

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO

TOCA

26/2016

SENTENCIA DICTADA EN SEGUNDA INSTANCIA

SEGUNDA SALA CIVIL DE TOLUCA, MÉXICO.



TOLUCA, ESTADO DE MÉXICO; CUATRO (04) DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS (2016).

14

VISTOS para resolver el Toca número 26/2016, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora [REDACTED], en contra de la sentencia definitiva de fecha siete (7) de diciembre de dos mil quince (2015), dictada por el Juez Segundo Civil de Primera Instancia de Tenango del Valle con residencia en Santiago Tianguistenco, Estado de México; en el Juicio **ORDINARIO CIVIL (CUMPLIMIENTO DE CONTRATO)**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] en el expediente 334/2015, y;

JUDICIAL
ESTADO DE MÉXICO
CIVIL

ACTUACION

RESULTANDO:

1. El actor A [REDACTED] Z, demandó de [REDACTED] lo siguiente:

"a).- El cumplimiento de la cláusula PRIMERA, del contrato privado de compra venta, celebrado en fecha diecisiete de Octubre (sic) del año dos mil trece, respecto a la entrega del bien inmueble ubicado en General Anaya, número quinientos [REDACTED] del Barrio de San [REDACTED] Municipio de Casullera, Mirafuentes, Estado de México.

b).- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine." (sic)

2. El demandado [REDACTED] A, dio contestación a la incoada en su contra oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes

3. Substanciado el procedimiento en sus etapas, se dictó el fallo que ahora se recurre, en cuyos puntos resolutivos se estableció.

"PRIMERO.- Ha sido improcedente la acción ejercitada por [REDACTED] en contra de [REDACTED] al no haber acreditado los elementos de su acción.

SEGUNDO.- Se absuelve a la parte demandada [REDACTED] de la pretensión reclamada por su antagonista [REDACTED]

TERCERO.- No ha lugar a hacer condenación en costas dentro de la presente instancia.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE." (sic)



4. Inconforme con el mencionado fallo, la parte actora interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido con efecto suspensivo por el Juez del conocimiento, quien ordenó la remisión de las constancias correspondientes a la Alzada para la sustanciación respectiva.

5. Con la interposición del recurso y la remisión de las constancias, se formó el presente Toca y en su



DE MÉXICO

oportunidad, se ordenó turnar los presentes autos, para la formulación del proyecto de resolución; y:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA. Esta Sala es competente para el conocimiento y resolución del presente recurso de apelación, atento a lo dispuesto por los artículos 1.1, 1.8 fracción I, 1.360 fracción II y 1.366 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México; así como lo establecido en los artículos 1, 2, 3 fracción I, 4, 43 y 44 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II. AGRAVIOS. Debe dejarse establecido, que por razón de orden y método ésta Sala analiza los agravios formulados por la apelante, en forma conjunta, sin que con ello se violen sus Derechos Humanos.

Tiene aplicación al caso, el criterio de Jurisprudencia de la Novena Época. Registro: 167961. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario

ACTUACIONES

AS
se
OS
DE
DE
AS
COLL
CIBEL

Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX,
Febrero de 2009. Materia(s): Común. Tesis: VI.2o.C.
J/304. Página: 1677; que establece:

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

Bajo estas condiciones, el reclamante indica que la
sentencia recurrida le causa los siguientes puntos de
inconformidad:

a) Le causa agravios el considerando séptimo (7º)
de la resolución combatida; en atención a que de la
cláusula cuarta (4ª) del contrato motivo de este juicio, se
desprende que: "... el comprador se da por recibido de la
posesión legal y jurídica del inmueble que adquiere...";
mientras que en la última cláusula se obligó a entregar la
cantidad de [REDACTED] (CUARENTA Y CINCO MIL
PESOS 00/100 M.N.)



ESTADO DE MÉXICO

26

b) Por lo que, la autoridad viola en su perjuicio los artículos del 7.32 y 7.73 del Código Civil del Estado de México; preceptos legales, que señalan que las partes se obligan en la manera y términos en que quisieron obligarse, sin que se requieran formalidades específicas; de ahí, que si solo se constriñó a entregar la cantidad de \$ [REDACTED] (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) y la demandada se obligó a entregarle la posesión del inmueble.

U.D.F.
E.M.
SALA
LUCAS
RETAJE

c) Debe respetarse el pacto que se efectuó en estricto apego a los artículos señalados y por ende, se debió condenar a la parte demandada a la entrega del inmueble, declarando procedentes las prestaciones que reclamó en su escrito inicial de demanda.

ACTUACIONES

Previo al análisis de los agravios formulados por el impetrante, es menester realizar algunas acotaciones respecto a la acción ejercitada por [REDACTED]

Pues bien, de las constancias de autos se advierte que en el escrito de demanda, el solicitante reclama el cumplimiento del contrato privado de compraventa celebrado el d [REDACTED] en específico, la entrega del bien inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED]

Estado de México, el cual cuenta con una superficie de doscientos noventa y un metros cuadrados (291 m2) y las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED]
ANAYA
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



En los hechos de su demanda, el inconforme señala que las partes pactaron como precio del bien, la cantidad de [REDACTED] (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), misma que sería pagadera mediante un pago inicial de [REDACTED] (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), suma que fue recibida por el enjuiciado en el momento de haberse realizado el contrato de mérito; y el restante se liquidaría a través de mensualidades de [REDACTED] (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.).

Que después de celebrado el contrato de referencia, le ha solicitado al vendedor que le haga la entrega material del inmueble; empero, que éste le ha dado largas sin darle la posesión del bien.



ESTADO DE MÉXICO

T000: 26/2016.

Por su parte, al dar contestación a la incoada en su
contra, el demandado [REDACTED],
sostuvo que el contrato exhibido por su contraparte
resultaba falso y fabricado, pues desconocía totalmente
la firma plasmada en el apartado del vendedor; ya que
esta no había sido estampada de su puño y letra; aunado
a que el actor se abstuvo de manera dolosa y fraudulenta
de exhibir el documento que aparecía el pago de la
cantidad de [REDACTED] (QUINIENTOS VEINTE MIL
PESOS 00/100 M.N.).



SALA DEL
JUCA
ETAMB

Aduce, que el actor pretende requerirle una
obligación que no le corresponde, pues [REDACTED]
[REDACTED] le ha pagado el precio total acordado, es
decir, la cantidad de [REDACTED] (QUINIENTOS VEINTE
MIL PESOS 00/100 M.N.).

Ante ello, el Juez de la causa natural, estimó que a
la parte actora le correspondía la carga de la prueba de
demostrar su acción; por lo que debía acreditar los
elementos siguientes:

- A) LA RELACIÓN CONTRACTUAL EXISTENTE ENTRE LAS PARTES;
- B) QUE LA PARTE ACTORA Y RECLAMANTE DEL CUMPLIMIENTO DEBE ACREDITAR HABER CUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN ADQUIRIDA EN EL

ACTO JURÍDICO CONVENCIONAL DEL CUAL
RECLAMA SU CUMPLIMIENTO, Y;

- C) QUE LA PARTE DEMANDADA HAYA INCUMPLIDO CON UNA OBLIGACIÓN ADQUIRIDA EN EL CONVENIO DE VOLUNTADES QUE SE RECLAMA.

Respecto al *primer elemento*, apreció que se encontraba plenamente acreditado con la documental que como basal exhibió el demandante en el escrito inicial de demanda, consistente en un contrato de compraventa en una presentación de formato y llenado en forma manuscrita y que al reverso contiene una leyenda.

Documental, que si bien la demandada desconoció argumentando, que la firma que lo calza en el apartado del vendedor no proviene de su puño y letra; sin embargo, señala el A quo que del dictamen pericial rendido por el perito tercero en discordia [REDACTED] se desprende que la firma cuestionada y que se encuentra ubicada en el rubro del vendedor, fue plasmada de puño y letra del señor [REDACTED] A; pericial a la que le otorgó valor probatorio, en atención a que el perito oficial realizó un estudio metodológico y explicó con claridad las razones por las que llegó a su conclusión.



ESTADO DE MÉXICO



ESTADO DE MÉXICO
 JCA
 TAMP.

Toca: 26/2016.

9

Circunstancias, que crearon convicción en el ánimo del Juzgador para evidenciar, que efectivamente la firma que obra en el documento basal fue plasmada por el demandado; máxime, que refiere que esto se corrobora con la confesional del enjuiciado, quien al dar respuesta a la posición seis (6), respondió: "si, se tuvo que hacer"; por lo que, adminiculados dichos medios de convicción llegó a la plena convicción que la relación contractual entre las partes litigantes, se encuentra acreditada.

En relación al **segundo de los elementos** para la procedencia de la acción, relativo a que la parte actora deba acreditar que cumplió con su obligación adquirida; en concepto del Juez del conocimiento, no quedó demostrado, ya que indica que de acuerdo a la propia narrativa del demandante adminiculada con la confesional ofertada a su cargo, se desprende que acepta haber pagado solo nueve (9) mensualidades.

Por lo que, únicamente ha cubierto la cantidad de [REDACTED] (CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.), restando \$421,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL PESOS 00/100 M.N.).

De ahí, que al no acreditarse el segundo de los elementos de la acción, el Juez de la causa concluyó que

la parte actora no probó su causa de pedir, resultando improcedente su pretensión.



Expuesto lo anterior, quienes resuelven concluyen que los puntos de inconformidad resultan *infundados*, por lo siguiente:

En efecto, el artículo 1.252 del Código Adjetivo de la Materia, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus defensas.

Ahora bien, es cierto que la fracción II del artículo 7.563 del Código Civil vigente en el Estado de México, prevé que el vendedor está obligado a entregar al comprador el bien vendido; empero, el precepto legal 7.573 del Código en consulta, establece que 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.

Por su parte el ordinal 7.345 del ordenamiento legal en consulta, dispone:

"Artículo 7.345. La facultad de rescindir las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le corresponde.

2016,

ando

DE MÉXICO

Toca: 26/2016.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la rescisión aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

yen
los,

En este tenor, las disposiciones legales señaladas permiten concluir, que el vendedor está obligado a efectuar la entrega del bien vendido al comprador; no obstante, tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en la que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable.



ulo
co,
al
gal
el
aya
el

Lo anterior es así, de acuerdo al contenido del numeral 7.345 del Código Sustantivo Civil vigente en esta Entidad federativa, pues dictamina que: *"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"*.

Precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral

gal

cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo.



D DE MÉXICO

Lo antepuesto se encuentra sustentado con la Tesis Aislada (Civil). Registro: 240893. Séptima Época. Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación Volumen 121-126, Cuarta Parte. Pág. 13, que en seguida se inserta:

"CONTRATO, ACCION DE CUMPLIMIENTO DE. Aunque el contrato de aportación celebrado por las partes, sea bilateral, conmutativo y oneroso, en tanto que imponga derechos y obligaciones para ambos contratantes, así como provechos y gravámenes recíprocos, la acción que por causa de incumplimiento concede a quien sí ha cumplido, el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal, requiere que el demandante justifique hallarse al corriente en las obligaciones que le corresponden conforme al contrato; más si el propio actor admite en su demanda del juicio natural, la falta del pago completo de uno de los abonos estipulados y si además durante el curso del juicio se vencieron otros abonos, sin que la actora los hubiera consignado, es obvio que ello pone de relieve la ausencia de verdadera intención de cumplir; con la circunstancia de que el incumplimiento de la otra parte no exime a la sociedad quejosa de su deber de cumplir, puesto que precisamente cuando surge la situación de incumplimiento de uno solo de los contratantes, nace para quienes sí han cumplido, el derecho de exigir el cumplimiento del contrato. Así, tiene aplicación el principio que deriva del citado artículo 1949, a contrario sensu, de que el contratante que no cumple, no tiene derecho de exigir del otro el cumplimiento que le compete."

Al efecto, conviene destacar que 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; empero, se insiste, cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación.



Luego, para la procedencia de la acción que nos ocupa, era necesario que la parte reclamante acreditara haber cumplido con la obligación que contrajo en la cláusula segunda (2ª) del acuerdo de voluntades, es decir, el pago de la cantidad de [REDACTED] (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.).

No pasa desapercibido para esta Alzada, que en la cláusula de referencia se estipuló:

"SEGUNDA.- SIRVE DE PRECIO LA CANTIDAD DE: [REDACTED] (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE RECIBE EN ESTE ACTO EL VENDEDOR A SU PLENA SATISFACCIÓN COMO EL PRECIO REAL Y VERDADERO DEL PRESENTE INMUEBLE, PERO SI MÁS VALIERA SE CONSIDERAN LOS EXCEDENTES COMO MUTUAS Y GRATUITAS DONACIONES DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 7.535, 7.539 Y 7.573 DEL CÓDIGO CIVIL REFORMADO EN EL ESTADO DE MÉXICO." (sic)

De tal estipulación se desprende, que se asentó que la suma pactada por los contratantes fue recibida por el vendedor en aquel momento; sin embargo, en la parte posterior del documento basal los ahora litigantes señalaron:

"DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO SE ENTREGA UN ENGANCHE DE [REDACTED] (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) Y EL RESTO DANDO MENSUALIDADES QUE SE ENTREGARAN LOS DÍAS 15 DE CADA MES LA CANTIDAD DE \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)." (sic)

20

Declaración, que desvirtúa el hecho referente a que el vendedor [REDACTED] A, haya recibido el pago total del precio pactado al momento de la celebración del contrato base de la acción; aunado a que éste, al contestar la demanda incoada en su contra sostiene que su contraparte no ha efectuado el pago total de la cantidad estipulada.

Y de actuaciones se advierte, que el enjuiciado ofertó la prueba confesional a cargo de [REDACTED] P [REDACTED], misma que fue desahogada el uno (1) de julio de dos mil quince (2015) y en la posición cinco (5), se le cuestionó al absolvente y este respondió:

"5.- Que Usted solo pagó siete pagos de la compraventa acordada con Simón Morales Fonseca.

A LA CINCO.- No son nueve pagos." (sic)

Confesión expresa a la que se le otorga valor probatorio pleno, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1.267, 1.268 y 1.359 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, pues se estima suficiente para tener por demostrado, que el solicitante no pagó el precio total de la compraventa.

Entonces, como quedó apuntado en líneas superiores, los agravios formulados por el demandante





son *infundados*, ya que contrario a lo refutado, su obligación conforme al artículo 7.573 del Código Civil del Estado de México en vigor, era cubrir el total del precio pactado, consistente en [REDACTED] (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.).

Ahora es cierto, que en la parte posterior del contrato de mérito, se asentó que entregaba un enganche de [REDACTED] (CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.); no obstante, el comprador y hoy impugnante se construyó a amortizar la suma restante, a través de mensualidades de [REDACTED] (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.), pagaderas los días quince (15) de cada mes.

De ahí, que no solo debía entregar el enganche referido, sino que para estar en aptitud de solicitar el cumplimiento del contrato concertado con [REDACTED] y obtener sentencia favorable, se requería que el demandante justificara haber cubierto la totalidad de las mensualidades señaladas, puesto que precisamente cuando surge la situación de incumplimiento de uno de los contratantes, nace para quienes sí han cumplido, el derecho de exigir el cumplimiento del consenso de voluntades.

Por ende, es inconcuso que no le asiste razón al impetrante al mencionar que el A quo viola en su perjuicio

los artículos del 7.32 al 7.73 del Código Civil vigente en el Estado de México; en atención a que contrario a lo sostenido, el Juez del conocimiento en ningún momento viola disposición legal alguna en perjuicio del reclamante.

Toda vez, que en efecto, el numeral 7.73 del Código Sustantivo Civil, ordena de entre otras cosas, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse; no obstante, del contrato de compraventa exhibido como base de la acción, se observa que el comprador [REDACTED] no solo se constriñó a cubrir el monto de [REDACTED] **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100**), sino que de acuerdo a la cláusula segunda (2^a) los contratistas fijaron como precio de la venta del bien ubicado en General Anaya quinientos doce (512), Capulhuac, Estado de México, el importe de [REDACTED] **(QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Consecuentemente, es indudable que en el proceso el desacorde debió aportar elemento de convicción alguno orientado a demostrar que cumplió con la obligación a su cargo; reiterándose, el accionante debía haber cubierto la totalidad de la cantidad pactada como precio de la operación de compraventa [REDACTED] **(QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**], para estar así en posibilidad de solicitarle a su vendedor



S [REDACTED] el cumplimiento del
consenso de voluntades.

A mayor abundamiento, éste Tribunal Colegiado considera que el A quo en ningún momento contraviene en perjuicio del apelante algún dispositivo legal, en tanto que al Juzgador le corresponde analizar oficiosamente los elementos de la acción; ello, para determinar la procedencia de ésta

Es aplicable la Jurisprudencia de la Sexta Época. Registro: 820036. Tercera Sala. Apéndice de 1985. Parte IV. Pág. 11, que a continuación se transcribe:

"ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.
La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.

Así las cosas, al no demostrar el actor que cumplió con la obligación a su cargo, resulta innegable que no está facultado para solicitar el cumplimiento del contrato del diecisiete (17) de octubre de dos mil trece (2013), celebrado con [REDACTED]

III. En las condiciones apuntadas, ésta Alzada procede **confirmar** la sentencia recurrida.

IV. COSTAS JUDICIALES EN SEGUNDA INSTANCIA. Se condena a **ABEL PULIDO RAMÍREZ**, al pago en favor de su contraparte de las costas generadas en ambas instancias; ello, al actualizarse en el caso la hipótesis a que se refiere la fracción IV del artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, esto es, el actor al no haber obtenido sentencia favorable en las prestaciones reclamadas y al haber confirmado por este Tribunal de Alzada.

Por lo expuesto y fundado, además en los artículos 1.372, 1.386, 1.390, 1.391 y 1.392 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México, se resuelve:

RESUELVE:

PRIMERO. Se *confirma* la sentencia combatida.

SEGUNDO. Se *condena* a [REDACTED] al pago en favor de su contraparte de las costas causadas en ambas instancias; esto, al actualizarse en la especie la hipótesis prevista por el artículo 1.227 fracción IV del Código de Procedimientos

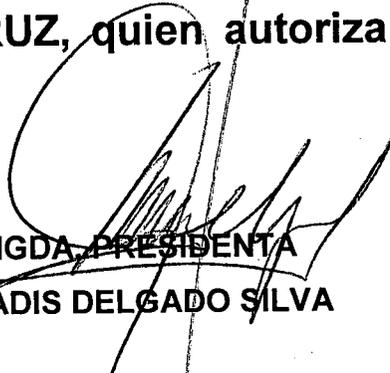
DA
al

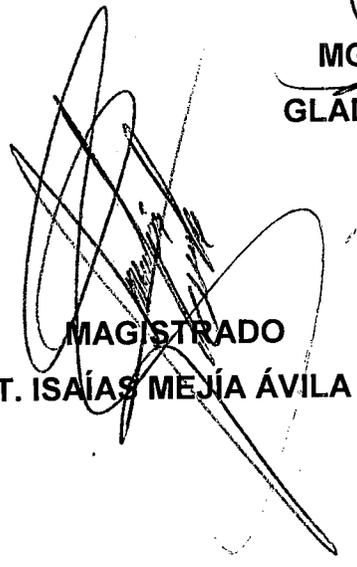
as
la
27
el
as
ste
DE MÉXICO

Civiles vigente en el Estado de México.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y remítase copia certificada de este fallo y sus notificaciones, dentro de la oportunidad legal, al Juzgado de su procedencia y, hecho lo cual, archívese el presente Toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los Magistrados que integran la Segunda Sala Civil de Toluca del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, **Presidenta GLADIS DELGADO SILVA (PONENTE)**, **T. ISAÍAS MEJÍA ÁVILA** y **HÉCTOR PICHARDO ARANZA**; quienes actúan en forma legal con Secretaria de Acuerdos licenciada **LILIANA ROJAS CRUZ**, quien autoriza y da fe. **DOY FE.**


MGDA. PRESIDENTA
GLADIS DELGADO SILVA


MAGISTRADO
T. ISAÍAS MEJÍA ÁVILA


MAGISTRADO
HÉCTOR PICHARDO ARANZA


SECRETARÍA DE ACUERDOS
LILIANA ROJAS CRUZ.

2.

2.

2.

2.