE YA FUE ENTREGADA AL “EL PROMINENTE VENDEDOR”.*
- 2. LA CANTIDAD DE \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MN) EL DIA 11 DE AGOSTO DE 2010.*
- 3. LA CANTIDAD DE \$1,000.000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N.) EN 6 PAGOS MENSUALES LOA (SIC) DÍAS 11 DE CADA MES QUEDANDO CADA PAGO EN \$166,666.67 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 67/100 MN).*
- 4. LOS RESTANTES \$2,150,000.00 (DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MN), MEDIANTE CRÉDITO QUE TIENE A SU FAVOR “EL PROMINENTE COMPRADOR” CON LA INSTITUCIÓN CREDITICIA “HIPOTECARIA NACIONAL”, EL CUAL, A LA FECHA DEL PRESENTE CONTRATO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTA “EL PROMINENTE COMPRADOR” YA QUE SE ENCUENTRA AUTORIZADO A SU FAVOR.”*

Ahora bien, en el presente juicio se encuentra justificado única y exclusivamente el pago correspondiente al punto número 1 uno y 2 dos, sin embargo, no se encuentra justificado que haya cumplido con el pago de la cantidad de \$1´000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N.) en 6 pagos mensuales los días 11 once de cada mes posteriores a la firma del contrato, quedando cada pago en \$166,666.67 (ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos 67/100 moneda

nacional), a favor de la vendedora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por lo tanto dicho incumplimiento se generó previo al de la parte actora cuya obligación era posterior es decir, entregar la casa terminada en un plazo de 07 siete meses a partir de la firma del contrato, y por lo tanto, al no ser simultáneo, la parte actora no tiene la carga de probar que cumplió su obligación, ya que incluso fue voluntad de las partes que en caso de incumplimiento del comprador en el pago pactado libera al vendedor de entregar el inmueble en el tiempo pactado como se expresó en la cláusula Tercera del citado contrato; de ahí que debemos determinar que la excepción opuesta por la parte demandada resulta improcedente.

En consecuencia, lo procedente al resolver es **REVOCAR** la resolución apelada, en base a las consideraciones anteriormente precisadas. Por lo que, ante la ausencia de reenvío que rige nuestro sistema procesal, esta Sala está obligada a llevar a cabo la revocación correspondiente, lo que se aborda en claro acatamiento al criterio jurisprudencial visible en la Octava Época<sup>14</sup>, bajo la voz:

**“APELACIÓN, FACULTADES DEL TRIBUNAL DE.** En el sistema procesal en que no existe reenvío, el Tribunal de apelación debe examinar y resolver, con plenitud de jurisdicción, las cuestiones indebidamente omitidas en la sentencia apelada, reclamadas en los agravios, sin limitarse a ordenar al inferior que las subsane, porque debe corregirlas por sí mismo.

Amparo directo 141/88. Ruperto Ramírez Díaz. 24 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 42/92. Sucesión a bienes de Esther Ruiz Bello y otro. 11 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.”

Así pues por lo fundado y motivado en la parte considerativa de la presente resolución, por virtud de la revocación de la sentencia definitiva, la parte propositiva de la misma deberá quedar en los siguientes términos:

---

<sup>14</sup> Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 208192, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995, Tesis: VI.2o.562 C, Página: 223.

**PRIMERA.-** La personalidad de las partes, la competencia del Juzgado y la vía elegida quedaron acreditadas en autos.

**SEGUNDA.-** Se DECLARA la Rescisión del Contrato de Promesa de Compraventa del Tipo “Proyecto Financiado”, de fecha 30 treinta de Agosto del año 2010 dos mil diez, celebrado entre la señora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, como promitente vendedora, con el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, como promitente comprador, que celebraron las partes respecto del lote de terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco, que después de una relotificación, quedó señalada como: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*” del desarrollo habitacional denominado \*\*\*\*\*, ubicado al poniente de la zona metropolitana de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y dentro del municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, con superficie aproximada de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* metros cuadrados, la cual actualmente tiene el número oficial \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, en el fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*, Jalisco.

**TERCERA.-** Se CONDENa al demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, a la restitución de la posesión material y jurídica, de la casa habitación ubicada en el lote de terreno número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*”, en el fraccionamiento denominado “\*\*\*\*\*”, ubicado en \*\*\*\*\*, Jalisco, que después de una relotificación, quedó señalada como: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la manzana “\*\*\*\*\*” del desarrollo habitacional denominado \*\*\*\*\*, ubicado al poniente de la zona metropolitana de Guadalajara y dentro del Municipio de \*\*\*\*\*, Jalisco, con superficie aproximada de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* metros cuadrados, la cual actualmente tiene el número oficial \*\*\*\*\* de la Avenida \*\*\*\*\*, en el fraccionamiento \*\*\*\*\* en \*\*\*\*\*, Jalisco.

Por consiguiente, la accionante \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, debe entregar al demandado \*\*\*\*\*, la cantidad que recibió como pago de apartado y

enganche del inmueble materia de la controversia, es decir la cantidad de \$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). Así como, el pago de los intereses legales de la cantidad antes señalada, los cuales deberán cuantificarse en el periodo de ejecución de sentencia.

**CUARTA.- Se CONDENA al demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, a pagar a la parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, la cantidad de \$187,500.00 (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pena convencional, conforme a lo establecido en la cláusula sexta del Contrato fundatorio de la acción.**

**QUINTA.- Se CONDENA al demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, al pago de una renta mensual, por el uso y disfrute del inmueble materia del juicio, desde el día 15 quince de Febrero del año 2013 dos mil trece, fecha en que indebidamente tomó posesión de la casa, y hasta la devolución física y jurídica de la misma, debiendo tomarse como base el dictamen pericial emitido por el perito auxiliar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en el cual se establece las cantidades que deberán tomarse en cuenta como rentabilidad del inmueble, lo cual deberá cuantificarse en el periodo de ejecución de sentencia correspondiente.**

**SEXTA.- Se CONDENA al demandado \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas generadas con motivo de la tramitación del juicio de primera instancia, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 142 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual deberá ser cuantificado en el periodo de ejecución de sentencia correspondiente.**

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

## **VIII COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA**

Sin que se haga especial condenación en costas por lo que a ésta segunda instancia se refiere, al no actualizarse en el presente trámite de alzada ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 86, 87, 427, 434, 435, 437,



451 y demás relativos del Enjuiciamiento Civil del Estado, se resuelve el presente toca de apelación con las siguientes:

## **P R O P O S I C I O N E S:**

**PRIMERA.-** Por los motivos y consideraciones expuestos en el cuerpo de la presente ejecutoria se **REVOCA** la **Sentencia Definitiva** pronunciada el día **02 dos de Enero del año 2017 dos mil diecisiete**, dictada por el **C. Juez \* \* \* \* \*** **de lo Civil del \* \* \* \* \*** **Partido Judicial del Estado de Jalisco**, en los autos del Juicio **Civil Ordinario**, con número de expediente **874/2015**, promovido por **\* \* \* \* \*** **\* \* \* \* \***, en contra de **\* \* \* \* \*** **\* \* \* \* \***.

**SEGUNDA.-** Sin que se haga especial condenación en costas por lo que a ésta segunda instancia se refiere, al no actualizarse en el presente trámite de alzada ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**TERCERA.-** Para los efectos de ejecución, con testimonio certificado de la presente, devuélvanse oportunamente al Juzgado de procedencia las documentales del caso, háganse las anotaciones en el libro de gobierno y en su oportunidad archívese este toca como caso totalmente concluido.

**Notifíquese por medio de boletín judicial, en virtud de que la presente resolución se dictó dentro del término previsto por los artículos 109 fracción VI y 439 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, por ello su publicación en dicha gaceta surte efectos de notificación a las partes.**

Así lo resolvieron y firman los **MAGISTRADOS** integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado **Doctor JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS, Maestro ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO (Ponente)**, y Licenciado **LUIS GERARDO REYES LARA**, este último en su calidad de Secretario de Acuerdos quien actúa en funciones de Magistrado de conformidad con lo dispuesto por los artículos 36, 43, fracción V y 53 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del

Estado de Jalisco, actúa como Secretaría de Acuerdos por Ministerio de Ley la Secretario Auxiliar Licenciada **CLAUDIA IVETT SANTANA CASILLAS** quien da fe, acorde a lo estatuido en el diverso artículo 44, fracción II de la legislación en cita.

M´RRP/AXMS/lcg