

Guadalajara, Jalisco; a 22 veintidós de  
Noviembre del año 2018 dos mil dieciocho.-----

**V I S T O**, para resolver el recurso de  
apelación interpuesto por la parte demandada y actor  
reconvencionista \* \* \* \* \*, en  
contra de la sentencia definitiva de fecha 09 nueve de  
agosto de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Juez  
Séptimo de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado,  
dentro del Juicio Civil Ordinario, promovido por \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, como administrador general único de  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* en contra de \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* expediente número 750/2016, y;---

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

1.- Compareció \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, como administrador general único de \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, a demandar a \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, en reclamo de las prestaciones siguientes: “A).-  
Por la declaración Judicial de que se Rescinde el contrato  
de compraventa celebrado entre los suscritos y el ahora  
demandado respecto del siguiente inmueble: Finca  
identificada con el número \* \* \* \* \*  
\* \* de la calle \* \* \* \* \* colonia \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* en Zapopan, Jalisco. Con las siguientes medidas y  
linderos AL NORTE, en \* \* \* \* \* ,

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

con \* \* \* \* \* AL SUR, en \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* con \* \* \* \* \* AL  
ORIENTE, en \* \* \* \* \* con \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*; y AL PONIENTE, en \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* con \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*; B).- El pago de gastos, Costas y honorarios  
profesionales que se generen con motivo del presente  
juicio..." Admitida la demanda ante el Juez Séptimo de lo  
Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, y seguido el  
juicio por sus etapas procesales, se desprende de  
actuaciones que con fecha 09 nueve de agosto de 2018  
dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva misma que  
en su parte propositiva se transcribe:-----  
-----

**“PRIMERA.-** La competencia del  
Juzgado, la personalidad de las partes y  
la vía elegida fueron procedentes.

**SEGUNDA.-** La actora principal \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* no probó la acción de rescisión, y por  
ende resultó innecesario el estudio de las  
excepciones y defensas hechas valer por  
el demandado principal \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* en consecuencia.

**TERCERA.-** Se absuelve a la parte  
demandada principal \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* , de la totalidad de las  
prestaciones que le fueron reclamadas en  
la demanda principal.

**CUARTA.-** La parte actora reconvenzional  
acreditó su acción de cumplimiento de  
contrato, no así la totalidad de las  
prestaciones reclamadas, en tanto que la  
demandada reconvenzional no justificó

sus excepciones y defensas, en consecuencia.

**QUINTA.-** Se **condena** a la demandada \*  
\* \* \* \* \*, al **cumplimiento total** del  
CONTRATO DE COMPRAVENTA (que  
las partes denominaron como preparatorio  
de promesa de compraventa de inmueble)  
celebrado el 29 veintinueve de enero de  
2016 dos mil dieciséis, y como lo solicita  
la actora reconvenzional al cumplimiento a  
favor de \* \* \* \* \*  
\* \* de lo siguiente:

- Por la entrega jurídica y material como obra terminada, nueva, en perfectas condiciones y terminados de la finca marcada con el número \* \* \* \* \* en la calle \* \* \* \* \*, colonia el \* \* \* \* \*, en Zapopan, Jalisco, consistente en una casa de 2 niveles, con una superficie de \* \* \* \* \*, y \* \* \* \* \* de construcción, cocina integral con loza de granito, estufa, campana, closet con entrepaños, boiler, y dentro de un coto (sic) con portón eléctrico e interfono en la entrada del mismo uso general, con las medidas y linderos:

AL NORTE, en \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, con \* \* \* \* \*

AL PONIENTE, en \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* colindando con \* \* \* \* \*

AL SUR, en \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* con \* \* \* \* \*

AL ORIENTE, en \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* con \* \* \* \* \*

- Concluya y acredite haber concluido los tramites siguientes, según se obligó en el contrato fundatorio de la acción;

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

régimen de condominio, permisos, licencias, autorizaciones municipales, de obras públicas, habitabilidad, Sistema intermunicipal de Agua y Alcantarillado, Comisión Federal de Electricidad, y todo lo necesario para la válida y funcional de (sic) la finca marcada con el número \* \* \* \* \* en la calle \* \* \* \* \* , colonia el \* \* \* \* \* , en Zapopan, Jalisco, descrita en el punto anterior, y que tenga concluidos todos los terminados necesarios para su entrega y habitabilidad, de conformidad con la cláusula tercera del fundatorio.

- Por el otorgamiento de la escritura pública y definitiva, libre de gravamen, a favor de la parte actora que lo acredite como legítimo propietario de la finca marcada con el número \* \* \* \* \* en la calle \* \* \* \* \* , consistente en una casa de 2 niveles, con una superficie de \* \* \* \* \* , y \* \* \* \* \* , cocina integral con loza de granito, estufa, campana, closet con entrepaños, boiler, y dentro de un coto con portón eléctrico e interfono en la entrada del mismo uso general, con las siguientes mediadas y linderos:

AL NORTE, en \* \* \* \* \* , con \* \* \* \* \*

AL PONIENTE, en \* \* \* \* \* colindando con \* \* \* \* \*

AL SUR, en \* \* \* \* \* con \* \* \* \* \*

AL ORIENTE, en \* \* \* \* \* con \* \* \* \* \*

- El vendedor queda obligado en los términos del artículo 1871 del Código Civil

de Jalisco, garantizar las calidades del bien vendido; prestar el saneamiento para el caso de evicción; garantizar una posesión útil al comprador; custodiar el bien en calidad de depositario, desde la celebración del contrato de compraventa hasta la entrega del bien vendido; y garantizar una posesión pacífica del comprador contra perturbaciones jurídicas de terceros.

**SEXTA.- Se absuelve a la demandada \***

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, de la prestación reclamada en el punto E del escrito de demanda reconvencional, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**SÉPTIMA.-** Se absuelve a ambas partes del pago de gastos y costas generadas por la tramitación del presente juicio, toda vez que se actualiza la hipótesis prevista por el artículo 143 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado.”

**2.-** Inconforme el demandado y actor reconvencionista \*\*\*\*\* , interpuso recurso de apelación en contra de la misma, por lo que una vez admitido, se ordenó enviar autos y documentos al Superior para la substanciación de la alzada, correspondiendo a esta Sala conocer del presente negocio; por auto de fecha 27 veintisiete de Septiembre de 2018 dos mil dieciocho, se avocó al conocimiento y se tuvo al apelante expresando agravios, mismos que se dan por transcritos sin que ello implique trasgresión a los derechos fundamentales del recurrente ya que no existe disposición legal alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado que

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

obligue a esta Sala a transcribirlos. Sirviendo de apoyo a la anterior consideración la siguiente tesis emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil Del Primer Circuito, Octava Época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo: XII, noviembre de 1993, página: 288, bajo la voz: -----

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.** El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.”

**OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 307/93. Bertha Silva de Pérez.  
3 de junio de 1993. Unanimidad de votos.  
Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez.  
Secretario: Benito Alva Zenteno.

**3.-** Expresados los agravios anteriormente señalados, se ordenó correr traslado de los mismos a la

parte contraria, y finalmente se citó a las partes para sentencia, misma que hoy se pronuncia.-----

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

**I.-** La competencia de los integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para conocer y decidir de la Segunda Instancia en este juicio, se encuentra debidamente acreditada de conformidad con la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Entidad.-----

**II.-** Se hace constar que se tienen a la vista las actuaciones originales y documentos fundatorios que fueron enviados por el natural para la substanciación de la presente, mismas que merecen valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Enjuiciamiento Civil para el Estado y únicamente para los efectos inherentes a la resolución del recurso de apelación interpuesto.-----

**III.-** Este Órgano Colegiado procede al comentario y calificación de los agravios expuestos por el apelante, llegando a la conclusión de declararlos fundados y suficientes para **MODIFICAR** la sentencia recurrida, esto último resultó después de tomar en cuenta los siguientes puntos y fundamentos de derecho.-----

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

En síntesis se queja el apelante de la absolución que realizó el juzgador a favor del demandado en la reconvención respecto de la prestación reclamada bajo el inciso E) consistente en la indemnización por el incumplimiento del contrato de compraventa en cuanto a la entrega puntual del bien vendido, y por tanto el pago de una renta mensual desde el día 29 veintinueve de abril de 2016 dos mil dieciséis, hasta la entrega jurídica y material del inmueble objeto del contrato y en las condiciones en que se ofreció; importe cuya cuantificación, solicitó fuera determinada con auxilio pericial, en base a la rentabilidad del inmueble atendiendo a su superficie, ubicación y características físicas; reclamo que fue desestimado por el juzgador bajo el argumento que en el contrato de compraventa fundatorio no se pactó tal supuesto, es decir, una cláusula penal; determinación que aduce, es incorrecta ya que si bien no se estableció una cláusula penal, deviene incorrecto absolver al demandado del reclamo apuntado, en la medida que dicha postura no tiene sustento en la teoría general de las obligaciones, ni tampoco en la naturaleza y alcance de la cláusula penal, ya que sostiene, se debe partir del principio de que los contratos se celebran para cumplirse y esto debe de ocurrir en la fecha convenida por los contratantes, pues de lo contrario, la mora tiene consecuencias jurídicas como lo es el resarcir los perjuicios ocasionados. Refiere que al celebrarse un contrato las partes pueden pactar una pena convencional que regule un eventual incumplimiento de cualquiera de ellas lo anterior conforme al artículo 1310 del código civil local, pero tal circunstancia no supone un deber, es decir, pueden o no



pactarla, pero si lo hacen, no podrán además demandar daños y perjuicios, de modo que, sostiene, si no se pacta una cláusula penal y se verifica un incumplimiento por cualquiera de las partes, la afectada podrá demandar daños y perjuicios pues en ese sentido lo ha definido la Suprema Corte de Justicia la Nación en el criterio: “CONTRATOS, CLÁUSULA PENAL DE LOS”. Por su parte, aduce, el artículo 1784 del Código Civil de Jalisco regula el derecho de demandar el cumplimiento de un contrato además de los daños y perjuicios por mora, circunstancia que constituye precisamente lo reclamado en la demanda reconvencional toda vez que, tomando en cuenta que el perjuicio es la ganancia lícita que se deja de percibir por culpa de otro que incumplió con su obligación, entonces bajo esa tesitura, la parte actora reconvencional dejó de obtener una ganancia por la mora del vendedor en la entrega del bien vendido que amerita indemnización, la cual se traduce en la rentabilidad que debió producir el inmueble a su favor, al ser ello consecuencia inmediata de la falta de entrega que lo imposibilitó para arrendarlo. De modo que refiere el yerro del juzgador radica en considerar que al no haber pacto convencional para exigir una indemnización, el incumplimiento no debe ser sancionado, cuando que en realidad, la falta de cumplimiento de un deber constituye un hecho ilícito y como tal es fuente de una obligación que conlleva a la indemnización a favor de la parte que lo sufrió. Aunado a lo anterior, refiere, deberá condenarse en costas en segunda instancia a la parte actora en el principal y demandada en la reconvención así como las costas de

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

primera instancia por haber procedido la totalidad de las prestaciones reclamadas en la reconvención.-----

Argumentos que como se indicó, devienen fundados y suficientes para **MODIFICAR** la sentencia recurrida habida cuenta que como bien lo destaca el inconforme el A quo desacierta al estimar que al no existir pena convencional pactada en el contrato de compraventa fundatorio de la acción, ese hecho impedía al actor reconvencionista exigir la indemnización de los perjuicios que le ocasionó su contraria derivado de su falta de cumplimiento a lo pactado, pues al no haber entregado el vendedor el inmueble materia de la litis en el plazo y condiciones convenidas, es inconcuso que con tal proceder, ocasionó que el comprador se viera privado de obtener una ganancia lícita, traducida en el importe de la renta que debía generar dicho bien a su favor que amerita indemnización al traducirse en un hecho ilícito sin necesidad de que se hubiese pactado.-----

Lo anterior, pues existen marcadas diferencias entre la pena convencional que requiere de pacto expreso y la obligación que nace de hechos ilícitos que implica el deber de indemnizar el menoscabo causado, con motivo del incumplimiento de lo pactado, lo cual surge de la propia ley, y como tal no requiere de consenso previo. Ello, pues el objeto de la cláusula penal plasmada en un contrato, tiene como función determinar convencionalmente los perjuicios por el incumplimiento de lo pactado en un acuerdo de voluntades que genera obligaciones recíprocas a cargo de

los celebrantes y requiere como presupuesto básico que se convenga.-----

Mientras que la obligación de resarcir los perjuicios por el incumplimiento culposo de un deber, surge de omisiones que se traducen en un hecho ilícito fuente de obligaciones civiles que derivan del texto de la ley.-----

En efecto, la pena convencional o cláusula penal es la determinación previa entre los celebrantes de un contrato, del monto de la indemnización fijada de antemano para cuantificar los perjuicios que pueda sufrir la parte que se ve afectada ante el incumplimiento de su co-contratante, y se establece usualmente para apremiar el cumplimiento de lo convenido, puesto que para la exigibilidad de la cláusula penal, es suficiente el incumplimiento del obligado, y se actualiza en substitución de la indemnización por la falta de la obtención de una ganancia lícita (perjuicios) que de ello se derive, así, la cláusula penal se encuentra regulada en los artículos 1310 y 1313 del Código Civil del estado.-----

Es decir, la pena convencional no es sino la determinación previa entre particulares, del monto de los perjuicios fijados de antemano, con objeto de superar las dificultades de prueba que pudieran existir para puntualizar la cuantía del menoscabo sufrido.-----

En materia contractual, el incumplimiento y el cumplimiento tardío se consideran dos diversas fuentes de la obligación a cargo del deudor de indemnizar a su

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

acreedor o contraparte contractual con motivo de su conducta.-----

De donde se sigue que, la pena convencional cumple una función indemnizatoria por virtud del incumplimiento tardío del deudor en saldar sus obligaciones y resarce el monto del detrimento causado por la conducta renuente del obligado a cumplir con sus deberes y puede ser pactada contractualmente por las partes desde que se celebra el vínculo jurídico que los une.-----

Teniendo aplicación al respecto la siguiente tesis jurisprudencial cuyo texto reza:-----

Octava Época. Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 79, Julio de 1994. Tesis: I.4o.C. J/60. Página: 35.

**PENA CONVENCIONAL. SUS ELEMENTOS.**

Conforme al artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratantes pueden estipular cierta prestación como pena, para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Agrega el precepto que si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios. El artículo 1847 del propio ordenamiento previene, que no podrá hacerse efectiva la pena, cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable. De estos artículos se desprende que la pena convencional se integra con los siguientes

elementos: a) acuerdo de voluntades de los contratantes, accesorio a una convención principal; b) sobre la imposición de una pena, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios; c) para el caso de incumplimiento culpable, total o parcial, de la obligación objeto de la convención principal, y d) pena consistente, en el otorgamiento de alguna prestación a favor del acreedor. Los pactos que contengan los anteriores elementos constituirán la pena convencional, a la cual en ocasiones los contratantes la designan expresamente como tal en sus convenciones o con algún término equivalente, como "cláusula penal"; pero a veces le dan otras denominaciones distintas, como por ejemplo, renta, compensación, interés moratorio, aumento en el porcentaje de réditos, prestación adicional, etcétera. Sin embargo, siempre que se surtan los elementos indicados, deberá considerarse que existe una pena convencional, con independencia de la denominación que se le dé.

#### **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 1937/92. Rogelio Reyna y Compañía, S. A. de C. V. 30 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Aurora Rojas Bonilla.

Amparo directo 3253/92. Cryoinfra, S. A. de C. V. 8 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: J. Jesús Contreras Coria.

Amparo directo 1540/94. Unión Ciento Ochenta y Siete, S. A. 14 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

Amparo directo 1734/94. Ralph y Asociados, S. C. 14 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2434/94. Adán Gutiérrez y González. 19 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Luego, como bien lo discute el recurrente, en un contrato las partes pueden o no establecer una cláusula penal según sea su voluntad, pues constituye aspectos accesorios a la obligación principal.-----

Sin embargo, el que no lo pacten no implica que el perjudicado por el incumplimiento de una obligación quede impedido para exigir al incumplido los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de hechos u omisiones ejecutados en su contra que ameriten una indemnización, pues éstos se reitera, nacen de disposiciones expresas en la ley que se traducen en fuente de obligaciones concretas.-

En efecto, los artículos 1260, 1310, 1412 del código civil local disponen:-----

**Artículo 1260.-** Las obligaciones civiles nacen de la voluntad de las partes, de disposiciones expresas de la ley o como consecuencia de delitos, de faltas, o de hechos u omisiones ejecutadas con perjuicio ajeno, que ameriten una indemnización.

**Artículo 1310.-** Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.

**Artículo 1412.-** El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I. Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;  
y

II. Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del Artículo 1595.

El que contraviene una obligación de no hacer, pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención.

De la exégesis de los preceptos legales transcritos se desprende que los contratantes pueden pactar cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida y que si tal pacto se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.-----

Empero, dichos numerales no prohíben, de manera alguna, que en casos en los que no se hubiese pactado una pena convencional, para el caso de incumplimiento a la obligación de entregar en la fecha pactada un inmueble materia de una compraventa, se

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

impida al perjudicado reclamar el pago de los perjuicios ocasionados, pues los mismos nacen del simple incumplimiento culposo del que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido.-----

Aspecto que se fortalece con el contenido del artículo 1784 del Código Civil Local que a la letra dice:-----

**Artículo 1784.** 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 incumbe.

El perjudicado podrá optar entre el cumplimiento forzoso o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber pedido su cumplimiento, cuando éste fuere imposible.

Esta facultad opera de pleno derecho y se tendrá por resuelta la obligación, siempre y cuando:

- I. Sea consignado ante la autoridad judicial lo recibido como contraprestación hecha la deducción de los daños y perjuicios o en su caso la pena convencional;
- II. Se haga saber tal determinación judicialmente a la otra parte; y
- III. Que transcurran treinta días naturales contados a partir del siguiente al que se hizo saber la determinación a que alude la fracción anterior, sin que el notificado demande ante el mismo juzgado que le notificó y acredite haber cumplido las obligaciones que le competen.



Cuando la autoridad judicial declare improcedente la oposición, la resolución surtirá efectos a partir de la fecha de la notificación

El texto del numeral reproducido resulta sumamente elocuente para establecer que el perjudicado en el cumplimiento de una obligación puede exigir a su co-contratante que cumpla con lo que se obligó, con el resarcimiento de los perjuicios ocasionados.-----

Así, en el caso concreto de la demanda reconvencional se advierte que el recurrente demandó el pago de una indemnización derivada de los perjuicios que se le ocasionaron por el retardo o incumplimiento de su vendedor de no entregarle el inmueble materia de la litis en el plazo y condiciones convenidas, al exigir entre otras lo siguiente:-----

“E.- Porque se condene al vendedor y demandado en la reconvención, a indemnizarme por el incumplimiento del contrato de compraventa en cuanto a la entrega puntual del bien vendido, y por tanto pagarme una renta mensual desde el 29 de abril de 2016 y hasta que haga total y formal entrega jurídica y material del inmueble que me vendió y en las condiciones en que se ofreció; renta que será determinada por Usted con auxilio pericial, en base a la rentabilidad del inmueble objeto del contrato, atendiendo a su superficie, ubicación y características físicas, estas últimas considerándolo concluido y por tanto susceptible de habitarse.”

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

Luego, en los hechos de la demanda al respecto se precisó:-----

“...III.- La casa objeto del contrato, debió entregármela el vendedor el 29 de abril de 2016, y como no lo ha hecho, me ha provocado perjuicios porque no puedo disfrutar del inmueble habitándolo o rentándolo, y por ello debe pagarme el demandado una renta equivalente a la que habría generado la finca objeto del contrato de haberla entregado el vendedor al suscrito comprador en tiempo según los artículos 1260, 1412, 1413, 1414 y 1416 del Código Civil de Jalisco

De lo transcrito se obtiene que los perjuicios fueron reclamados por la actora reconvencionista como consecuencia del incumplimiento atribuido a la persona moral denominada \*

\* \* \* \* \*

respecto de las obligaciones adquiridas en el contrato fundatorio de la acción; específicamente en lo relativo a la omisión de entregar el inmueble materia de la litis en el plazo y condiciones convenidas en dicho pacto, indemnización que en todo momento, hizo consistir en **“la privación de una ganancia lícita”** como consecuencia de esa omisión.-----

Ahora, en el contrato fundatorio de la acción, los contratantes acordaron lo siguiente:-----

“TERCERA. La firma de escritura definitiva ante notario público se acuerda sea a más tardar el 29 de abril de 2016, fecha en la cual EL VENDEDOR deberá tener complementados todos los trámites

necesarios de permisos, licencias, autorizaciones municipales, de obras públicas, habitabilidad, SIAPA, CFE, y todo lo necesario para la venta válida y funcional de EL INMUEBLE y que este tenga concluidos todos los terminados necesarios para su entrega y habitabilidad.”

La anterior cláusula revela la obligación de la persona moral enajenante de entregar el bien vendido en el plazo y condiciones convenidas, lo cual deriva incluso del texto de la fracción I del artículo 1871 del Código Civil de Jalisco que dispone:-----

Artículo 1871.- El vendedor está obligado a:

I. Entregar al comprador el bien vendido; ...

Por su parte, los artículos 1412, 1414 y 1416 del Código Civil de Jalisco disponen:-----

**Artículo 1412.-** El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

III.Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;  
y

IV. Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del Artículo 1595.

El que contraviene una obligación de no hacer, pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención.

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

**Artículo 1414.** La responsabilidad de que se trata en este título, además de importar la devolución del bien o su precio, o la de ambos, en su caso, importará la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.

**Artículo 1416.-** Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Del contenido de los artículos anteriormente reproducidos, se llega al convencimiento pleno que en la especie, la prueba del menoscabo causado consistente en la privación del uso y disfrute de un bien inmueble por el incumplimiento a la obligación de su entrega en el tiempo convenido, se obtiene con la misma prueba de tal incumplimiento.-----

Se opina de esa manera, en virtud de que, conforme a dichos artículos, el perjuicio es la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación; la cual debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de aquella.-----

En estas condiciones, si los perjuicios son la privación de cualquier ganancia lícita con motivo del incumplimiento de una obligación, y los derechos emanados de la propiedad son, entre otros, los de poseer, usar y disfrutar el bien obtenido, la conclusión lógica y jurídica necesaria que resulta de dichas premisas, en una operación

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

deductiva, consiste en la consideración de que si una persona transmite en propiedad una cosa a otra persona, con lo que el objeto de la venta se incorpora al patrimonio de la compradora, y luego la vendedora incurre en mora en la entrega material del bien enajenado, tal incumplimiento se constituye en la causa inmediata y directa de que el nuevo dueño no pueda tener la posesión del bien, y por tanto, quede impedido para usarlo y disfrutarlo.-----

Lo que indudablemente implica un menoscabo en su patrimonio, aunque sea de carácter temporal, mientras prevalezca el incumplimiento injustificado, que ya no podrá ser restituido jamás, por lo que queda comprendido en la definición legal de perjuicios los cuales evidentemente deben ser objeto de indemnización en términos de lo dispuesto por el artículo 1416 del Código Civil del estado, pues representan la privación de una ganancia lícita que debió obtenerse si la obligación de entregar el bien vendido hubiese sido cumplida.-----

Tal como se advierte de la interpretación gramatical de ese precepto, se reconocen dos elementos de existencia de los perjuicios:-----

- A. La privación de cualquiera ganancia lícita.
- B. Que debiera de haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Entonces, la privación de una ganancia lícita, ineludiblemente, constituye un elemento de existencia de los

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

perjuicios, cuya ausencia impide que se tenga por acreditada esa prestación, ya sea reclamada como acción principal, o bien, accesoriamente, como aconteció en el caso, lo cual, como se explicó, no requiere de pacto expreso de los involucrados pues deriva de la ley, como fuente de obligación de indemnizar.-----

En este sentido, debe destacarse que la demostración de la privación de ganancia lícita, resulta necesaria porque, ante su ausencia, no puede acreditarse la existencia de los perjuicios.-----

Luego, en relación con el segundo elemento de existencia, establecido en el artículo 1416 del Código Civil de Jalisco “que debiera de haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación”, el legislador, con la palabra “debiera”, impuso la obligación de que se acrediten dos hipótesis adicionales: el incumplimiento de una obligación, y el nexo causal entre aquél y la privación de la ganancia lícita.-----

Ahora bien, se considera conveniente también establecer que, actualmente la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el amparo directo 7/2014, mediante ejecutoria de 22 veintidós de octubre de 2014 dos mil catorce, ha fijado ciertas bases para la forma en que deben resolverse aquellos procedimientos en que se reclama el pago de daños y perjuicios.-----

Así, en la ejecutoria de que se habla, la  
Primera Sala determinó:-----

*“138. La acción de pago de daños y perjuicios, como ocurre con cualquier otra, requiere la demostración de su existencia, para lo cual es necesario exponer la causa de pedir en los hechos de la demanda, según ordena el artículo 255, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y cumplir la carga de demostrarlos para alcanzar la condena al pago de tal prestación.--- 139. Por tanto, en la jurisprudencia mexicana se ha mantenido el criterio de que debe acreditarse la existencia de los daños y perjuicios alegados para lograr la condena.--- 140. En efecto, conforme al artículo 2108 del Código Civil para el Distrito Federal, por daño se entiende la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio, por la falta de cumplimiento de una obligación.--- 141. Según el artículo 2109 del mismo ordenamiento, se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.--- 142. Asimismo, de acuerdo con el artículo 2110 de dicho código, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.--- **143. Hay casos en que la demostración de los daños y perjuicios se logra con la prueba del incumplimiento del cual derivan**, como ocurre cuando la obligación incumplida consiste en el pago de dinero, caso en el cual, conforme al segundo párrafo del artículo 2117 del Código Civil para el Distrito Federal, tales daños y perjuicios se traducen en el pago de un interés, derivado de la falta de entrega del numerario. Por lo cual, basta señalar el hecho de tal incumplimiento en la entrega del dinero y acreditarlo para que necesariamente se tenga por probado, también, el daño o perjuicio que ocasiona no tener a disposición ese bien fungible, que se resarce con*

el pago del interés al tipo legal. **Otro ejemplo de esta situación tiene lugar cuando los daños y perjuicios se hacen consistir en la privación del derecho de uso de un bien mueble o inmueble durante cierto tiempo, pues al demostrarse el incumplimiento en el plazo de entrega del bien, al mismo tiempo se acredita el menoscabo patrimonial que representa verse privado del derecho de uso de un bien, que amerita ser resarcido.**--- 144. Este criterio es coincidente con el establecido por doctrinarios como Manuel Albaladejo, que sobre la prueba de los daños y perjuicios señala lo siguiente: Una abundantísima jurisprudencia exige la prueba de los daños, afirmando, a la vez, que ello es necesario porque el incumplimiento, de por sí, no implica la producción del daño, y la indemnización se debe por éste y no por aquél... De la prueba del daño que queda relevado --dice la jurisprudencia-- cuando por el propio tipo de incumplimiento que sea, éste apareje de por sí el daño, o de los hechos demostrados en que consista el mismo incumplimiento, se deduzca fatal y necesariamente el daño, o éste sea evidente o patente... Mas realmente, no hay relevación de la prueba del daño, sino que éste se prueba con los mismos hechos que prueban el incumplimiento.--- 145. En cambio, hay otros casos en que los daños y perjuicios no aparecen claramente derivados de la obligación incumplida, sino que resulta necesario que el afectado exponga en qué consistieron, para estar en condiciones de demostrar su existencia.--- 146. De lo dicho puede establecerse que la prueba de los hechos constitutivos de los daños y perjuicios expuestos como causa petendi de la indemnización demandada, deben acreditarse necesaria e invariablemente, en todos los casos, durante la etapa correspondiente del procedimiento de instrucción que precede a la sentencia definitiva, y no en otro procedimiento, como pudiera ser la ejecución de sentencia o vía de apremio; de modo que, si no se satisface ese onus probandi el juez debe absolver de la pretensión, y sólo en el supuesto de que se pruebe la existencia de los daños y perjuicios, debe acogerse lo pedido.---



147. Lo anterior se corrobora con lo previsto en el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que establece:--- “Artículo 85. Cuando hubiere condena de frutos, intereses, daños o perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida o se establecerán, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación.--- Sólo en el caso de no ser posible lo uno ni lo otro, se hará la condena, a reserva de fijar su importancia y hacerla efectiva en la ejecución de la sentencia.”--- 148. Lo establecido en el mencionado precepto demuestra claramente que la condena sobre daños y perjuicios está condicionada a la previa demostración de su existencia, y de lo único que puede llegar a dispensarse es la prueba de su importe económico, caso en el cual se permite una condena genérica. Aun en este último supuesto, se exige al juez fijar en la propia sentencia de condena las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación en ejecución de sentencia y, como último recurso o supuesto permisible, se admite una condena con reserva de fijar su importancia y hacerla efectiva en ejecución de sentencia.- -- 149. En la previsión de tales hipótesis se aprecia un orden de importancia que obedece a la necesidad de que, en lo posible, quede resuelto el litigio o que, por lo menos, se facilite la ejecución de la condena. En efecto, según ese orden de importancia, lo preferible en primer lugar es que sea en la propia sentencia donde se fije el monto o cuantía al cual asciende la condena por daños y perjuicios, lo cual implicaría el deber del juez para establecerla si tiene elementos en las pruebas rendidas y/o en la ley sobre la forma en que se puede calcular el importe de los daños y perjuicios causados, por ejemplo, si deben traducirse en el pago de intereses al tipo legal o algún otro, o si en el pago de una renta, etcétera.--- 150. En segundo orden de importancia se deja el supuesto en que no es posible, según los elementos de juicio a disposición del juez, determinar el importe de los daños y perjuicios; caso en el cual puede hacerse la condena a su pago de forma genérica, pero aun en ese supuesto, se impone al juez el deber de fijar, por lo menos,

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

*las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, por ejemplo, si debe tomarse en cuenta cierto periodo para calcularlos, ciertos bienes, ciertas tasas o valores, etcétera.---151. Como último supuesto permisible que, por tanto, debe considerarse excepcional, tiene lugar cuando no se puede establecer el importe de la condena por daños y perjuicios en la propia sentencia, así como tampoco dar las bases con arreglo a las cuales se calcule ese importe, caso en el cual se hace la condena genérica y se deja a la etapa de ejecución la determinación de la importancia y cuantía de la prestación.--- 152. En todos os casos, el presupuesto indispensable para la condena es la demostración de la existencia de los daños y perjuicios, pues de lo contrario ésta no tendría justificación.”*

Las tesis que surgieron de la anterior ejecutoria, corresponden a la Décima Época, y pueden ser consultadas en el Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, páginas 578 y 579, que, en su orden, tienen los siguientes rubros y textos:-----

Época: Décima Época Registro: 2014644  
Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 43, Junio de 2017, Tomo I  
Materia(s): Civil Tesis: 1a. LXV/2017 (10a.) Página: 578

**DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN QUEDAR DEMOSTRADOS EN EL JUICIO Y SÓLO LA PRUEBA DE SU IMPORTE PUEDE RESERVARSE PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA.**

De lo previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil, así como el artículo 85 del Código de

Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, puede establecerse que la prueba de los hechos constitutivos de los daños y perjuicios expuestos como causa de pedir de la indemnización demandada, deben acreditarse necesariamente, en todos los casos, durante la etapa correspondiente al procedimiento de instrucción que precede a la sentencia definitiva de un juicio, y no en otro procedimiento, como pudiera ser la ejecución de sentencia o vía de apremio; de modo que, si no se satisface esa carga probatoria, el juez debe absolver de la pretensión, y sólo en el supuesto de que se pruebe la existencia de los daños y perjuicios, debe acogerse lo pedido. En cambio, sobre la prueba de su importe económico, debe atenderse a lo previsto en el último de los preceptos mencionados, en el cual se aprecia un orden de importancia que obedece a la necesidad de que, en lo posible, quede resuelto el litigio o que, por lo menos, se facilite la ejecución de la condena; pues lo preferible en primer lugar es que sea en la propia sentencia donde se fije el monto o cuantía al cual asciende la condena por daños y perjuicios, lo cual implicaría el deber del juez para establecerla si tiene elementos en las pruebas rendidas o en la ley, sobre la forma de calcular su importe; en segundo orden de importancia se prevé el supuesto en que no es posible, según los elementos de juicio a disposición del juez, determinar el importe de los daños y perjuicios, caso en el cual puede hacerse la condena a su pago de forma genérica, pero aun en ese supuesto, se impone al juez el deber de fijar, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación; y como último supuesto permisible que, por tanto, debe considerarse excepcional, tiene lugar cuando no se puede establecer el importe de la condena por daños y perjuicios en la propia sentencia, así como tampoco dar las bases con arreglo a las cuales se calcule ese importe, entonces se hace la condena genérica y se deja a la etapa de ejecución la determinación de la importancia y cuantía de la prestación.

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

Amparo directo 7/2014. Ricardo Felipe Sánchez Destenave. 22 de octubre de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien formuló voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Esta tesis se publicó el viernes 30 de junio de 2017 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Época: Décima Época Registro: 2014645 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 43, Junio de 2017, Tomo I Materia(s): Civil Tesis: 1a. LXIV/2017 (10a.) Página: 579

**DAÑOS Y PERJUICIOS. FORMA DE ACREDITARLOS.**

Tomando en cuenta que conforme a lo previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil para el Distrito Federal, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse, puede establecerse que hay casos en que la demostración de los daños y perjuicios se logra con la prueba del incumplimiento del cual derivan, como ocurre cuando la obligación incumplida consiste en el pago de dinero, en que por disposición del artículo 2117 del mismo ordenamiento, se traducen en el pago de un interés derivado de la falta de entrega del numerario; o bien, cuando se demuestra el incumplimiento en el plazo de entrega de un bien mueble o inmueble, en que tal hecho acredita al mismo tiempo el menoscabo patrimonial que representa verse privado del derecho de uso de un bien, que amerita ser resarcido. En cambio, hay otros casos en que

los daños y perjuicios no aparecen claramente derivados de la obligación incumplida, sino que resulta necesario que el afectado exponga en qué consistieron, para estar en condiciones de demostrar su existencia.

Amparo directo 7/2014. Ricardo Felipe Sánchez Destenave. 22 de octubre de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien formuló voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Esta tesis se publicó el viernes 30 de junio de 2017 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

De la ejecutoria y tesis de referencia, en lo que interesa, se obtiene: -----

♦ Que para la condena al pago de perjuicios, es presupuesto indispensable la demostración de su existencia, porque de lo contrario ésta no tendría justificación.

♦ Que hay casos en que la demostración de los perjuicios se logra con la prueba del incumplimiento del cual derivan, como cuando la obligación incumplida consiste en la falta de entrega de un bien, siendo suficiente señalar el hecho del incumplimiento en la entrega del mismo y acreditarlo para que necesariamente se tengan por probados.



consecuencia de su incumplimiento y con ello al resarcimiento de los perjuicios que se le reclaman al ser consecuencia “directa” e “inmediata” del puntual cumplimiento de su deber para entregar dicho bien.-----  
-----

Aspecto que incluso, fue ponderado por el juez de instancia, en el segmento del fallo recurrido que a la letra dice:-----

“...En tanto que el actor reconvencional señala en su demanda que el vendedor debió entregarle la casa objeto del contrato el 29 veintinueve de abril de 2016 dos mil dieciséis, y que a la fecha no lo ha hecho. Entonces del documento fundatorio se desprende, que en efecto, la (sic) partes convinieron en la cláusula tercera respecto de la entrega del inmueble, precisamente el día 29 de abril de 2016 dos mil dieciséis. Fecha que resulta cierta en términos del artículo 1459 del Código Civil, existiendo prueba plena respecto a la materia del incumplimiento en que incurrió el demandado reconvencional, ello es así porque al momento de contestar su demanda, reconoció la falta de entrega del inmueble, por lo que dicha confesión hace prueba plena de conformidad con lo dispuesto por el artículo 295 (sic) del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por ende se tiene plenamente acreditado el incumplimiento de la demandada reconvencional, puesto que incluso así lo reconoce en el desahogo de la prueba confesional y declaración de parte desahogadas a su cargo y además de que esta razón fue el motivo por el cual ejercitó la acción principal de rescisión, por lo que se volvió exigible la obligación, hipótesis con la que se acredita el segundo elemento de la acción.”





Así el perito a través de su conocimiento especializado ilustra al juez sobre determinada ciencia o arte, y el valor probatorio de un peritaje radica en las percepciones y deducciones que derivadas de las reglas técnicas artísticas científicas se expongan en un dictamen en forma explicada y convincente. De modo que para que un dictamen cumpla con lo anterior debe ser claro, preciso, detallado y además contener los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados que conduzcan a la comprobación y veracidad de las conclusiones, por tanto el dictamen debe contemplar los fundamentos técnicos, artísticos o científicos que lo respalden para que el juez pueda tomarlo en cuenta, corriendo por cuenta del juzgador el apreciar tales aspectos.-----

Entre ellas destaca la claridad en las conclusiones, su firmeza, la ausencia de vacilaciones y la lógica relación entre unas y otras para que merezcan credibilidad, en suma, el juez al valorar el dictamen de una prueba pericial, lo hará bajo los parámetros de persuasión racional sometándose a las reglas que orientan la sana crítica atendiendo las cualidades y experiencias de los peritos y los fundamentos técnicos científicos que aportan.---

Y en el caso, se tiene que el dictamen del diestro auxiliar cumple con los postulados señalados, de ahí que resulte merecedor de pleno valor probatorio.-----

Por tanto, en el caso se justificaron los perjuicios ocasionados a la actora reconvencionista a causa

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

del evento dañoso motivado por el incumplimiento de su vendedor de no entregarle el inmueble enajenado en la fecha y condiciones estipuladas, lo anterior, con base en los datos objetivos y ciertos que evidencian las pruebas aludidas, en cuyo caso procede condenar al demandado por tal reclamo.-----

En sustento de lo anterior, se invoca la tesis que este Órgano Colegiado hace suya, relativa a la Décima Época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 28, Marzo de 2016, Tomo II, página 1754, que dice:-----

Época: Décima Época Registro: 2011211 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 28, Marzo de 2016, Tomo II Materia(s): Civil Tesis: III.2o.C.36 C (10a.) Página: 1754

**PERJUICIOS. SU EXISTENCIA DEBE DEMOSTRARSE MEDIANTE ELEMENTOS DE CONVICCIÓN, CON UN GRADO DE CERTEZA RAZONABLE QUE COMO CONSECUENCIA DIRECTA E INMEDIATA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, SE PRIVÓ DE UNA GANANCIA LÍCITA, CON TODOS SUS ELEMENTOS.**

Si bien es cierto que para demostrar la existencia de los perjuicios a que se refiere el artículo 2109 del Código Civil Federal, no necesariamente se requiere de prueba directa que los acredite, también lo es que ello no releva de la carga probatoria a quien pretende su pago, pues el accionante tiene la obligación de ofrecer elementos de convicción que tengan el alcance de demostrar, con un grado de certeza razonable que, como



**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

diecisiete, por lo que el importe de renta que se siga generando con posterioridad a esa fecha y hasta la entrega del inmueble enajenado deberá quedar condicionado a que se determine y cuantifique en el periodo de ejecución de sentencia en vía incidental y a través de juicio de peritos tomando como marco referencial el dictamen pericial que obra en actuaciones a fojas 152-164 ciento cincuenta y dos guión ciento sesenta y cuatro del sumario natural.-----

Se invoca en sustento de lo anterior la siguiente tesis:-----

Época: Novena Época Registro: 165295 Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:  
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la  
Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Febrero de  
2010 Materia(s): Civil Tesis: I.4o.C.226 C Página:  
2819

**DAÑO CAUSADO POR LA FALTA DE ENTREGA  
DE UN BIEN. SE ACREDITA CON LA SOLA  
RETENCIÓN.**

Del contenido de los artículos 2108 y 2109 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el consenso existente sobre los bienes y derechos que conforman el patrimonio, se llega a la conclusión de que la prueba del daño consistente en la privación del uso y disfrute de un bien por el incumplimiento a la obligación de su entrega en el tiempo convenido, se obtiene con la misma prueba de tal incumplimiento, sin necesidad de alegar otros hechos o aportar otros medios de prueba, en correspondencia con lo establecido por alguna doctrina y jurisprudencia extranjeras. En efecto, conforme a dichos artículos, el daño es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento de una obligación, y perjuicio es la

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación; daño y perjuicio deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. Asimismo en el campo de la postulancia y la práctica judicial existe consenso, en el sentido de que en el patrimonio de una persona se encuentra el conjunto universal de todos los bienes y derechos de contenido económico que corresponden a su titular, como es el caso de los bienes que se adquieren en propiedad y los derechos que derivan de esa propiedad, entre los cuales están los de poseer el bien adquirido, usarlo y disfrutarlo, con los límites legales, como lo determine el propietario. En estas condiciones, si los daños son la pérdida o menoscabo del patrimonio que se causan con el incumplimiento de una obligación, y los derechos emanados de la propiedad son, entre otros, los de poseer, usar y disfrutar el bien obtenido, la conclusión lógica y jurídica necesaria que resulta de dichas premisas, en una operación deductiva, consiste en la consideración de que si una persona transmite en propiedad una cosa a otra persona, con lo que el objeto de la venta se incorpora al patrimonio de la compradora, y luego la vendedora incurre en mora en la entrega material del bien enajenado, tal incumplimiento se constituye en la causa inmediata y directa de que el nuevo dueño no pueda tener la posesión del bien, y por tanto, quede impedido para usarlo y disfrutarlo, lo que indudablemente implica un menoscabo en su patrimonio, aunque sea de carácter temporal, mientras prevalezca el incumplimiento injustificado, que ya no podrá ser restituido jamás, por lo que queda comprendido en la definición legal de daños, y debe ser objeto de una indemnización.

**CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 236/2009. Federico Manzano Morales. 21 de mayo de 2009. Unanimidad de

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

votos. Ponente: Leonel Castillo González.  
Secretaria: Mónica Cacho Maldonado. Nota: Por  
ejecutoria del 5 de octubre de 2011, la Primera  
Sala declaró sin materia la contradicción de tesis  
2/2011, derivada de la denuncia de la que fue  
objeto el criterio contenido en esta tesis, al  
estimarse que la jurisprudencia 1a./J. 80/2011  
resuelve el mismo problema jurídico.

De ahí lo fundado de los agravios expuestos  
sobre el particular.-----

Sin que escape de la visión de este Órgano  
Colegiado que la demandada reconvencionista se  
excepcionó en el sentido de que el importe de la  
indemnización que por concepto de perjuicios se le reclama  
no resulta procedente, al no haberse pactado pena  
convencional en el fundatorio de la acción, lo que incluso  
derivó en la oposición de las excepciones denominadas:  
Falta de acción; y dolo y mala fe.-----

Argumentos defensivos que se estima  
resultan improcedentes en virtud de que, como ya se explicó  
en la presente resolución, la obligación de resarcir los daños  
y perjuicios por el incumplimiento culposo de un deber surge  
de omisiones que se traducen en un hecho ilícito por la falta  
de entrega del bien vendido y nacen del texto de la ley,  
específicamente del contenido de los numerales 1260, 1310,  
1412, 1414 y 1416 en relación con el 1784 del Código Civil  
local, cuya nota distintiva no precisa de pacto expreso entre  
las partes.-----

Aunado a que no se observa una conducta de mala fe en el actor reconvencionista al reclamar aspectos que dimanen de la ley y en esa medida la excepción opuesta por el demandado resulta improcedente.-----

Igual suerte corre la diversa que denominó Sine Actione Agis la cual no constituye propiamente una excepción sino sólo la negación del derecho del actor a ejercitar la pretensión reclamada lo cual resulta improcedente en virtud de que, contrario a lo que alega, la acción de pago o indemnización de los perjuicios deducida por el actor reconvencionista, resultó procedente con base en los argumentos vertidos en el cuerpo de esta resolución los cuales aquí se dan por reproducidos íntegramente.-----

Por otro lado, como una consecuencia lógica y natural de lo anterior, también resulta fundado el diverso segmento de agravios en que el inconforme se queja de la absolción del pago de gastos y costas decretadas por el juzgador a favor de la demandada reconvencionista \* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \* pues al resultar procedente el pago de la indemnización que por perjuicios se reclama en su contra, se supera el caso de excepción tutelado por la fracción I del artículo 143 de la Ley Adjetiva Civil Estatal, a que hizo alusión el juez de instancia, para dar paso a la actualización de la diversa hipótesis contenida en la fracción I del artículo 142 del ordenamiento en cita, que torna procedente la condena al pago de gastos y costas en su contra, al ser condenado en juicio, y por tanto resultar

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

perdidoso en la contienda, aspecto que deberá verse reflejado en la parte considerativa del fallo impugnado.-----  
-----

En las relatadas circunstancias al resultar fundados los agravios expuestos por el apelante, lo procedente será **MODIFICAR** el fallo recurrido, a efecto de condenar al demandado reconvencionista por un lado, al pago de la indemnización que por concepto de perjuicios y por otro, de los gastos y costas del juicio.-----

**IV.-** En consecuencia de lo anterior, y a falta de reenvío que impera en nuestro sistema legal este Órgano Colegiado, con plenitud de jurisdicción procede a dictar los términos en que deberá quedar la parte propositiva de la sentencia impugnada haciendo al efecto como sigue:-----

**“PRIMERA.-----INTOCADO**

**SEGUNDA.-----INTOCADO**

**TERCERA.-----INTOCADO**

**CUARTA. La parte actora reconvencional acreditó su acción de cumplimiento de contrato, en tanto que la demandada reconvencional no justificó sus excepciones y defensas, en consecuencia.-----**

**QUINTA.-----INTOCADO**

**SEXTA.- Se condena a la demandada reconvencionista \* \* \* \* \***

**\* \* \* \* \***



\*\*\*\*\* a la prestación reclamada en el punto E del escrito de demanda reconvencional y como consecuencia, al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*. \*\*\*\*\* (\* \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*), por concepto de indemnización de los perjuicios causados con motivo de la falta de entrega del bien vendido, concepto que abarca el periodo comprendido del 29 veintinueve de abril de 2016 dos mil dieciséis, hasta el 19 diecinueve de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, más los importes que se sigan generando, a partir del día siguiente, esto es, del 20 veinte de Septiembre de 2017 dos mil diecisiete, y hasta la entrega del inmueble enajenado, los cuales deberán determinarse y cuantificarse en el periodo de ejecución de sentencia en vía incidental y a través de juicio de peritos, con base en las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.-----

**SÉPTIMA.-** Se condena a la demandada reconvencionista \*\*\*\*\* a cubrir a favor de su contraria los gastos y costas generados con la instauración del juicio en términos del artículo 142 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, los cuales deberán cuantificarse en el periodo de ejecución de sentencia en vía incidental.-----”

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

V- Sin especial condena en costas a ninguna de las partes por cuanto ve a esta instancia, al no actualizarse ninguno de los supuestos contemplados por el artículo 142 de la Ley Adjetiva Civil Estatal.-----

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en los artículos, 85, 86, 87, 88, 89, 89 D, 434 al 457 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse este recurso y se resuelve con las siguientes:----

**PROPOSICIONES:**

**PRIMERA.-** Se **MODIFICA** la sentencia definitiva de fecha 09 nueve de agosto de 2018 dos mil dieciocho, dictada por el Juez Séptimo de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, dentro del Juicio Civil Ordinario, promovido por \* \* \* \* \*  
\*, como administrador general único de \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* en contra de \* \* \* \* \*  
\* \* \*, para quedar en los términos precisados en el IV cuarto considerando de la presente resolución.-----

**SEGUNDA.-** Sin especial condena en costas por lo que a esta instancia se refiere.-----

**TERCERA.-** Con testimonio de la presente resolución vuelvan los autos y documentos al juzgado de su

**TOCA. 552/2018.  
EXP. 750/2016.  
OCTAVA SALA.**

procedencia y en su oportunidad archívese el toca como  
asunto concluido.-----

**CUARTA.-** En razón de que la presente  
resolución se dicta dentro del término a que se refiere el  
artículo 439 del Código de Procedimientos Civiles para el  
Estado, se ordena notificar a través de Boletín Judicial.-----

**NOTIFÍQUESE.**-----

Así lo acordaron y firmaron los integrantes de  
la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el  
Estado MAGISTRADOS Maestro FELIPE SÁNCHEZ  
MONTES DE OCA (Presidente y Ponente), Doctor  
ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO, y Doctor JOSÉ  
CARLOS HERRERA PALACIOS ante el Secretario de  
Acuerdos Licenciado FABIÁN HUITRADO ARÉCHIGA que  
actúa y da fe.-----

FSMO/FRL/sda.