

**TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO, FEBRERO
15 QUINCE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS.**

DATOS DE IDENTIFICACIÓN. Toca número **24/2016**, relativo a los **RECURSOS DE APELACIÓN** interpuestos por el actor **[REDACTED]** a través de su apoderada **[REDACTED]** legal **[REDACTED]** y los codemandados **[REDACTED]** por su **propio** **derecho** y **[REDACTED]** en su calidad de **apoderado** de la **sociedad** **[REDACTED]** **[REDACTED]** en contra de la sentencia definitiva de fecha **trece de noviembre de dos mil quince**, dictada por el **Juez Sexto Mercantil del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con residencia en Naucalpan de Juárez, México**, en los autos del expediente **506/2013**, correspondiente al Juicio Ordinario Civil —**OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**—, promovido por el **actor y codemandados** hoy apelantes.

ANTECEDENTES

1. Que mediante escrito presentado el día diecisiete de septiembre de dos mil trece, **[REDACTED]** en ejercicio de la acción que le compete, demandó de **[REDACTED]** **[REDACTED]** las pretensiones siguientes:

“A. EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTENGA CONTRATO DE **[REDACTED]** RESPECTO DEL

[REDACTED] UBICADO EN
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], A FAVOR DEL
SUSCRITO, DADA MI CALIDAD DE COMPRADOR DE DICHO
INMUEBLE.

B. EN CONSECUENCIA DE LA PRESTACIÓN ANTERIOR, EL
RECONOCIMIENTO Y DECLARACIÓN DE LEGÍTIMO Y ÚNICO
PROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], A FAVOR DEL SUSCRITO, CON
LAS MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE DETALLADAS EN
LOS HECHOS DE ESTA DEMANDA Y EN TODO LO QUE DE HECHO
Y POR DERECHO LE PUEDA CORRESPONDER AL INMUEBLE DE
REFERENCIA.

C. ANTE LA NEGATIVA, ABSTENCIÓN O REBELDÍA DE LOS
CODEMANDADOS PARA FIRMAR LA ESCRITURA PÚBLICA
RECLAMADA, RESPECTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEL INMUEBLE SEÑALADO EN LAS PRESTACIONES QUE
ANTECEDEN, ANTE NOTARIO PÚBLICO QUE OPORTUNAMENTE
EN ESTE ASUNTO SERÁ DESIGNADO; SU SEÑORÍA CON LA
FACULTAD LEGAL DEBERÁ FIRMAR EL INSTRUMENTO
NOTARIAL EN LA QUE CONSTE EL ACTO JURIDICO PRECISADO
EN LA PRESTACIÓN “A” DE ESTA DEMANDA.

D. LA DEVOLUCIÓN MATERIAL Y JURÍDICA DEL TÍTULO DE
CRÉDITO DE LOS DENOMINADOS PAGARÉS QUE CONSIGNA LA
CANTIDAD DE
\$ [REDACTED] ([REDACTED] PESOS 00/100
M.N.), DE FECHA DIECISIETE DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ Y
QUE LE FUERA OTORGADO POR EL SUSCRITO A

████████████████████ EN GARANTIA DE
PAGO DE LA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA DEL BIEN
INMUEBLE DESCRITO EN LAS PRESTACIONES QUE ANTECEDEN.

E. EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS AL
SUSCRITO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LOS AHORA
DEMANDADOS PARA OTORGAR A MI PERSONA LA ESCRITURA
PÚBLICA HOY DEMANDADA, LA CUAL DESDE EL MES DE JULIO
DEL AÑO DOS MIL ██████ DEBIERON REALIZAR Y SIN
EMBARGO EL ACTUAR ENGAÑOSO DEL DEMANDADO FÍSICO,
EN LO PERSONAL COMO EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR
ÚNICO DE LA DEMANDADA MORAL, EN TÉRMINOS DE LOS
HECHOS QUE A CONTINUACIÓN NARRO, INCUMPLIENDO CON
SUS OBLIGACIONES DE VENDEDOR, EN DETRIMENTO DE MI
PATRIMONIO Y CON LOS PERJUICIOS DERIVADOS ANTE TAL
OMISION DE LOS CODEMANDADOS ; PRESTACIÓN QUE
OPORTUNAMENTE SERÁ CUANTIFICADA EN EJECUCIÓN DE
SENTENCIA Y UNA VEZ QUE HAYAN SIDO CONDENADOS A
DICHA PRESTACIÓN.

F. EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE EL PRESENTE JUICIO
ORIGINE Y SUS INCIDENTES. “

El accionante justifica sus pretensiones con la exposición de los hechos de
la demanda, en los que precisa la existencia de un contrato verbal de
compraventa ██████████ celebrado ██████████ con
████████████████████, respecto del
inmueble ya descrito, operación que asegura fue presenciada por
████████████████████
████████████████████ en la que se pactó un precio del
inmueble ██████████ por \$ ██████████
(████████████████████
████████████████████ 00/100 M.N.)

Con relación a esta operación, el actor agrega que en la causa penal 53/2012, es visible el reconocimiento de [REDACTED], respecto a la compraventa del bien ya descrito y de los pagos realizados a razón del contrato.

En cuanto a los pagos en comento, sostiene que se realizaron de la siguiente forma:

N o.	FECHA	MEDIO	MONTO
1.	[REDACTED] [REDACTED]	Depósito a la cuenta [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
2.	[REDACTED] [REDACTED]	Cheque [REDACTED] entregado personalmente a [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
3.	[REDACTED] [REDACTED]	Cheque [REDACTED] entregado personalmente a [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
4.	[REDACTED] [REDACTED]	Cheque [REDACTED] entregado personalmente a [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
5.	[REDACTED] [REDACTED]	Cheque [REDACTED] entregado personalmente a [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
6.	[REDACTED] [REDACTED]	Transferencia interbancaria a [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

7.			\$
8.		Transferencia interbancaria a	\$
9.		Efectivo recibido por	\$
		TOTAL :	\$

El actor afirma que los pagos se acreditan, con el dicho de los testigos ya citados; con la documental pública consistente en todas las actuaciones de la causa penal 53/2012, con el informe que rindió la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y el dictamen pericial en contabilidad, que obran en la causa en comento.

Asimismo, refiere que el veinticuatro de septiembre de dos mil diez, el demandado , le hizo entrega material y jurídica del inmueble.

Que el diecisiete de agosto de dos mil diez, a fin de garantizar el pago del bien, firmó un pagaré por \$ PESOS 00/100 M.N.), documento que no le ha sido devuelto, por lo que solicita se ordene su entrega. Hecho que se demuestra en la causa penal en comento, en la que el demandado reconoce el origen de ese título de crédito.

En diverso orden de ideas, el actor agrega que el señor [REDACTED], se ha negado a formalizar la compraventa, no obstante tiene la posesión material –el actor- y ha ampliado la construcción del inmueble adquirido sin que la posesión se haya visto perturbada.

El demandante agrega que el inmueble se encuentra a nombre de una persona jurídica colectiva denominada [REDACTED], en la que [REDACTED], es administrador único con el noventa y nueve por ciento de las acciones, con capacidad plena para transmitir el inmueble, del que tiene la posesión pacífica, e ininterrumpida, dado que se ordenó la demolición de la obra y la construcción de una edificación nueva sin perturbación ni oposición de persona alguna.

El accionante expresa que de manera fraudulenta y engañosa el demandado pretende hacer creer que la venta fue de acciones de la empresa; sin embargo, ello resulta inverosímil ya que el valor total de las acciones de la empresa asciende a \$ [REDACTED] [REDACTED] 33/100 M.N.) lo cual es notoriamente discordante con el precio pactado y ya cubierto por el demandante, en la inteligencia que los \$ [REDACTED] 00/100 M.N.) restantes se consignan con la presentación de la demanda.

Por su parte, [REDACTED]
[REDACTED], en su calidad de apoderados de [REDACTED], al contestar la demanda niegan las pretensiones. Por lo que hace al otorgamiento y firma

de escritura refieren que es improcedente, en vista de que no se ha cubierto el precio íntegro establecido en el contrato; que la devolución del pagaré es improcedente debido a que no está en su poder sino del demandado físico [REDACTED], quien prometió la venta de acciones, y que los daños y perjuicios son improcedentes debido a que no han incurrido en incumplimiento.

En cuanto a los hechos sostiene que es inverosímil la venta de un inmueble sin revisar sus condiciones, pues a la fecha que señala la actora el bien estaba arrendado. Que el arrendador [REDACTED]
[REDACTED]
principal accionista y representante legal de la empresa que el actor se mostró muy interesado en el traspaso.

Por lo anterior, fue que se reunieron el diez de junio de dos mil diez, en la que [REDACTED] precisó al actor, que el inmueble que le interesaba era propiedad de la empresa, en la que él es el principal accionista –mayoritario- con poder amplío para ejercer actos de dominio sobre el inmueble y las acciones de la empresa. Asimismo, que sobre el inmueble pesaba un gravamen derivado de un juicio hipotecario, pero que mediante un juicio fue declarada la prescripción del crédito que pesaba sobre el inmueble, por lo que era posible la venta del inmueble o de las acciones de la empresa.

De igual modo expresaron en la contestación de demanda que [REDACTED], por sí y como representante legal de [REDACTED], propuso [REDACTED] que en ese momento la mejor opción era adquirir las acciones de la empresa, con dos precios posibles: el primero sobre las acciones con el gravamen que pesaba sobre el bien, a un monto de

\$ [REDACTED]
[REDACTED] PESOS 00/100 M.N.); el segundo sobre las acciones sin el gravamen a un valor de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), y si el accionante deseaba la compra del inmueble, liberado el gravamen, el valor sería de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N).

Agregaron, en la respuesta a la demanda, que en todos los casos la propiedad quedaría reservada al vendedor y se transmitiría hasta que quedara cubierto el precio pactado; también se convino que se entregaría el inmueble al actor, para su uso y goce, por lo que se autorizó a [REDACTED] a hacer la entrega por su cuenta y beneficio, por lo que aún cuando se optara por la compra de acciones, funcionaría como un contrato de compraventa del inmueble pues esa era la intención de las partes, y la compraventa de acciones sólo una forma de instrumentación más económica para las partes.

La codemandada jurídico colectiva, también agregó que el doce de julio de dos mil diez, acordaron la operación de venta de acciones a un valor de \$ [REDACTED] [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), sujeta al desalojo del arrendatario, y reconocen dos pagos, el primero de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.) y el segundo de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.), con un saldo de \$3 [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.) a pagar en veinticuatro meses por la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS

00/100 M.N.), lo que da razón de la existencia del pagaré que se reclama, firmado el diecisiete de agosto del mismo año.

Que las partes acordaron, que si se liberaba el gravamen hipotecario, el precio aumentaría
\$ [REDACTED] P
ESOS 00/100 M.N.), a pagar en doce mensualidades más; esto es, treinta
y seis, por
\$ [REDACTED] PESO
S 00/100 M.N.), cada una.

La codemandada jurídico colectiva, ofrece excepciones y defensas, y reconviene la rescisión de contrato de compraventa de acciones por falta de pago, en el que se pactó un precio de  [REDACTED]
[REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), y el comprador sólo ha cubierto \$2'400 [REDACTED]
[REDACTED] PESOS 00/100 M.N.).

El demandado en la reconvención, al contestar la incoada en su contra por [REDACTED] niega la procedencia de las pretensiones, pues no hay contrato alguno de venta de acciones, dado que para que ello ocurriera se debió celebrar una asamblea extraordinaria de accionista, lo que nunca ocurrió.

Asimismo, niega los hechos pues
[REDACTED] siempre se ostentó como único propietario del bien; de igual modo niega que se hayan pactado diversas modalidades de pago y montos.

Expresa que el inmueble nunca estuvo en peligro de perderse por los efectos del gravamen hipotecario, dado que éste fue cancelado, de modo que se excluye la posibilidad de que aumentara el valor del bien.

Refiere que existe una confesión expresa a cargo de la codemandada, en el sentido de que la compraventa de acciones sólo fue una forma más económica de instrumentar la compraventa del bien.

Que a lo anterior debe agregarse, que en la causa penal 523/2012 se puede observar la práctica de un peritaje que otorgó al bien un valor de \$ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] PESOS 60/100 M.N.), y la construcción que actualmente tiene fue levantada a cargo y cuenta del patrimonio del actor.

Así, reitera que los pagos que corresponden al precio pactado fueron realizados a la cuenta personal de [REDACTED], lo que se puede corroborar con la confesión que hizo el codemandado físico en el proceso penal 53/2012; con los informes de la Comisión Nacional Bancaria y el peritaje en materia de contabilidad. Sus excepciones y defensas son visibles a foja noventa y tres.

Por otra parte, [REDACTED], responde la demanda principal –foja doscientos catorce-, y niega las pretensiones.

Destaca que sea compraventa de acciones o del inmueble, el actor debió exhibir la totalidad del precio.

En respuesta a los hechos, refiere que el inmueble materia de controversia es propiedad de la empresa [REDACTED], de la que es propietario de todas las acciones; que el bien estaba en arrendamiento y una vez que

se ofreció el traspaso del local, iniciaron las conversaciones de la venta de acciones como una forma más económica de instrumentar la venta del inmueble, por un precio de \$ [REDACTED] [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.).

Reconoce haber recibido dos pagos cuya suma asciende a \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), con un saldo de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), que habría de pagarse en veinticuatro mensualidades de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), lo cual explica la existencia el pagaré con el que se documentó el adeudo.

Que se acordó, una vez liberado el gravamen que pesaba sobre el bien, el valor de la operación sería de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), razón por la que se agregó un acuerdo de doce mensualidades más de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, refiere que si el actor optó por la compra directa del bien, el precio fue de \$ [REDACTED] 00/100 M.N.), y sólo cubrió \$ [REDACTED] [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), dado que los pagos que refiere el accionante se derivan de un contrato de obra; esto es, de otra relación contractual. Sus excepciones y defensas son visibles a foja doscientos cuarenta.

A foja doscientos cuarenta y dos, [REDACTED], deduce acción reconvencional de cumplimiento de contrato de compraventa de acciones; el [REDACTED] pago de \$ [REDACTED] [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.); el pago de intereses a la tasa pactada en el pagaré respecto del saldo insoluto documentado y a la tasa legal respecto de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), como precio adicional por la liberación el gravamen del inmueble, a partir de la fecha del vencimiento de cada pago hasta la total solución del adeudo; se proceda a la entrega del demandado reconvencional de la entrega del cien por ciento de las acciones y de pagaré, sólo en el caso de cumplimiento de contrato; en caso contrario, se proceda a la rescisión.

Los hechos de la reconvención, versan, básicamente con los expuestos en la contestación de demanda, orientados a la celebración de compraventa de acciones, a la exigencia del pago del precio o a la rescisión.

[REDACTED], contesta la demanda reconvencional [REDACTED] hecha [REDACTED] por [REDACTED]—foja 272-; niega las pretensiones, pues, sustancialmente, refiere que no celebró contrato de compraventa de acciones sino del inmueble ya descrito en la demanda principal. Agrega, que las acciones pertenecen a una persona jurídica colectiva y que por tal razón no es posible que goce de legitimación en la causa para que por propio derecho demande el cumplimiento de un contrato de compraventa de acciones.

Niega los hechos en general, y aduce que la compraventa de acciones de la empresa [REDACTED], no era posible ya que de constancias de autos se advierte que estaba en suspensión de actividades y el único activo que tenía era el inmueble que ahora se controvierte; de otro modo no se justificaría la entrega de la posesión material y jurídica del bien, máxime que las acciones no rebasan un valor nominativo de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, destaca que lo que se pactó fue una compraventa del inmueble, cuyo precio fue cubierto en los términos precisados en la demanda principal; esto es, se pagaron ya \$3 [REDACTED] [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), y opone como excepciones la falta de legitimación activa, la obscuridad de la demanda, la falsedad del título y la falta de acción y derecho.

Una vez sustanciado el proceso, por auto de fecha veintiuno de octubre del año dos mil quince, se turnó el sumario para dictar sentencia.

En el fallo recurrido, una vez que el natural abordó el examen del asunto, se pronunció respecto a la falta de legitimación pasiva de [REDACTED], para responder de la demanda principal –otorgamiento y firma de escritura-.

Al respecto el *a quo* sostuvo que con base en los hechos narrados por el actor, como la persona jurídico colectiva denominada [REDACTED] [REDACTED] y el señor [REDACTED], en sus contestaciones donde el primero y la moral señalan que la intención de

las partes sobre la materia de su relación contractual fue la transmisión
del inmueble ubicado en

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] dado que por su naturaleza la moral no puede transmitir las acciones que la conforman y en el último señala que lo que se vendió por él fueron precisamente las acciones con correspondiente, en la pretensión de otorgamiento de firma y escritura carece de legitimación pasiva en la causa para responder de la misma, por no ser contra quien se dirige la ley dado que su actuar fue en representación de la jurídico colectiva y no a título particular.

Así, por lo que hace a la acción principal dirigida a la jurídico colectiva, una vez que precisó la controversia y el marco jurídico que regula la acción *proforma*, con los requisitos de procedencia –demostración del consenso informal de compraventa, y el cumplimiento de sus obligaciones pactadas-, consideró que el primero sí fue demostrado dado que se admiten una relación contractual compraventa, entre ellas, pues aun cuando la demandada señaló que se trataba de venta de acciones, pues en el hecho tercero de dicho ocursó expresó la verdadera intención de las partes que lo era la transmisión del inmueble ubicado

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] metros cuadrados), por lo que debe permear tal intención de conformidad al segundo párrafo del artículo 7.94 del Código Civil en vigor, que contempla la teoría de la preeminencia de la voluntad de las partes en los contratos.

No obstante, lo que antecede el instructor del proceso estimó que el segundo de los elementos de procedencia no fue acreditado, en vista de que la actora señaló que el precio pactado de la operación que realizó con su antagonista lo fue de \$ [REDACTED] PESOS 11/100 M.N.), y la parte demandada que tal operación ascendió a la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 M.N.), con el gravamen que pesaba sobre el inmueble respectivo.

Con base en ello, en atención a lo señalado por la parte actora en el capítulo de pretensiones y en específico a la marcada con la letra D) donde reclama la devolución del título de crédito denominado “pagaré”, que consigna la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), de fecha diecisiete de agosto de dos mil diez, y el pago de \$ [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), que realizó en la misma fecha más la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), que hizo como primer pago el trece de julio de dos mil diez, de acuerdo con lo señalado por el artículo 1.356 del Código de Procedimientos Civiles, se colige que el precio de la operación entre las partes lo fue el señalado por la demandada de \$ [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), porque de otra forma no se entendería el porqué la demandada firmó tal pagaré por la cantidad señalada, si debía una menor al momento de hacer el segundo pago; por lo tanto, si como quedó demostrado en las actuaciones conjuntamente en la consignación que realizó al momento de interponer

su demanda, sólo cubrió la cantidad de
\$ [REDACTED]

[REDACTED] 00/100 MONEDA
NACIONAL), que no fue pactada, dejó de cumplir completamente con su
obligación de pago, por lo que declaró la improcedencia de la acción de
otorgamiento y firma de escritura y absolvió a la demandada.

Así, por otro lado, al analizar la demanda reconvencional de la persona
jurídico colectiva denominada

[REDACTED]
[REDACTED], en contra de
[REDACTED] relativa a la la
rescisión del contrato de compra venta de acciones celebrado los días
doce de julio y diecisiete de agosto de dos mil diez, enfatizó que la
acción ejercitada lo es realmente la rescisión de contrato de compraventa
celebrado entra las partes respecto del inmueble ubicado en
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]o, por falta de pago del precio
pactado.

Por lo anterior, aclaró que para la precedencia de la pretensión reclamada
por la persona jurídico colectiva debió acreditar el consenso informal de
compraventa que argumento, el cumplimiento de sus obligaciones
pactadas en tal relación contractual y el incumplimiento de las
obligaciones pactadas a cargo del demandado.

Sobre estos elementos, consideró que el primero de ellos, como se dijo al
momento de hacer el estudio de la demanda principal, de igual forma se
encuentra acreditado con la confesión que realizan las partes en sus

escritos tanto de demanda reconvencional como de contestación, lo que hace prueba en términos de los artículos 1.267, 1.268 y 1.359 del Código de Procedimientos Civiles, dado que admiten una relación contractual entre ellas de compraventa, aún cuando la actora reconvencional señaló que se trataba de venta de acciones, en el hecho tercero de dicho ocurso expresó la verdadera intención de las partes que lo era la transmisión del inmueble ubicado en

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] por lo que debe permear tal intención de conformidad al segundo párrafo del artículo 7.94 del Código Civil en vigor.

Que el segundo de ellos, también se encuentra acreditado, tomando en consideración que al momento de dar contestación a la instaurada en su contra el señor [REDACTED], admite estar en posesión del inmueble materia de la relación contractual entre las partes, lo que hace prueba en su contra en términos de los artículos citados con anterioridad al realizar el análisis del primer elemento y que conforme al artículo 1.356 del Código de Procedimientos Civiles se colige que dicha posesión le fue entregada por la parte actora persona jurídico colectiva denominada

[REDACTED]
[REDACTED]

Finalmente, el juez expresó que el precio pactado de la relación existente entre las partes lo fue el de \$ [REDACTED]

[REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL) y de las

actuaciones con valor probatorio en términos del artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles, el demandado reconvencional solo justificó haber cubierto la cantidad de \$ [REDACTED]

[REDACTED] MONEDA NACIONAL), por lo que no se encuentra justificado su cumplimiento y como consecuencia sí probado el elemento en estudio.

Por lo que antecede, el resoluto, en términos del artículo 7.593 del Código Civil, declaró rescindido el contrato de compraventa existente entre las partes.

En cuanto a la acción reconvencional deducida por [REDACTED], consistente en el cumplimiento del contrato de compraventa de acciones que celebraron y como consecuencia el pago de la cantidad de \$ [REDACTED]

[REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), expuso que la pretensión resulta improcedente; dado que en las actuaciones en ningún momento se acreditó que a título personal vendiera acciones algunas de la moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] pues lo que quedó acreditado que a nombre de esta celebró contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], de ahí, que sea improcedente dicha pretensión, absolviéndose al demandado de la misma y de cubrir la cantidad citada.

Con apoyo en todo lo anterior, el juez en el expediente mencionado, dictó la sentencia que ahora se recurre, en cuyos puntos resolutivos determinó:

“PRIMERO.- El codemandado M [REDACTED], no se encuentra legitimado pasivamente en la causa para responder de las pretensiones que le fueron reclamadas por el actor [REDACTED]

SEGUNDO.- El actor [REDACTED] no probó su pretensión de otorgamiento y firma de escritura que dedujo en contra de la demandada persona jurídico colectiva [REDACTED] denomina [REDACTED] (sic)

[REDACTED] respecto del inmueble ubicado en

**[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), a quien se le absuelve**

de la misma, como también de las pretensiones marcadas con los incisos B), C), D) y E) del capítulo relativo del escrito inicial de demanda por ser una consecuencia inmediata y directa.

TERCERO.- La actora reconventional persona jurídico colectiva [REDACTED] denominada

[REDACTED], probó su acción de rescisión de contrato de compraventa que dedujo en contra del señor [REDACTED], quien no

justificó sus excepciones; en consecuencia.

CUARTO.- Se declara rescindido el contrato de compraventa existente entre las partes, debiéndose restituir las prestaciones que se hubieren hecho; esto es, la persona jurídico colectiva denominada

[REDACTED]

[REDACTED], devolver al señor [REDACTED], la cantidad de \$ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), conjuntamente con sus intereses legales en donde queda incluida la que consigno conjuntamente con el escrito inicial de demanda y el citado demandado deberá entregar a la actora el inmueble ubicado en

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], conjuntamente con el pago de una renta o alquiler por su uso, cosa que de deberán realizar dentro del plazo de OCHO DÍAS, siguientes a aquel en que cause ejecutoria la presente resolución; en la inteligencia que los intereses y la renta aludidas deberá liquidarse en ejecución de sentencia a juicio de peritos, debiendo operar en su caso la compensación entre las partes.

QUINTO.- Se absuelve al señor [REDACTED] del cumplimiento de contrato de compraventa de acciones y como consecuencia del pago de la cantidad de

\$ [REDACTED]
[REDACTED] 00/100

MONEDA NACIONAL), que le fueron reclamados vía
reconvencional por el señor

SEXTO.- No se hace especial condenación en costas
judiciales.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”¹

2. Inconforme con dicha resolución, el actor
[REDACTED] a través de su
apoderada legal
[REDACTED], y los
codemandados [REDACTED] por
su propio derecho y
[REDACTED] en su
calidad de apoderado de la sociedad
[REDACTED]
[REDACTED], interpusieron sendos recursos de apelación, mismos que
se admitieron por el Juez del conocimiento con **efecto suspensivo**
mediante acuerdos de dos de diciembre de dos mil quince.

3. A través del oficio número 30 de siete de enero de dos mil dieciséis, el
Juez de origen remitió las constancias y cuaderno de apelación,
formándose el toca en el cual se actúa, por lo que previa calificación del
grado, con fundamento en el artículo 46 fracción I de la Ley Orgánica del
Poder Judicial del Estado de México, se ordenó turnar el toca al
Magistrado SERGIO ARTURO VALLS ESPONDA para su estudio y
presentación del proyecto de resolución correspondiente.

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

¹ Véase a fojas 855 y 856 del sumario procesal.

I. COMPETENCIA

Esta Segunda Sala Colegiada Civil de Tlalnepantla, Estado de México, es competente para conocer y resolver el recurso de apelación que se interpone, con fundamento en el artículo 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, 1.1, 1.4, 1.5, 1.8, 1.28, 1.30 fracción I, 1.366 al 1.392 del Código de Procedimientos Civiles, así como por lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3, 4, 43, 44 fracción I y 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ambos ordenamientos para el Estado de México.

II. PLANTEAMIENTO DE LA LITIS EN LA APELACIÓN.

El artículo 1.366 del Código Adjetivo Civil en comentario, establece que la apelación tiene por objeto que el Tribunal de Alzada revoque o modifique la resolución impugnada en los puntos relativos a los agravios, los que de no prosperar, motivarán su confirmación; su correcta interpretación permite sostener que, la litis en segunda instancia se conforma con los argumentos contenidos en la resolución que da origen al recurso y, los puntos de inconformidad que quien se sienta agraviado haga valer en su escrito de impugnación.

En principio, es conveniente destacar, que el asunto sometido a la consideración de esta alzada está compuesto por la interposición de tres recursos de apelación.

██ a través de sus apoderados legales, recurrió la sentencia de fondo dictada en primera instancia; sus agravios son visibles de foja siete a la cincuenta y seis del presente toca de apelación.

El codemandado, [REDACTED], también recurrió el fallo de fondo. Sus agravios son visibles de foja sesenta y cinco a ciento quince.

Por su parte, la codemandada [REDACTED]. A través de su apoderado legal, expresa agravios que son visibles de fojas ciento veintinueve a ciento cincuenta y nueve.

Las inconformidades que expresan los apelantes se examinan en su conjunto; ello, encuentra su fundamento en los artículos 1.195, 1.198 y 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, y en los principios de concentración; economía procesal; claridad y concisión de los fallos, y con las reglas de la lógica.

La sustanciación del recurso de apelación debe realizarse mediante un procedimiento unitario compuesto de una secuencia ordenada de actos, para concluir normalmente con una sentencia, en la cual se estudien y resuelvan todas las cuestiones planteadas legalmente por el recurrente único o los distintos recurrentes; es por ello, que varios recursos interpuestos contra una misma resolución, a resolver el mismo órgano jurisdiccional, deben fallarse en una sentencia.

Brindan apoyo a lo anterior, los siguientes criterios emitidos por la autoridad judicial federal:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 295. Tesis de Jurisprudencia.

“APELACIONES DISTINTAS CONTRA UNA RESOLUCION. DEBEN DECIDIRSE EN UNA SOLA SENTENCIA. La interpretación de los artículos 81 y 688 al 715 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal,

referentes al contenido de las sentencias y al recurso de apelación, relacionados con los principios de concentración, economía procesal, claridad y concisión de los fallos y con las reglas de la lógica, revela que la segunda instancia de un proceso jurisdiccional, sin importar si su apertura tuvo origen en la inconformidad de una o varias partes, jurídicamente debe sustanciarse en un procedimiento unitario compuesto de una secuencia ordenada de actos, para concluir normalmente con una sentencia, en la cual se estudien y resuelvan todas las cuestiones planteadas legalmente por el recurrente único o los distintos recurrentes. Ciertamente, para lograr el objeto de la apelación, fijado en el artículo 688 mencionado, se requiere la unidad apuntada y la sentencia única, pues sólo así queda el tribunal de alzada en aptitud legal y lógica de determinar si confirma, modifica o revoca la resolución impugnada, luego de haberse ocupado de los diferentes motivos de inconformidad expuestos por cada uno de los apelantes contra la misma resolución, pues de seguir procedimientos separados o emitir formalmente sendas sentencias, se puede llegar a una contradicción real o aparente, verbigracia, si los resultados de esos "fallos" fueran: a) se confirma la sentencia recurrida, por desestimar la apelación de una parte; b) se modifica la misma sentencia al acoger parcialmente la apelación de un tercero legitimado en los términos del artículo 689, y c) la sentencia recurrida se revoca por estimar fundado el recurso interpuesto por la otra parte; el artículo 689 prevé la posibilidad de pluralidad de apelantes, mas no la de multiplicidad de procedimientos o de sentencias para resolver sendos recursos interpuestos contra una misma resolución, como tampoco se hace en otras disposiciones; el artículo 690, al referirse a la apelación adhesiva alude, de algún modo, a un solo procedimiento y una sola sentencia, pues sólo así es posible al recurso adhesivo seguir la suerte del principal; en las demás disposiciones indicadas se contempla la sustanciación de un procedimiento único y no se usa el plural cuando se alude al dictado de sentencia (artículo 712, 713, 714 y 715); y los principios procesales enunciados se ven satisfechos plenamente con la unidad y totalmente contrariados con la pluralidad, pues se reduce el número de

actuaciones, evidentemente baja el costo general de la alzada y es menor la actividad del juzgador y de las partes, e indudablemente se gana en claridad y concisión, al no resultar reiterativo el fallo único.”

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 48 Cuarta Parte. Pág. 15. Tesis de Jurisprudencia.

“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, etc.; lo que importa es el dato substancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualesquiera que sea la forma que al efecto se elija.”*

El asunto que nos ocupa reviste particularidades destacables que orientan la forma de abordar su estudio en esta instancia, dado que el juicio principal se refiere a una acción de otorgamiento y firma de escritura deducida en contra de

[REDACTED]

[REDACTED]

Los codemandados reconvinieron; la empresa, la acción de rescisión de contrato de compraventa de acciones, y [REDACTED] el cumplimiento de contrato de compraventa de acciones.

Cabe aclarar que la acción proforma, evidentemente, fue sobre la operación de compra de un inmueble, pero los demandados expusieron su

defensa sobre la base de una operación de compraventa de acciones de la empresa, misma que tenía en sus activos el inmueble controvertido; sin embargo, el juez estimó que el contrato sí fue sobre la venta del inmueble, lo que dio lugar a que la acción de otorgamiento y firma de escritura se declarara improcedente por falta de pago de un saldo de la operación; la rescisión se declaró procedente como consecuencia de la misma falta pago; respecto a [REDACTED], se declaró la falta de legitimación en lo atinente a la acción proforma, dado que su actuar fue como representante de la empresa y su acción reconvencional de cumplimiento de contrato de compraventa de acciones improcedente por no demostrarse la relación contractual.

Con base en ello, en lo medular [REDACTED], presenta inconformidades que rebaten la totalidad de los argumentos del juez para buscar la revocación del fallo. La empresa [REDACTED]. presenta agravios en los que tácitamente acepta la operación de compraventa del inmueble pero se duele del monto de la operación que el juez consideró como acreditado, y [REDACTED] presenta argumentos en el sentido de que si está legitimado en la acción *proforma*.

Conforme a lo anterior, atento el principio de congruencia que establece el artículo 1.195 del Código de Procedimientos Civiles, y por una razón de orden y método, se examinan, en principio, los agravios de [REDACTED], para después proceder al estudio de los que presenta [REDACTED], y finalmente los de [REDACTED]

III. Así, en este apartado corresponde el análisis y contestación a los

agravios expuestos por el codemandado en el principal
[REDACTED], expuso lo
siguiente:

Se duele de la consideración del juez en lo atingente a la falta de legitimación pasiva que le fue declarada respecto a la acción principal de otorgamiento y firma de escritura.

Sobre ello, sostuvo que es ilegal la resolución anterior, porque parte de un concepto restringido de la legitimación, pues el natural estima que la legitimación pasiva, parte del hecho de que las prestaciones que se reclaman le sean propias o no y no de su relación con el acto jurídico basal.

Asimismo, expresa que es claro que si el acto jurídico base de la acción lo constituye, un acto complejo, el hecho de ser parte del mismo hace que surja la legitimación pasiva, incluso para negar que haya ocurrido.

Refiere que tiene razón el *a quo* al estimar que la acción intentada es improcedente, pero no porque el actor no haya cumplido con el contrato base de la acción que invoca, sino porque dicho contrato en realidad no existe en los términos que lo dice el actor, al tratarse de un acto más complejo que implicaba la compraventa de acciones y en última instancia la venta directa del inmueble. También se equivoca sobre el precio de venta y los pagos realizados, lo cierto es que no se cumplió con el pago del precio citado; pero la causa de la improcedencia de la acción es que se basa en un pacto de voluntades que no está acreditado en autos.

El apelante señala que es ilegal la resolución, pues parte de un supuesto equivocado: que la relación substancial base de la acción lo constituye un contrato de compraventa de inmueble, basado en lo dicho por el demandado en que la intención final de las partes era la de transmitir la

propiedad del inmueble materia de la controversia. En efecto, tal fue la intención. Pero eso no quiere decir que si dicha intención fue plasmada mediante un mecanismo jurídico diverso, claramente establecido, no deba estarse a dicho acto diverso.

Agrega que la forma del acto es instrumental para cumplirse un propósito, de la misma forma que para garantizar, por ejemplo la educación de un hijo, se puede abrir una cuenta bancaria, prepagar las escuelas, obtener un seguro de vida o constituir un fideicomiso. La intención no cambia, pero si la forma de instrumentación, si por ejemplo, se pretende que un tercero tenga el uso de un inmueble, puede ser mediante un contrato de comodato, un fideicomiso o un contrato de uso. La intención es invariable, pero la instrumentación jurídica y sus consecuencias son distintas.

Que se trató de un acto complejo que comprometía alternativamente las acciones de la emisora ([REDACTED]) como el inmueble de su propiedad; y se convinieron varios mecanismos jurídicos, para lograr un propósito, que era el que el actor tuviera bajo su propiedad directa o indirecta (a través del control accionario de [REDACTED]), **el inmueble materia de la controversia.** Ahora bien, dicha intención manifiesta si tiene un efecto real que es la aplicación analógica de ciertas normas, porque a dicho contrato, teniendo una estructura determinada, se le dieron otras consecuencias jurídicas.

Sigue que aún cuando el contrato realmente celebrado fue de compraventa de acciones con autorización del propietario del bien se le hizo entrega del inmueble a la actora en el principal, dotándole para su provecho del uso y goce del bien, autorizando su propietario no sólo a entregar el bien, sino a aprovechar de su uso y consecuencias, tal y como consta en el acta de asamblea en que se autorizó la compraventa de

acciones por parte de [REDACTED]. De manera que, sin tratarse de una compraventa de inmueble, pero dándole las partes efectos semejantes, acarrearán consecuencias análogas, como lo es la indemnización por el uso que le dio el actor, equivalente a una renta determinada por peritos.

Asimismo, refiere que se equivoca el juzgador a determinar la naturaleza de la acción y la legitimación del bien que teleológicamente quisieron atribuirle las partes; en tanto de manera clara y en un acto complejo, pactaron actos diversos. Por ende, deberá revocarse la sentencia, para el efecto de no considerar la compraventa del inmueble en los términos relatados por el actor, como el contrato base de la acción, sino un acto complejo que implicaba la compraventa de las acciones teniendo el bien inmueble un gravamen; con un precio aumentado para el caso de que el gravamen se cancelara antes del término establecido para el pago total del precio y con el pacto de una compraventa con el inmueble libre de gravámenes con un precio mayor, pues tal quedó demostrado en autos.

El apelante enfatiza que es inexacto que el contrato base de la acción haya sido celebrado entre el actor y la sociedad [REDACTED]; si bien es cierto que el actor no cumplió con el precio de la operación real lo que hace improcedente la acción, por no acreditarse el contrato base de la acción, su cumplimiento de su parte ni el incumplimiento de parte del suscrito.

El inconforme aduce que es ilegal la resolución, pues parte de un supuesto equivocado: que la relación substancial base de la acción lo constituye un contrato de compraventa de inmueble, basado en lo dicho por el demandado en que la intención final de las partes era la de transmitir la propiedad del inmueble materia de la controversia. En efecto, tal fue la intención. Pero eso no quiere decir que si dicha intención fue plasmada mediante un mecanismo jurídico diverso, claramente establecido, no deba estarse a dicho acto diverso.

En efecto, la forma del acto es instrumental para cumplirse un propósito, de la misma forma que para garantizar, por ejemplo la educación de un hijo, se puede abrir una cuenta bancaria, prepagar las escuelas, obtener un seguro de vida o constituir un fideicomiso. La intención no cambia, pero si la forma de instrumentación o si por ejemplo, se pretende que un tercero tenga el uso de un inmueble, puede ser mediante un contrato de comodato, un fideicomiso o un contrato de uso. La intención es invariable, pero la instrumentación jurídica y sus consecuencias son distintas.

Así, expresa que es verdad que el juzgador tiene la facultad, de superar el error de las partes en la designación de la acción y desentrañar la verdadera intención del contrato. Pero incurre en un error fundamental: la intención manifiesta de lo que querían las partes es clara; pero a lo que la ley y la jurisprudencia se refieren es a que el juzgador puede, con base en la voluntad manifiesta, determinar la clase de acto jurídico que quisieron celebrar. Por ejemplo cuando las partes dicen haber celebrado un contrato de promesa de compraventa, pero dado que se estipularon precio y cosa y este se pagó, el juez puede determinar que no fue una promesa en la que existe una mera obligación de hacer, sino un contrato de compraventa en que la cosa y el precio fueron entregados. Pero no ocurre lo mismo si para lograr un fin, existe cierta instrumentación jurídica con efectos semejantes, pero no idénticos, en los que se identifican debidamente las obligaciones.

Que en este sentido, se equivoca el juzgador a determinar la naturaleza de la acción y la legitimación del bien que teleológicamente quisieron atribuirle las partes; en tanto de manera clara y en un acto complejo, pactaron actos diversos. Por ende, deberá revocarse la sentencia, para el efecto de no considerar la compraventa del inmueble en los términos relatados por el actor, como el contrato base de la acción, sino un acto

complejo que implicaba la compraventa de las acciones teniendo el bien inmueble un gravamen; con un precio aumentado para el caso de que el gravamen se cancelara antes del término establecido para el pago total del precio y con el pacto de una compraventa con el inmueble libre de gravámenes con un precio mayor, pues tal quedó demostrado en autos.

Que en la especie, el Juez indebidamente remite a la ejecución de sentencia la liquidación de las rentas, cuando estas ya fueron liquidadas mediante sendas periciales rendidas en autos. Es verdad que el artículo 1.197 dice que se establecerán las bases para la liquidación, pero el mandato primario de dicho dispositivo, es que se **FIJE SU IMPORTE EN CANTIDAD LÍQUIDA**, y si para tal propósito se han rendido periciales en autos, incluida la tercera en discordia en que se fijan el monto de tales rentas, resulta un contrasentido y contrario al principio de economía procesal que enseña no repetir innecesariamente actuaciones validas, se repitan las periciales ya rendidas. Por ende, deberá modificarse la sentencia para el efecto de que el juzgado fije en cantidad líquida de acuerdo a lo establecido por el perito tercero en discordia las rentas, sin perjuicio del derecho del demandado de liquidar las que se generen con posterioridad a las calculadas por los peritos.

Asimismo, que como consecuencia de dicha rescisión, procederá como efecto la devolución al suscrito del inmueble materia de la controversia, pues si bien no fue objeto directo de la obligación si fue parte de las prestaciones que las partes se concedieron al momento de celebrar el contrato base de la acción, como bien lo reconocen ambas partes al aceptar la entrega del bien al demandado reconvencional.

Refiere que son procedentes las prestaciones reclamadas en la acción reconvencional pues la razón por la que el juzgador la desestima tiene que ver con el error en estimar cual es la relación jurídico sustancial base de la acción.

Una vez examinados los agravios que se sintetizan en lo que antecede, este tribunal de alzada estima que son infundados, por una parte e inoperantes por otra, atentas las consideraciones legales siguientes:

El apelante aborda diversos temas a saber: el primero, relativo a la falta de legitimación pasiva que consideró el juez; el segundo, a objeto indirecto del contrato celebrado entre las partes, es decir, si fue de compraventa de un inmueble o de acciones, y el tercero, atinente a que atenta la naturaleza de contrato, la acción reconvencional de rescisión – no así de cumplimiento que fue la que interpuso el ahora apelante-, es procedente con salvedades en cuanto a montos, restablecimiento de las cosas al estado que guardaban y a la ejecución de la sentencia.

Conforme a lo anterior, es conveniente precisar lo relativo a la naturaleza del contrato y su objeto.

De inicio, de acuerdo con lo expresado por las partes; el actor en la demanda principal; los enjuiciados al contestarla y al oponer reconvención, y en la respuesta a ellas, coincidieron en que la operación fue de una compraventa del inmueble ubicado en

[REDACTED]

Lo anterior se afirma así, debido a que la codemandada [REDACTED] al contestar la demanda, a foja treinta y nueve, sostuvo lo siguiente:

“En todos los casos, la propiedad quedaría reservada al vendedor y se transmitiría hasta que quedara el precio íntegro pactado; también

se convino que se entregaría el inmueble al actor, para su uso y goce, a cuyo efecto mi representada autorizó al [REDACTED] a hacer la entrega por su cuenta y en su beneficio. Como se ve, aún cuando se optara por el contrato de compraventa de acciones, funcionaría como un contrato de compraventa del inmueble, pues esa era la intención de las partes y la compraventa de acciones, sólo una forma de instrumentarlo más económica para las partes.”

Asimismo, al interponer la demanda reconvencional de rescisión adujo, a foja sesenta y tres, lo siguiente:

“En todos los casos, la propiedad quedaría reservada al vendedor y se transmitiría hasta que quedara el precio íntegro pactado; también se convino que se entregaría el inmueble al actor, para su uso y goce, a cuyo efecto mi representada autorizó al [REDACTED] a hacer la entrega por su cuenta y en su beneficio. Como se ve, aún cuando se optara por el contrato de compraventa de acciones, funcionaría como un contrato de compraventa del inmueble, pues esa era la intención de las partes y la compraventa de acciones, sólo una forma de instrumentarlo más económica para las partes.”

Por otro lado, [REDACTED], al contestar la demanda adujo, a foja doscientos veinte, lo siguiente:

“En cualquiera de los casos anteriores la propiedad de lo vendido quedaría reservada al vendedor y se transmitiría al hoy actor hasta que se cubriera el precio íntegro inicialmente pactado; también se convino que se entregaría el inmueble al actor. Como se ve, aún cuando se optara por el contrato de compraventa de acciones, a las partes les importaba que el acuerdo tuviera el efecto de un contrato de compraventa del inmueble, pues esa era la intención de ellas y la compraventa de acciones, era sólo una forma de instrumentarlo más económica para las partes, pero el suscrito otorgaría, con la autorización de [REDACTED], la posesión del inmueble al actor, como él mismo lo reconoce y se

generarían las consecuencias de derecho derivadas de la entrega del uso y goce del inmueble mencionado.”

Asimismo, [REDACTED], a foja seiscientos ochenta y tres, reiteró lo siguiente:

“Y para el evento de que el cumplimiento no fuera posible, procede la rescisión del contrato, ordenando la devolución de lo que las partes se entregaron recíprocamente, menos la deducción a favor del actor reconvencional, de las rentas generadas por el inmueble, pues si bien éste no fue materia de la compraventa de acciones, se trató de una forma jurídica para darle efectos a la transmisión del inmueble propiedad de la moral [REDACTED],...”

El sentido de las declaraciones de las partes tiene un valor acreditante pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1.267, 1.268 y 1.359 del Código de Procedimientos Civiles precitado, pues se trata de confesiones expresas formuladas en el proceso y documentadas en actuaciones; esto es, constituyen un reconocimiento de hechos propios en su perjuicio.

Lo esencial de la confesión en comento, consiste en el reconocimiento de que se transmitió la propiedad del inmueble, con reserva de dominio hasta en tanto se cubriera el precio pactado, pues a las partes les importaba la compraventa del inmueble como verdadera intención del acto jurídico y la de acciones como instrumentación que generaría un beneficio económico para los contratantes.

La interpretación de estas declaraciones parte de su sentido literal y de la intención que él revela, lo cual permite la aplicación de los artículos 7.32 y 7.33 del Código Civil, dado que el contrato se perfeccionó con el consentimiento de las partes, con independencia de la formalidad que ahora se busca con la acción principal, consenso que obliga a las partes a

su cumplimiento sin que la voluntad de uno impida su validez.

La valoración de esta confesión no se constituye sobre la base de un solo reconocimiento de las partes, sino sobre la suma de ambas –de los codemandados-; por tanto, conforme al artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles multicitado, ambas se robustecen para no quedar en un simple indicio, dado que los codemandados son coincidentes en la celebración de la compraventa y en su objeto, lo cual se revela a la luz de ese reconocimiento.

Con relación a este hecho, es destacable el testimonio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], quienes depusieron sobre circunstancias de modo, tiempo y lugar, respecto a la celebración de la compraventa del terreno que ahora se controvierte.

[REDACTED] al responder los cuestionamientos, sostuvo que conoce a las partes; que la operación fue de compraventa sobre un terreno, el doce de julio de dos mil diez, que sabe que MARIO [REDACTED], no es propietario sino [REDACTED], que estuvo presente en la operación y que el precio fue de aproximadamente de [REDACTED].

[REDACTED], al declarar como testigo sostuvo que conoce a las partes; sabe de la operación de compraventa del terreno controvertido y del precio pactado a razón de [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], depuso que conoce a las partes, sabe de la operación de compraventa del inmueble en controversia; el precio pactado a razón de

[REDACTED]
[REDACTED], la forma de pago, y la fecha de celebración del acto jurídico.

Se reitera que los testigos son acordes y contestes con la celebración del acto jurídico y de su objeto, así como del precio pactado; por tanto, esta prueba goza de valor pleno, en lo individual y en conjunto con las confesiones expresas ya analizadas; de modo que se tiene por acreditado el hecho de la celebración de la compraventa del inmueble en controversia, descartando en consecuencia una posible operación de compraventa de acciones.

Con relación a ello, el juez se pronunció en los siguientes términos:

“Por cuanto hace al primero de ellos, se tiene por acreditado con la confesión que realizan las partes en sus escritos tanto de demanda como de contestación, lo que hace prueba en términos de los artículos 1.267, 1.268 y 1.359 del Código de Procedimientos Civiles, dado que se admiten una relación contractual entre ellas de compraventa, aun cuando la demandada señaló que se trataba de venta de acciones, pues en el hecho tercero de dicho curso expresó la verdadera intención de las partes que lo era la transmisión del inmueble ubicado en

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], con superficie de 420.00 (cuatrocientos veinte metros cuadrados), por lo que debe permear tal intención de conformidad al segundo párrafo del artículo 7.94 del Código Civil en vigor, que contempla la teoría de la preeminencia de la voluntad de las partes en los contratos...”

Conforme a lo anterior, se reitera que los agravios relativos al objeto

indirecto de la compraventa son infundados, pues los argumentos del apelante en el sentido de que fue otra la intención sobre el objeto, es contraria a su conducta desplegada antes, durante y en la fase de ejecución del contrato, ya que, evidentemente mostraron la intención de transmitir el inmueble, no así las acciones a las que hace referencia. Conducta que se suma a la expresión de sus confesiones ya citadas y a la declaración de los testigos, para obtener plena certeza del objeto de la operación de compraventa.

En distinto orden de ideas, antes de abordar las inconformidades relativas a la legitimación de la que se duele el apelante, es pertinente, destacar algunas consideraciones legales sobre este tópico.

La legitimación en la causa se identifica con la titularidad del derecho sustancial; consecuentemente, es la facultad de exigir se resuelva sobre la existencia o inexistencia del derecho material pretendido.

Verbigracia, si la capacidad es aptitud general, la legitimación es una cualidad específica en un juicio determinado que se vincula a la causa remota de la acción. Ello indica, que el actor y el demandado estarán legitimados activa o pasivamente, en sus respectivos casos si son sujetos reales de la relación sustantiva, que implica la mencionada causa, por consiguiente, si el que ejercita una acción no demuestra o no tiene la calidad de sujeto en dicha relación no estará legitimado activamente.

La legitimación debe entenderse como una situación del sujeto de derecho en relación con determinado supuesto normativo, que lo autoriza a adoptar determinada conducta; por lo tanto, es la autorización conferida por la ley, en virtud de que un sujeto de derecho se ha colocado en un supuesto normativo, y ello implica la facultad para desplegar determinada actividad o conducta.

Las reglas relativas a la legitimación están destinadas a establecer qué sujetos y bajo qué condiciones pueden pretender la sujeción de otros intereses a los suyos y, consecuentemente, impulsar las decisiones jurisdiccionales relacionadas con dichas pretensiones.

Lo anterior se ilustra a través del siguiente criterio federal:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VIII, Julio de 1991. Pág. 177. Tesis Aislada.

“LEGITIMACION PROCESAL Y LEGITIMACION EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación en el proceso, que sí es un presupuesto procesal, es necesaria para que la acción, la ejercite quien tenga personalidad o capacidad para ello; la legitimación en la causa, en cambio, implica la obligación de que la demanda haya sido presentada por quien realmente sea el titular del derecho, esto es, una condición de la acción misma que el actor debe probar.”*

Lo anterior se relaciona con los supuestos de procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, que se explican:

Al deducir la actora la acción de otorgamiento y firma de escritura, o bien, de cumplimiento de contrato, cobran aplicación las disposiciones legales contenidas en los artículos 7.77 y 7.345 del Código Civil para el Estado de México, cuyo texto es el siguiente:

Contrato bilateral

“Artículo 7.77. *El contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente.”*

Rescisión de las obligaciones

“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 cumpliera lo que le corresponde.*

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.”

El contexto de los preceptos invocados, permite advertir que las partes que intervienen en un contrato con obligaciones recíprocas, tienen la facultad de exigir el cumplimiento o resolución de las obligaciones pactadas, pero ese cumplimiento solamente puede ser exigido por el contratante que cumplió con las que tenía a su cargo.

La acción de cumplimiento presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que la parte que sí cumplió con las obligaciones pactadas, se encuentra legitimada para demandar de la otra el cumplimiento de las suyas.

Así lo ha sostenido la autoridad judicial federal en diversas tesis al indicar que para la procedencia de la acción de cumplimiento, al igual que la rescisoria es necesario demostrar lo siguiente:

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

Lo que se robustece con el siguiente criterio:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 367. Tesis de Jurisprudencia.

“CUMPLIMIENTO Y RESCISION DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE. El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de

rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.”

Además, cabe resaltar que para la procedencia de la acción *pro forma*, resulta indispensable que quien la deduzca, exhiba el documento justificativo del pago de precio de la venta, o bien, acompañe de manera conjunta con su escrito inicial el saldo del precio que llegue a adeudar, pues sólo de esa manera se encontrará en aptitud legal de exigir del otro contratante la formalización del contrato.

Esto porque las obligaciones recíprocas derivadas del consenso traslativo de dominio, por regla general, deben cumplirse al propio tiempo, es decir, el requisito insoslayable para que el vendedor suscriba la escritura respectiva consiste en la exhibición íntegra del precio por parte del adquirente del bien de que se trate.

Ello es así, merced a que el cumplimiento de la obligación asumida por

uno de los contratantes es lo que origina su derecho a exigir del otro la satisfacción del requisito de forma que la ley civil exige en la compraventa, en orden con lo previsto por el artículo 7.74 del Código Civil, dado que la acción que se deduce no puede apoyarse en hechos que aún no han acontecido, como lo es el pago insatisfecho de un precio, respecto del cual no se tiene plena certeza que sucederá y porque sería inequitativo condenar al vendedor a otorgar un documento de finiquito cuando el comprador no ha cumplido con la principal obligación que es a su cargo, de acuerdo a lo estatuido por el numeral 7.573 del Código Civil.

Así tenemos que, del contenido de los artículos 7.345 y 7.600 de la legislación sustantiva civil, se desprende la regla atinente a que en las obligaciones bilaterales simultáneas, solamente quien cumple con sus obligaciones o se allana al cumplimiento puede exigir del otro contratante la satisfacción de aquello que le corresponde; de ahí que si el demandante de la *pro forma* justifica la existencia de la relación contractual de compraventa; así como haber observado los deberes asumidos al tener lugar el acuerdo de voluntades respectivo, entonces puede reclamar válidamente que se le dé al contrato la forma que la ley exige para los contratos de su clase en el último de los preceptos en cita.

Ilustra el caso el siguiente criterio federal:

Registro: 920,451. Materia(s): Civil. Instancia: Primera Sala. Fuente: Apéndice (actualización 2001). Novena Época. Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN. Tesis: 3. Página: 7. Jurisprudencia.

Genealogía:

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, noviembre de 2000, página 11, Primera Sala, tesis 1a. /J. 14/2000.

“ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.”

Con base en las consideraciones que anteceden, relativa a la legitimación pasiva del ahora apelante y los supuestos de procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, tal como lo concluyó el resolutor, el codemandado [REDACTED] como persona física, en lo atinente a la acción principal que nos ocupa, no se encuentra legitimado pasivamente.

Lo anterior es así, pues la celebración del contrato de compraventa del inmueble no fue realizada con [REDACTED], en su carácter de persona física, sino como representante de la empresa [REDACTED]

Lo que antecede cobra relevancia y eficacia, si se atiende a las confesiones expresas de los codemandados, quienes reconocieron lo siguiente:

Por parte de la empresa, al contestar la demanda, lo siguiente:

“...el mismo señor [REDACTED]

externó al Dr. [REDACTED], quien es representante legal de [REDACTED] y su principal accionista...”

“...En esta reunión el [REDACTED], indicó al hoy actor:”

“1.- Que el inmueble que le interesaba, era propiedad de la [REDACTED] empresa “ [REDACTED] de la [REDACTED] cual el [REDACTED] [REDACTED] era el accionista mayoritario...”

“2.- Que el [REDACTED] [REDACTED] gozaba de poder amplio incluso para ejercer actos de dominio sobre el inmueble y las acciones mismas de la empresa.”

“En todos los casos, la propiedad quedaría reservada al vendedor y se transmitiría hasta que quedara el precio íntegro pactado; también se convino que se entregaría el inmueble al actor, para su uso y goce, a cuyo efecto mi representada autorizó al [REDACTED] a hacer la entrega por su cuenta y en su beneficio. Como se ve, aún cuando se optara por el contrato de compraventa de acciones, funcionaría como un contrato de compraventa del inmueble, pues esa era la intención de las partes y la compraventa de acciones, sólo una forma de instrumentarlo más económica para las partes.”

Por parte del codemandado [REDACTED], al contestar la demanda y oponer reconvención –foja doscientos diecisiete- adujo lo

siguiente:

“...En esta reunión el suscrito le indico al hoy actor lo siguiente:”

“1.- Que el inmueble que le interesaba, era propiedad de la [REDACTED] empresa

“[REDACTED] de la cual el suscrito es el accionista mayoritario...”

“2.- Que el suscrito gozaba de poder amplio incluso para ejercer actos de dominio sobre la sociedad [REDACTED],

propietaria del inmueble y las acciones mismas de la empresa...”

Lo que antecede, pone de manifiesto que la operación de compraventa del inmueble controvertido por las partes como objeto indirecto del contrato, fue celebrada con [REDACTED], a través de [REDACTED], quien gozaba de la autorización para celebrar actos de dominio sobre el patrimonio de la persona jurídico colectiva.

Cabe aclarar que atentas las constancias de autos, de las que se desprenden los reconocimientos de hechos propios –confesiones- de la parte demandada, [REDACTED].
contrató [REDACTED] por [REDACTED] medio [REDACTED] de [REDACTED], y éste con una doble personalidad; por derecho propio, en la inteligencia de que sabia que gozaba de la titularidad de la mayoría de las acciones, y como representante de la empresa con facultades para realizar actos de dominio sobre su patrimonio; sin embargo, tal circunstancia no es óbice para considerar que en estricto derecho, al margen de su intención de transmitir el bien como persona física, la operación de compraventa del inmueble se

realizó en representación de la persona jurídica colectiva.

Las circunstancias reseñadas conducen a estimar que [REDACTED], como persona física, no se encuentra legitimado pasivamente en la causa para responder de las pretensiones relativas a la acción pro forma, por no haber participado con ese carácter en el contrato de compraventa del inmueble; por tanto, sus agravios sobre este tema, son infundados ya que si bien materialmente participó en la operación, jurídicamente sus facultades estaba ceñidas a una representación, por estar el inmueble inscrito a favor de la persona jurídica colectiva [REDACTED]

Así, con apoyo en lo antes considerado devienen inoperantes los agravios que se orientan a rebatir lo expuesto por el juez de primera instancia, en lo atinente a la rescisión del contrato de compraventa, ya que fue una acción reconvencional deducida por [REDACTED], de modo que no tiene legitimación para defender o controvertir argumentos distintos a la acción de cumplimiento que dedujo. Dicho de otro modo, en primera instancia reconvino la acción de cumplimiento de contrato de compraventa de acciones; sin embargo, al determinarse su falta de legitimación respecto a la acción de otorgamiento y firma de escritura, por tratarse de la venta de un inmueble, su acción reconvencional de rescisión de contrato de compraventa de acciones queda sin materia, y sus argumentos respecto a la resolución de la rescisión que opuso la persona jurídico colectiva, son inoperantes por no ser el titular para rebatirlos en esta instancia.

De esta forma, con base en las razones expuestas, se reitera que los agravios expuestos por [REDACTED], son por una parte infundados, y por las otras inoperantes.

IV. Los agravios expresados por la actora, hoy apelante [REDACTED] a través de su apoderada legal [REDACTED], se analizan atendiendo a las constancias procesales que integran el natural de plena eficacia demostrativa en términos del diverso precepto 1.359 del mismo Código de Procedimientos Civiles.

El apelante se duele de lo siguiente:

Refiere que el juez la sentencia presenta deficiencias técnico-jurídicas que le convierten en una sentencia parcial e ilegal, y alejada de los hechos materia de la litis, pues es omisa de razonar y valorar el caudal probatorio aportado por el actor principal.

El apelante apunta que el fallo recurrido carece del método, técnica, orden y disciplina jurídica (falta de fundamentación y motivación) al haber dejado de aplicar y observar los artículos 7.532, 7.533, 7.563, 7.564, 7.581 del Código Civil del Estado de México; 120, 121, 122, 123, 124, 128, 129, 131 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los correlativos numerales 1.252 y 1.253 de la ley procesal civil mexiquense.

El apelante sigue su exposición en el sentido de que el juez varía la litis previamente establecida respecto a la demanda reconvencional de [REDACTED] [REDACTED], dado que ésta empresa expuso pretensiones propias de una acción de rescisión de compraventa de acciones, la cual es regulada por la legislación mercantil; de modo que la defensa se hizo en ese tenor, por lo que el juez al cambiar el sentido de la acción ejercitada ello se traduce en una obscuridad de la demanda que lo deja en estado de indefensión.

Que es ilegal, deshonesto, parcial y excesiva la resolución del A quo que se impugna, al FUNDAR Y CONSTRUIR su “criterio justipreciador” de tener por acreditada la acción reconvencional de la empresa [REDACTED], a la luz de un sólo, único, aislado y dudoso elemento de prueba que afirma el Inferior consistente en el (PAGARÉ DE DIECISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ) ya que jamás y en ningún momento fue ofertado ni mucho menos agregado al proceso judicial por la empresa enjuiciada e incluso existe prueba cierta y determinada de que su contenido y elaboración no es de la autoría del actor principal, ni del libre consentimiento de éste, dado que se actualizan los siguientes sucesos:

- El pagaré al que se refiere el A quo, fue presentado a firma por [REDACTED] al actor principal [REDACTED], en fecha DOCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ. (Lo cual se acredita con 1. la **DOCUMENTAL** consistente en el escrito inicial de denuncia que fue el relatado lo mas cercano al tiempo de ocurridos los hechos de la compraventa, 2. La **TESTIMONIAL** a cargo de los señores [REDACTED] [REDACTED], quienes depusieron ante el Órgano Investigador en el ejercicio de sus funciones que integró la averiguación previa número CUA/IZC/III/47/2012 que corre agregada en autos, 3. Con el escrito de ofrecimiento de pruebas elaborado tanto por el demandado físico [REDACTED] como por la moral [REDACTED] señalado bajo el numeral XV, del que los propios oferentes invocan como fecha de suscripción la del día DOCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ y no la que consigna el documento y que arbitrariamente hace valer el A quo).
- El documento denominado PAGARÉ, jamás y en ningún momento fue agregado, señalado o aportado por la persona moral enjuiciada

Que la enjuiciada y actora reconvenional [REDACTED], si bien expresó que no tenía el multicitado PAGARÉ porque quien lo tenía era el codemandado físico [REDACTED], pero ésta **JAMAS Y EN NINGUN MOMENTO** manifestó algún apartado de su contestación de demanda y reconvenición, y **bajo las protestas de ley** que ésta no tuviera a su disposición material y jurídica el PAGARÉ que invoca el A quo, como tampoco señaló el lugar o archivo en que lo tuviese la persona que refiere, por lo que vuelve a incumplir la Fracción I del artículo 2.100 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, vigente y aplicable al presente asunto.

48

original o una copia del mismo, incumpliendo con el mandato legal ya invocado, máxime que se encuentra plenamente probado en autos que [REDACTED] es su administrador legal, por lo que no demostró conforme a la fracción I del artículo 2.100 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, vigente y aplicable al presente asunto estar impedida para adjuntar a su escrito de contestación y reconvención el PAGARÉ en cuestión, para que el A quo le conceda el alcance y valor probatorio que ilegal y desequilibradamente le confiere a dicha documental.

Si bien, dentro de su serie de artimañas para enriquecerse indebidamente la parte demandada y actora reconvencionista en detrimento patrimonial de mi mandante, se advierte que la moral enjuiciada [REDACTED] se asocia al diverso demandado físico [REDACTED] mediante el escrito de ofrecimiento de pruebas con fecha y del que viene a ofertar de forma ventajosa y sorpresiva el PAGARÉ al que hace alusión el A quo en su sentencia, no obstante que ésta no lo aportó desde su escrito inicial de contestación de demanda y de reconvención, como era su obligación procesal en términos del precepto invocado en los dos párrafos inmediatos anteriores del presente escrito para que se le pueda considerar como medio de convicción documental a la forma ilegal e injusta que el inferior jerárquico lo valora en su sentencia.

El A quo, pasa por inadvertida la OBJECION LEGAL en cuanto a su alcance y valor probatorio efectuó el actor principal [REDACTED] al PAGARÉ multireferido mediante escrito promoción número 4563, visible en las constancias procesales y a la que le recayó el auto de fecha 15 de mayo de 2015, en la que se tuvo por objetada a dicha documental para los efectos perseguidos por los demandados principales y actores reconvencionistas.

Lo anterior aunado a que a la parte actora jamás y en ninguna parte de las constancias procesales se advierte que se le haya puesto a la vista el PAGARÉ bajo el que funda el juez su determinación, a fin que éste pudiera debatirle o controvertirle, e incluso no se encuentra mínimamente acreditado que se trate del mismo pagaré entre el señalado por el actor y el [REDACTED] aportado por el [REDACTED] físico [REDACTED] y que en efecto haya sido el que firmó mi mandante, para que se le pueda dar por reconocido con pleno valor probatorio a la manera que ilegal y desatinadamente lo pondera el inferior jerárquico.

Con base en ello es que resulte desequilibrado y parcial el criterio del primoinstancial para constituir al citado PAGARÉ en el eje rector del criterio que asumió para favorecer los intereses de la moral enjuiciada y actora reconvencionista al tenerle por acreditada una acción de rescisión de compraventa de bien inmueble que jamás ejercitó ni fue su intención procesal ejercitar y provocarles un enriquecimiento ilegítimo en detrimento del patrimonio de mi representado.

Aduce que el A quo omite en el dictado de su sentencia el estudio jurídico-factico general e individual de todos y cada uno de los medios y elementos de prueba aportado por las partes, principalmente el allegado por el [REDACTED] actor principal [REDACTED], así como las OBJECIONES LEGALES que éste hizo valer durante el procedimiento a los documentos y testigos aportados por los demandados principales y actores reconvencionistas, las incidencias como TACHA DE TESTIGOS y las respectivas cargas procesales de probar sus afirmaciones que las partes contendientes asumieron durante la secuela procesal por mandato de ley, entre las que descansa la omisión de la demandada principal [REDACTED]. de objetar el billete de depósito

con el que se concluía el precio total y definitivo del bien inmueble sobre el que demandó el actor principal el otorgamiento de la firma y la escritura y que al dejar de hacerlo adquirió fuerza probatoria plena para tener acreditado el precio de la enajenación del bien inmueble; dejando el inferior de observar los 1.302 y 1.303 de la ley adjetiva de la materia.

En otro orden de ideas, para el caso que **SUPONIENDO SIN CONCEDER** que la serie de aberraciones jurídicas cometidas por el A quo en el dictado de la sentencia que se controvierte por el presente recurso fuesen ajustadas a derecho y a la legalidad, que no es así, pero que de manera ejemplificativa lo refiero; éste servidor público, es decir el juez primoinstancial debió; al establecer que mi mandante [REDACTED] sólo había pagado la cantidad [REDACTED] de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) “cantidad que la persona moral demandada jamás objeto” de la cantidad que a decir del mencionado inferior jerárquico se estableció como valor del inmueble al tiempo de la compra-venta del mismo en \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) “cantidad que la empresa demandada no acreditó con algún medio de prueba; empero que aún y cuando resultase correcta dicha percepción del juzgador, éste debió considerar que mi mandante ha pagado más del 50% (CINCUENTA POR CIENTO) del precio señalado que a decir suyo se pactó y ser respetuoso de artículo 7.581 del Código Civil del Estado de México en vigor, para según el caso obligar a mi mandante al pago de la diferencia adeudada y no irrogarle mayor detrimento patrimonial a la manera arbitraria de devolver un inmueble cuyo valor actual se calcula en \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) a merced de la actual y nueva construcción que ahora contiene y que fue

edificada con el patrimonio del actor principal [REDACTED], pero que el inferior en su afán de asociación a los intereses de la parte demandada principal para favorecer su enriquecimiento injustificado que puede devenir en un posible enriquecimiento ilegítimo, pasa inadvertidas las siguientes circunstancias al tiempo de dictar su fallo y que se hacen consistir en:

Se aleja del principio de ADMINISTRAR E IMPARTIR JUSTICIA a las personas comunes y sin influencias político-económicas como lo es la parte actora, toda vez que resolvió a modo, provocando un desequilibrio en la balanza de la justicia al convertirse de hecho en el proselitista del enriquecimiento que en lo personal el demandado físico [REDACTED] ha obtenido en detrimento del patrimonio del actor principal del juicio al rubro señalado, pues de constancias procesales se advierte que todas y cada una de las cantidades tanto del concepto de pago de la compraventa del bien inmueble como de la inconclusa obra de construcción que en su momento dejó abandonada el demandado físico.

Que atendiendo a las constancias procesales, y si se hiciera caso al parcial criterio que asume el juzgador primoinstancial, el inmueble materia de la compra-venta no se encontraría pagado ni parcial ni totalmente, puesto que de todas y cada una de las cantidades que se acreditaron egresaron del patrimonio de mi mandante, dichas cantidades ingresaron a la cuenta personal del sujeto demandado [REDACTED], no de la empresa [REDACTED].

Al asumir su criterio parcial y excesivo el inferior jerárquico inadvierte el comportamiento eminentemente doloso previo y posterior del demandado físico al cual indebidamente exonera de cualquier responsabilidad, puesto que se encuentra acreditado con constancias procesales y demás documentos públicos y privados que en realidad

ingresó la cantidad de
\$ [REDACTED]
[REDACTED] 00/100
M.N.) al patrimonio del demandado
[REDACTED], para el caso que se
tratara de la misma persona a la de
[REDACTED]; cantidad que salió del
patrimonio del actor y que jamás fue objetada o controvertida por los
respectivos demandados, pero que mayormente de ninguna forma
acreditó dicho demandado físico que haya sido aplicada en un concepto
diferente al de la compraventa del bien inmueble que le hizo creer como
propio a mi representado.

También inadvierte el inferior jerárquico que de constancias procesales
se desprende el hecho que mi mandante
[REDACTED] con recursos propios
pagó a diversos constructores e hizo diversos arreglos para concluir la
edificación con un valor real y actual de
\$ [REDACTED]
[REDACTED] 00/100
M.N.) según lo establece el propio perito del poder judicial en su
dictamen de fecha SEIS DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE que obra
en autos del juicio principal; y que si el A quo decide ilegal y
arbitrariamente rescindir el contrato de compraventa a favor de la
demandada principal [REDACTED], entonces
siguiendo su criterio desajustado del resolutor, para el caso debió calcular
que si según éste el inmueble se pactó en
\$ [REDACTED]
[REDACTED] 00/100 M.N.), en comparación con la cantidad
en que hoy se encuentra valuado pericialmente; existe una diferencia de
\$ [REDACTED]
[REDACTED] 00/100

M.N.) que también salieron del patrimonio de mi mandante y que sumado a la cantidad de \$ [REDACTED]

[REDACTED] 00/100

M.N.) que ingresaron a la cuenta personal del demandado físico [REDACTED] hacen el total de \$ [REDACTED]

[REDACTED] 00/100 M.N.) que en realidad representan el detrimento patrimonial de mi mandante. Así que si la intención del A quo era volver las cosas a su estado original, debió obligar a la actora reconvencionista al pago y devolución de la cantidad de \$ [REDACTED]

[REDACTED] 00/100

M.N.) que es el valor real y actual del bien inmueble construido con el patrimonio de mi representado y no únicamente a la devolución

[REDACTED] 00/100 M.N.) como lo establece arbitrariamente en su sentencia.

Por ultimo, en el entendido de que la pretensión reconvencional, a sabiendas que no es así, pero en un supuesto subjetivo, fantasioso e ilógico como el que emplea el primoinstancial de que ésta cubriera los requisitos del ejercicio de una acción de rescisión de contrato de compraventa de bien inmueble; obsérvese que propia demanda reconvencional precisa que se trata de una negociación comercial, esto es, que la calidad que detenta la persona moral enjuiciada y actora reconvencionista [REDACTED].; es la de una persona con fines especulativo-comerciales, tan es así que se trata de una “ [REDACTED]

[REDACTED]”, regulada bajo la Ley General de Sociedades Mercantiles, y que para el supuesto que se señala en las presentes líneas, le resultaría aplicable el

siguiente criterio de Jursiprudencia que se transcribe, por lo que su acción reconvencional pretendida, no se habría ajustado a la vía y forma de ley aplicable al caso de su pretensión; desde luego, con la salvedad de que resultase atinado el criterio del inferior por el que suple el déficit de la antagónica. Criterio jurisprudencial que a la letra versa:

“Época: Décima Época, Registro: 2008076, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a. /J. 73/2014 (10a.), Página: 122.

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL. En términos de los artículos 371, 1049 y 1050 del Código de Comercio, los conflictos surgidos del cumplimiento de contratos de compraventa de inmuebles celebrados con el propósito de especulación comercial deben dirimirse en la vía mercantil, no obstante que para uno de los contratantes dicho acuerdo de voluntades sea de naturaleza civil (actos de naturaleza mixta). Lo anterior es así, en virtud de que la compraventa de bienes inmuebles tiene una naturaleza mercantil para el contratante que celebró el acuerdo de voluntades con el propósito de especulación comercial; de ahí que si el citado artículo 1050 es contundente en disponer que cuando, conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra la tenga civil, la controversia que de éste derive se regirá conforme a las leyes mercantiles, el juzgador debe atender a dicha disposición.

Contradicción de tesis 170/2014. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del

Décimo Quinto Circuito. 15 de octubre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ausente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mireya Meléndez Almaraz.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 435/2012, que dio origen a la tesis aislada II.3o.C.5 C (10a.), de rubro: "COMPRAVENTA. LA VÍA PROCEDENTE PARA VENTILAR LA CONTROVERSIA DERIVA DE DICHO CONTRATO, CUANDO LA VENDEDORA DECLARA SER UNA PERSONA MORAL CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL, ES LA ORDINARIA MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEA UN ACTO CIVIL.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XX, Tomo 3, mayo de 2013, página 1758, con número de registro digital: 2003505, y el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 74/2012, que dio origen a la tesis aislada XV.1o.1 C (10a.), de rubro: "COMPRAVENTA DE INMUEBLES. SI LA ADQUISICIÓN TIENE COMO FIN SU USO, DEBE CONSIDERARSE DE NATURALEZA CIVIL, CON INDEPENDENCIA DE QUE EL VENDEDOR SE DEDIQUE AL COMERCIO DE ESE TIPO DE BIENES.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XV, Tomo 2, diciembre de 2012, página 1293, con número de registro digital: 2002253.

Tesis de jurisprudencia 73/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 8 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.”

Deficiencias técnico-jurídicas que son fácticamente manifiestas por el resolutor primoinstancial en el contenido general de la sentencia definitiva que se impugna en el presente recurso ordinario de apelación por constituir una serie de agravios a la esfera jurídica de mi mandante [REDACTED] y con base en las también fuentes de agravio que en seguida se esgrimen y hacen valer:

Aduce que a mayor énfasis, el resolutor primario, llega a perfeccionar los hechos de la demanda reconvencional de la moral enjuiciada [REDACTED] e incluso modifica la verdadera intención de ésta de desapoderarse de sus acciones mediante la venta de las mismas que afirma efectuó a mi [REDACTED], y omite el A quo analizar y ponderar con enfoque jurídico la secuencia lógica con que fueron narradas tanto la demanda principal como la demanda reconvencional y la verdadera intención de las partes contratantes en sus respectivas intenciones, quedando obligado por ley a precisar LA NATURALEZA JURIDICA tanto de la acción principal (*ACCION CIVIL*) como de la reconvencional (*ACCION MERCANTIL*), por ser la verdadera intención que cada parte contratante quiso y decidió obligarse, pues contrario a la obligación jurisdiccional del inferior jerárquico de establecer a plenitud el pronunciamiento claro y concreto de cada acción y su naturaleza jurídica de una y otra, éste malintencionadamente da un enfoque infundado e incongruente al contenido de la demanda reconvencional y a los medios de convicción que para el efecto aportaron las partes litigantes en su intención de cada una de ellas de probar sus correlativas afirmaciones, y que por razón de

método me reservo en este momento para profundizar y precisar en líneas posteriores.

No pasa inadvertido para esta parte apelante los extremos del numeral 1.198. de la ley adjetiva de la materia aplicable en el Estado de México que establece la supresión de formalidades de la sentencia y que en su literalidad establece:

“CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO.

ARTICULO 1.198. NO EXISTEN LAS FORMAS ESPECIALES DE LAS SENTENCIAS; BASTA CON QUE EL JUEZ LAS FUNDAMENTE EN PRECEPTOS LEGALES, PRINCIPIOS JURIDICOS Y CRITERIOS JURISPRUDENCIALES APLICABLES, EXPRESANDO LAS MOTIVACIONES Y CONSIDERACIONES DEL CASO.”

Sin que ello signifique que la ley faculte al A quo a ser desaseado y notoriamente parcial a favor de la parte demandada y actora reconvenacional, pues si bien, el ordenamiento transcrito no le exige una formalidad especial en el formato que deba contener el dictado de su sentencia, pero una interpretación armoniosa y general del marco jurídico invocado, sí le exige que su actuar sea lo mayormente objetivo, honesto e imparcial, pero sobre todo diligente y que las determinaciones y sentencias que al efecto pronuncie sean apegadas a la ley, con congruencia y armonía a los hechos y pretensiones de las partes, sin alterarles o modificarles; ya que si el juez primoinstancial para el caso que “suponiendo sin conceder” se hubiese conducido imparcialmente, pero no alcanzara a comprender ni a diferenciar las naturalezas jurídicas de las respectivas **ACCIONES JUDICIALES CIVILES Y MERCANTILES** que las partes en el presente juicio decidieron ejercitar, entonces significa que su actuar no es lo suficientemente diligente para desempeñar el empleo y cargo público que le ha sido encomendado.

Transgrediendo con ello el mandato legal previsto en los ordinales que a continuación se transcriben:

***“LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE MEXICO.***

ARTICULO 8. EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, LOS TRIBUNALES Y LOS JUZGADOS, TIENEN LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

I. EJERCER LA FUNCION JURISDICCIONAL DE MANERA PRONTA, COMPLETA, IMPARCIAL Y GRATUITA.

II. AJUSTAR SUS PROCEDIMIENTOS Y RESOLUCIONES A LAS LEYES.... (sic)...”

Así como lo previsto por los artículos de la Ley General de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de México y Municipios que han sido invocados y en lo que interesa se transcriben en su letra:

“ARTICULO 42. PARA SALVAGUARDAR LA LEGALIDAD, HONRADEZ, LEALTAD, IMPARCIALIDAD Y EFICIENCIA QUE DEBAN SER OBSERVADAS EN LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO, INDEPENDIENTE DE LAS OBLIGACIONES ESPECIFICAS QUE CORRESPONDAN AL EMPLEO, CARGO O COMISION, TODO SERVIDOR PUBLICO, SIN PERJUICIO DE SUS DERECHOS Y DEBERES LABORALES, TENDRA LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES DE CARACTER GENERAL:

I. CUMPLIR CON LA MAXIMA DILIGENCIA EL SERVICIO QUE LE SEA ENCOMENDADO Y ABSTENERSE DE CUALQUIER ACTO U

OMISION QUE CAUSE LA SUSPENSION O DEFICIENCIA DE DICHO SERVICIO O IMPLIQUE ABUSO O EJERCICIO INDEBIDO DE UN EMPLEO, CARGO O COMISION;

II. ... (sic)...

III. ... (sic)...

IV. ... (sic)...

V.... (sic)...

VI. OBSERVAR BUENA CONDUCTA EN SU EMPLEO, CARGO O COMISION TRATANDO CON RESPETO, DILIGENCIA IMPARCIALIDAD Y RECTITUD A LAS PERSONAS CON LAS QUE TENGA RELACION CON MOTIVO DE ESTE;

VII. ... (sic)..."

Entendiéndose por “servicio público diligente” a la acción de estar lo suficientemente capacitado en el empleo o cargo de función pública que se desempeñe y contar con los conocimientos, aptitudes y actitudes suficientes para el óptimo, objetivo y rápido desempeño de dicha actividad que en la especie es la jurisdiccional la que le ha sido encomendada al A quo. Servicio público diligente que con el dictado de la sentencia de merito no ocurre, toda vez que, el saber diferenciar las naturas jurídicas de uno y otro contrato que afirmaron cada una de las partes litigantes tanto actora principal y demandada reconvencionista como demandada principal y actora reconvencionista ejercitaron, respectivamente; es de obligado y elemental conocimiento el saber distinguir, pues en los primeros años de formación profesional es que a los educandos del área del derecho se les instruye en ello, es decir, el saber distinguir entre un **CONTRATO CIVIL** DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE cuya regulación en el presente asunto la establece el Código Civil vigente al momento de la celebración del acto jurídico; respecto de un diverso **CONTRATO MERCANTIL** DE VENTA DE ACCIONES cuya regulación se encuentra perfectamente determinada en la Ley General de Sociedades Mercantiles, es básico y obligatorio saberles diferenciar y el hecho que el inferior jerárquico no haya

conforme a la ley establecido tal distinción, sólo obedece a dos circunstancias fácticas que confluyen y que son su notoria parcialidad y su falta de diligencia para el desempeño jurisdiccional que le fue encomendado.

En tales condiciones, al ser específica la demanda reconvencional de la empresa [REDACTED] en señalar su intención de reclamar la acción de rescisión del contrato de venta de sus acciones que afirmó haber celebrado, y la circunstancia que el A quo en la sentencia le modifique su intención de ejercitar su acción judicial, en el sentido que el inferior argumente que lo que quiso pedir fue la rescisión de compraventa del bien inmueble, es que el inferior jerárquico también infringe los artículos 87, 104, 111, 112, 117, 118, 119, 120 y demás relativos y aplicables a la Ley General de Sociedades Mercantiles vigente, así como el criterio jurisdiccional invocado en el apartado del preámbulo argumentativo previo a las fuentes de agravio esgrimidas en el presente curso, precisamente en el inciso “F” apartado “V”; **solicitando de Usías se incorpore el contenido íntegro del preámbulo argumentativo que se esgrime para hacerse valer en este espacio como si en su letra se insertase para evitar repeticiones innecesarias.**

Con lo que se irroga agravio a la parte apelante que represento, dado que, dicho resolutor debió ajustar su actuar al estricto derecho y no substituirse en la parte demandada principal y actora reconvencionista a la manera que lo hace en señalar que por su naturaleza estaba impedida dicha persona moral para enajenar sus acciones, cambiando la naturaleza de la relación contractual que mediante la acción reconvencional [REDACTED] le demandó la rescisión de lo que a decir de ella conformó el contrato verbal mercantil de venta de sus acciones y no a la manera en que el juez primoinstancial pretende favorecerle al variar la naturaleza del mismo y suplirle el deficiente planteamiento de su demanda. Así se advierte de la tesis jurisprudencial

que resulta exactamente aplicable al criterio que nos ocupa y que bien, puede servir para ilustrar el conocimiento del inferior jerárquico en futuros asuntos que guarden similitud con el presente y a fin de que éste no yerre sobre la naturaleza jurídica de una y otra clase de relación contractual como la que forma la acción principal y la diversa pretendida por la acción reconvencional, transcribiéndola en su literalidad que versa:

Época: Novena Época, Registro: 166991, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Julio de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.740 C, Página: 1905.

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y COMPRAVENTA. SU DISTINCIÓN. El contrato de asociación en participación está regulado por el artículo 2670 del Código Civil del Distrito Federal que señala: "Cuando varios individuos convienen en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación.". Conforme a dicho precepto, la asociación en participación, es el conjunto de personas, reunidas para llevar a cabo una actividad común, participando los integrantes en el resultado de dicha actividad. El objeto que se persigue es la realización de un negocio de cuyo resultado participará el asociado. En tal virtud, la asociación en participación es un contrato por medio del cual, una persona denominada asociado, otorga dinero, bienes o servicios, a otra denominada asociante, para la realización de un fin común lícito que no tenga carácter preponderantemente económico. En la materia mercantil la Ley General de Sociedades Mercantiles, en su artículo 252 regula la figura jurídica de que se trata en los términos siguientes: "La asociación en participación es un contrato por el cual una persona concede a otras que

le aportan bienes o servicios, una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio.". Conforme al texto legal de que se trata una persona se obliga con otra u otras, a participarles de las utilidades de un resultado. En este tipo de contrato, el asociante es el dueño del negocio en el que otorga participación al asociado, mediante una aportación que éste efectúa, pero sin que por esto se llegue a constituir una relación jurídica en la que en la dirección y manejo de ésta, puedan intervenir directamente las partes. Como todos los contratos, el de asociación en participación, debe reunir ciertos requisitos a efecto de ser legal. Lo anterior tiene como consecuencia, que el motivo para la celebración de estos contratos, invariablemente será de naturaleza mercantil. Por el contrario, el contrato de compraventa que regula el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal, es un acuerdo de voluntades en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. El objeto directo principal de este contrato es el de transmitir el dominio de un bien, cosas o derechos determinados. Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto, el primero se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho; en el contrato de compraventa se puntualiza como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero, mientras que en el contrato de asociación en participación mercantil se reduce a la voluntad del asociado de otorgar dinero, bienes o servicios para la realización de un negocio mercantil a cambio de que se le participe de las utilidades y pérdidas de éste. En ese contexto, cuando una persona suscribe un contrato, al cual se le da

lectura, del que se advierte la calidad de los contratantes (asociante-asociado), y no (comprador-vendedor) o en el que se establece su objeto (realización de un negocio de cuyo resultado participará el asociado), y no la transmisión del dominio de las cosas o derechos, en el que se precisó una participación equivalente como contraprestación a la cual se hará acreedor de conformidad con las aportaciones realizadas, implican que esas características son de un contrato de asociación en participación y que no se trata de un contrato de compraventa, puesto que es del conocimiento general que las partes de este contrato son vendedor y comprador y que su objeto principal es la adquisición de un bien a cambio de un precio en dinero, o sea, la transmisión de derechos y obligaciones. En tal virtud, debe estarse a lo dispuesto por el artículo 78 del Código de Comercio que establece que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse. Por ello, quien firma un acuerdo de voluntades debe asumir los riesgos en que se colocó al actuar en ese sentido, ya que al firmarlo tuvo que leerlo como diligencia ordinaria y darse cuenta que no se le denominó contrato de compraventa, sino de asociación en participación, que no tenía la calidad de comprador sino de asociado; por tanto, no puede invocar un error a la hora de la firma, puesto que evidentemente firmó un contrato de asociación en participación y con ello se sometió a la legislación mercantil.”

En efecto, no se advierte el impedimento que argumenta el A quo tuvo la actora reconvencionista [REDACTED] para no poder comprometer en venta sus acciones como ésta afirma que lo hizo a favor de mi mandante, si la propia norma antes señalada prevé determinadas formalidades para ello, es decir que ***la circunstancia que la actora reconvencional señalada no se haya podido liberar de la acción principal que le demandó el actor principal***

[REDACTED] e incluso que ésta no haya podido acreditar sus excepciones y defensas que pretendió con los medios de prueba y reglas del proceso que obran en autos, no era causa suficiente para que el Juez Natural le supliera su deficiencia técnico-jurídica al variar los hechos de su demanda reconvencional, empero sobre todo la naturaleza del acto mercantil que quiso probar, y afirmar de suyo el A quo, que ésta se encontraba impedida para vender sus acciones, contrariando con ello no sólo el artículo 120 del ordenamiento legal aquí señalado que en su letra regula:

“Artículo 120. La venta de las acciones que se refieren los artículos que preceden, se hará por medio de corredor titulado y se extenderán nuevos títulos o nuevos certificados provisionales para substituir a los anteriores.

El producto de la venta se aplicará al pago de la exhibición decretada, y si excediere del importe de ésta, se cubrirán también los gastos de la venta y los intereses legales sobre el monto de la exhibición. El remanente se entregará al antiguo accionista, si lo reclamare dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha de la venta.”

De allí que resulte arbitrario, parcial e ilegal el argumento del A quo en agravio jurídico y patrimonial de mi mandante, pues éste se convierte fácticamente en proselitista de la dolosa intención del codemandado físico **[REDACTED]** de usar como artimaña la venta de acciones para obtener de manera indebida el beneficio económico que no justifica en detrimento monetario del actor principal, ya que basta con observar las siguientes circunstancias que de desprenden de constancias procesales que dan fe de ello:

A. Al tiempo de celebrar mi mandante la compraventa del bien inmueble con su vendedor [REDACTED], éste se presentó y se hizo pasar como único y legítimo propietario del mismo, ya que jamás fungió como representante o apoderado legal de la moral enjuiciada [REDACTED]. (Esto se acredita con las documentales publicas y privadas que obran en el juicio y que evidencian la serie de pagos que se hicieron a favor de dicho sujeto por mi mandante, aunado a la prueba testimonial ofertada por el actor principal principal que se desahogo en términos de ley y sin ser debatida, objetada o tachado por los demandado principales; aunado a la presunción humana que surge a partir de la *excepción de incumplimiento en el pago* marcada con el numeral “III” visible a foja “25” del escrito de contestación a la incoada en su contra que promueve la moral enjuiciada [REDACTED] en la que afirma no haber recibido un solo peso por parte del codemandado físico ya citado).

B. Todas y cada una de las transferencias bancarias, depósitos, pagos en efectivo y cheques que efectuó mi mandante y que ascienden a la cantidad de \$5 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 00/100 M.N.) En términos de la documental pública consistente en el dictamen en materia de contabilidad de fecha VEINTISIETE DE JULIO DE DOS MIL DOCE que obra en los documentos base de la acción, ingresaron a LA ESFERA JURIDICA Y DOMINIO PERSONAL del codemandado [REDACTED], sin que se advierta que alguna de esas cantidades haya ingresado al

patrimonio de la persona moral también enjuiciada. Así también se evidencia que dicha persona física sigue insistiendo en considerarse el único y legítimo propietario del inmueble que vendió, ya que basta leer su contestación de demanda y reconvención.

C. La reconvención de la moral [REDACTED] que tiene el A quo ilegalmente por acreditada, pretende de manera indebida y parcial la devolución del inmueble construido con el patrimonio de mi mandante y que fue ello lo que incrementó en su valor intrínseco, pues atendiendo al argumento de la persona moral actora reconvencional que afirmó que éste se pactó en la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) siendo un inmueble en ruinas, esto es, que lo que le vendió a mi mandante fue un terreno rustico.

Argumento que como ya se dijo, resulta incongruente y alejado de la realidad de las constancias procesales, pero sobre todo notoriamente proselitista de los intereses monetarios de la parte demandada principal, en virtud que dicho juzgador primoinstancial, no únicamente se excede en suplir la máxima deficiencia de la demanda reconvencional de la moral [REDACTED] cuando de facto le substituye al variar el sentido de su intención contractual de venta de acciones por la venta de inmueble; sino que es al actor principal al único pasa por la lupa de la justicia al verter su análisis jurisdiccional sobre lo que a decir de éste constituye la falta de cumplimiento de la obligación del actor principal hoy apelante y deja de observar lo dispuesto por los artículos 7.73., 7.77 y 7.581 del Código Civil del Estado de México en vigor. Por lo que en estricto derecho, el inferior jerárquico debió

establecer clara y objetivamente las diferencias jurídicas de los elementos y naturaleza de las respectivas acciones que a saber consisten en:

Con base en lo que antecede, el apelante agrega, en cuanto a los elementos de la acción proforma, lo siguiente:

- I. La existencia de la relación contractual “compraventa” – *verbal o escrita-*.
- II. La existencia del bien objeto de la relación contractual lícito y que exista en la naturaleza susceptible de apropiación –*bien inmueble-*
- III. El precio del valor de la relación contractual –*pago a plazo o unitario-*

Por lo que hace a los elementos de la acción de rescisión de compraventa de bien inmueble, precisa los siguientes:

1. La existencia de la relación contractual en el que la **finalidad es la especulación comercial** “compraventa” – *verbal o escrita-*.
2. La existencia del bien objeto de la relación contractual lícito y que exista en la naturaleza susceptible de apropiación –*bien inmueble o mueble-*.
3. Incumplimiento de la obligación de pago. –*cuando se reclama la falta de pago, es requisito presupuestal acreditar haber interpelado previamente al demandado-*

Por lo que hace a los elementos de la acción de rescisión de la acción mercantil de venta de acciones mercantiles.

- I. la existencia de los certificados accionarios con valor superior al nominal (artículo 115 de la Ley General de Sociedades Mercantiles vigente).

- II. La existencia de la relación contractual de enajenación – ante corredor público (artículo 120 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).
- III. La oferta de pago ante corredor público –*certificado de exhibición*–.
- IV. La orden de la nueva certificación accionaria a contra pago de la obligación.
- V. El incumplimiento en el pago de la acción a contra certificado de exhibición (artículo 118 de la Ley General de Sociedades Mercantiles vigente)

De allí que al observar el A quo que le iba a resultar más que imposible acreditar su **ACCIÓN MERCANTIL DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE VENTA DE ACCIONES A PLAZO** que exigió en su reconvención la moral enjuiciada [REDACTED], frente a la falta de las formalidades exigidas por la ley de la materia y al observar los alcances del artículo 118 antes señalado y que a continuación transcribo:

“LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES
ARTÍCULO 118. Cuando constare en las acciones el plazo en que deban pagarse las exhibiciones y el monto de éstas, transcurrido dicho plazo, la sociedad procederá a exigir judicialmente, en la vía sumaria, el pago de la exhibición, o bien a la venta de las acciones.”

En relación con el diverso ordinal de la misma ley señalada que establece literalmente que:

“LEY GENERAL DE SOCIEDADES
MERCANTILES
ARTÍCULO 104. Los fundadores no pueden estipular a su favor ningún beneficio que

menoscabe el capital social, ni en el acto de la constitución ni para lo porvenir. Todo pacto en contrario es nulo”

Es que dicho juzgador primoinstancial al observar genéricamente las constancias procesales, como lo sostiene en su sentencia que se impugna y observar que no iba a poder favorecer de manera imparcial los intereses monetarios tanto del demandado principal físico [REDACTED] como de la moral reconvencionista [REDACTED], es que opta por usar su poder y facultad discrecional de la que se encuentra investido dada su calidad de Juez de Primera Instancia, para suplir la deficiencia de su relamo reconvencional de dicha persona moral bajo el argumento absurdo de afirmar que *“lo que la ésta quiso contratar fue la compraventa de bien inmueble y no venta de sus acciones, dado que por su naturaleza la moral no puede transmitir sus acciones”*; liberando con ello de toda la responsabilidad civil y hasta posiblemente punitiva que le resulta al que se dice administrador de la multicitada persona colectiva dado que éste sujeto [REDACTED] obró a título personal cuando en su esfera personal recibió todas y cada una de las cantidades de dinero que le mi poderdante pagó por la enajenación del bien inmueble.

Lo anterior, aunado a que todas y cada una de las pruebas y elementos de convicción que para el efecto aportaron y agregaron al proceso civil que nos ocupa los demandado principales y actores reconvencionistas, todas sin excepción, independientemente al valor y relevancia jurídica que cada una pueda adquirir, todos sus medios convictivos fueron encaminados a acreditar la existencia de la **RELACIÓN CONTRACTUAL MERCANTIL DE VENTA DE ACCIONES**, pero que de haber el juez A quo entrado al estudio y valoración de los mismos en forma individual y en su conjunto conforme a las reglas de la lógica y la experiencia como se lo exige la ley

el numeral 1.359. de la ley adjetiva de la materia; se encontraría limitado a conceder la procedencia de dicha acción reconvencional, pero lejos de obrar desinteresadamente, éste desarrolla su comportamiento justipreciador cofrade a los intereses de la moral reconvencionista, que como ya se dijo, el juzgador natural opta por justificar a la antagonista persona moral bajo el absurdo de que por su naturaleza, la moral está impedida para enajenar sus acciones; sin que explique o razone a qué tipo de impedimento o impedimentos se refiera, pues de haberlo razonado, hubiera tenido que pronunciarse sobre el no acreditamiento de la acción y pretensión de la acción reconvencional.

Asegura que, por ello el resolutor es desaseado en su justipreciación sobre la ley, además de parcial y abusivo de su potestad jurisprudente, así como anímico sobre la jurisprudencia y sobre los hechos que éste mismo invoca para fundar su escueta resolución, ya que no obstante, el Inferior Jerárquico razona que es obligación procesal de la parte actora principal acreditar los extremos de su acción; éste es deficiente en su óptica jurídica al no establecer razonada y conforme a la ley aplicable cuáles son los elementos corpóreos de ésta y de la acción reconvencional, y tampoco establece razonadamente los motivos por los que varía la pretensión de la demanda reconvencional y la naturaleza de la acción ejercitada, como tampoco valora los medios de prueba aportados en forma individual y conjunta, y si sirvieron o no para acreditar tal o cual elemento, sino por el contrario, analiza únicamente en forma general las constancias procesales y concluye con el no acreditamiento de la acción principal y el sí acreditamiento de la acción reconvencional, lo que de suyo hace ilegal la sentencia de merito y la vuelve carente de claridad, lógica, exhaustividad y congruencia. Cobrando relevancia lo anteriormente razonado por la parte apelante que represento y que resulta compatible con el criterio jurisprudencial que en continuidad se invoca:

“CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS. PRINCIPIOS DE. Los principios de congruencia y exhaustividad de las sentencias, consagrados en el artículo 209 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, obligan al juzgador a decidir las controversias planteadas y contestaciones formuladas, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubiesen sido materia del debate; en esas condiciones, si la responsable dicta una resolución tomando en cuenta sólo de manera parcial la demanda y contestación formuladas, tal sentencia no es precisa ni congruente y por tanto, viola las garantías individuales del peticionario. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.** Amparo directo 872/93. Rosa Rubí Hernández. 4 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Díaz Infante Aranda. Secretario: Rigoberto F. González Torres. [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XIII, Abril de 1994; Pág. 346.

SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA EN LAS. La autoridad judicial, de acuerdo con lo que estatuyen los artículos 1327 del Código de Comercio y 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria, debe observar en toda sentencia el principio de congruencia, lo cual estriba en que al resolver lo debe hacer de tal manera que en sus consideraciones y puntos resolutivos sean conformes con los hechos sujetos a debate, mismos que se rigen por la demanda, su contestación, la sentencia de primera instancia y los agravios que se expresan con motivo de la interposición del recurso de apelación en su contra, de tal manera que no se omita el estudio de alguno de ellos ni se introduzca otro ajeno a dicha relación; además, no debe contener consideraciones que se contradigan entre sí o con los

puntos resolutivos. **TERCERA SALA.** Amparo directo 1774/73. Industria Molinera San Bartolomé, S.A. 30 de agosto de 1978. Mayoría de tres votos. [TA]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 115-120, Cuarta Parte; Pág. 143. Disidentes: Salvador Mondragón Guerra y Raúl Lozano Ramírez. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Carlos A. González Zárate.”

Así que –añade- sus Señorías al resolver el recurso de apelación que se formula, habrán de dar cuenta que los elementos presupuestales de la acción principal ejercitada sí se encuentran plenamente probados y ***por el contrario la acción mercantil sea de rescisión de contrato de venta de acciones, o bien, supliendo la deficiencia de la contraria, rescisión de mercantil de contrato de compraventa; ninguna de las dos quedaría probada con los elementos que obran en el proceso civil que nos ocupa.***

Así que, aún y cuando con el auxilio del juzgador primoinstancial se mute la litis primariamente establecida durante la secuela procesal y se le supla a la contraria la deficiencia de su pretensión y se diga por parte del Juez A quo que lo que [REDACTED] quiso reconvenir fue la acción civil de rescisión de contrato de compraventa de bien inmueble, como ha quedado establecido en líneas precedentes, tampoco dicha acción estaría mínimamente probada con los medios y elementos de convicción que al efecto aportó la parte demandada principal y actora reconvencionista en el juicio que nos ocupa e incluso la misma resultaría improcedente, a partir que “suponiendo sin conceder” que ello haya sido la intención del reclamo reconvencional, de constancias procesales no se advierte que en algún momento y bajo ninguna condición la parte actora reconvencional [REDACTED] haya acreditado el ***HABER INTERPELADO A MI MANDANTE*** para requerirle del pago de la obligación de pago que afirma incumplió, mayor aún que se trata de un presupuesto existencial para que surja su acción de reclamo, pues

recuérdese que se trata de un contrato verbal el que alegan las partes haber celebrado, la actora principal en un sentido y naturaleza (civil) y la moral enjuiciada y actora reconvencionista en otro diverso y natura mercantil; pero que al suplir en todo su mayor deficiencia de la queja de la antagónica a la hoy apelante por parte del A quo, es que una vez más se pone de manifiesto su actuar ilegal, parcial y deshonesto. Cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial emitido por:

“Época: Décima Época, Registro: 159812, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.690 C (9a.), Página: 1832.

RESCISIÓN DE CONTRATO. LA MORA ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN Y PARA PROBARLA DEBE EXISTIR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR, SALVO PACTO EXPRESO EN CONTRARIO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2082 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL). El precepto citado establece una regla general consistente en que el pago de una obligación debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convengan otra cosa o lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Cuando no se pactó lugar de pago en el contrato de compraventa respectivo ni lo contrario derive de la naturaleza de la obligación o de la ley, para que el deudor se constituya en mora debe ser requerido en su domicilio por el acreedor porque es una condición, requisito o elemento de la procedencia de la acción rescisoria. En ese contexto, para acreditar que el deudor incurrió en mora, de oficio la autoridad debe analizar los elementos de la acción rescisoria y deberá tomar en cuenta si existió

o no pacto expreso de las partes en cuanto al lugar de pago de la obligación y que no basta que estén señalados en el contrato de mérito los domicilios de las partes en que puedan ser notificadas para los efectos del cumplimiento del mismo porque el lugar de pago de las obligaciones debe pactarse de modo expreso. En caso de no haber pacto expreso opera la regla general en supletoriedad de la voluntad de las partes, para establecer que el lugar de pago es el domicilio del deudor, lo que arroja para el acreedor la carga de probar que previo a la presentación de la demanda requirió el pago al deudor para demostrar la mora y que la acción rescisoria sea procedente. Tratándose del cumplimiento a una ejecutoria de amparo, el órgano de alzada debe pronunciarse al respecto y resolver con plenitud de jurisdicción la controversia planteada por no existir reenvío a la apelación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 796/2007. María de los Ángeles Hernández Rosas y otros. 3 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

Nota: Por instrucciones del Tribunal Colegiado de Circuito, la tesis difundida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVIII, agosto de 2008, página 1190, se publica nuevamente con la aclaración realizada en su texto, para dar cumplimiento a lo ordenado por la Primera Sala en la sentencia que recayó a la contradicción de tesis 22/2014, en el sentido de que aquél fuera ajustado en congruencia con el criterio judicial sostenido en el amparo directo 796/2007, señalado como su precedente.

Esta tesis se republicó el viernes 17 de abril de 2015 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”

A mayor precisión, agrega que se deben ponderar los siguientes medios de prueba que para el efecto de acreditar por una parte –*sus excepciones y defensas vertidas en su contestación, de entre las que resalta LA FALTA DE PAGO TOTAL*- y por la otra para acreditar su –*acción reconvencional mercantil de rescisión de contrato de venta de acciones*-; la empresa enjuiciada principal y actora reconvencionista [REDACTED] aportó los siguientes:

- I. LA PRUEBA CONFESIONAL a cargo de la actora [REDACTED] la cual tuvo por objeto comprobar la existencia y términos de la relación jurídica base de la acción.
- II. LA PRUEBA TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED] A, la cual fue tachado su testimonio.
- III. LA PRUEBA TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED], de la cual cabe precisar que se decretó la deserción del testimonio del segundo de los nombrados y del que se desahogó fue tachado su testimonio.
- IV. LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copia certificada de la escritura pública número [REDACTED] fecha 25 de agosto de 2004 pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED] Notario Público Número [REDACTED] del Estado de México, en la que se hizo constar La Protocolización de un Acta de Asamblea

General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de la
Sociedad denominada

[REDACTED]
[REDACTED]. La cual tuvo por
objeto acreditar la personalidad jurídica del demandado
físico [REDACTED]
para ejercer actos de dominio sobre la sociedad
[REDACTED] [REDACTED] propietaria de
las acciones mismas de la empresa.

[REDACTED] LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia
certificada de la Escritura Pública número [REDACTED] de
fecha 11 de febrero de [REDACTED], pasada ante la fe del
Licenciado

[REDACTED] Notari
o Público Número [REDACTED] del Estado de México, en la que
se hizo constar el Acta Constitutiva de la moral
[REDACTED]. Misma que tuvo
por objeto acreditar la existencia de la empresa
[REDACTED]

VI. LA DOCUMENTAL PÚBLICA CONSISTENTE en copia
certificada de la escritura pública número [REDACTED] de fecha
26 de agosto de 1982, pasada ante la fe del Licenciado
[REDACTED]
entonces Notario Público Número [REDACTED] del Distrito Judicial de
Cuautitlán, Estado de México, en la que se hizo constar el
título de propiedad del multicitado inmueble. Misma que
tuvo por objeto acreditar la propiedad del inmueble a favor
de la empresa citada.

LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en Acta de Asamblea
General Ordinaria de Accionistas de la sociedad
[REDACTED] de fecha 13 de
julio de 2010. La cual tuvo por objeto acreditar que no existe un

contrato de compraventa del inmueble que vincule a la demandada

[REDACTED] sino un contrato de
compraventa de acciones de la moral, que vincula a su
Administrador Único, es decir,

[REDACTED]
[REDACTED] LA DOCUMENTAL consistente en la copia
certificada de los estados de cuenta correspondiente a los
meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de
2010, enero y febrero de 2011, así como los cheques
números

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] de la cuenta de

[REDACTED] número
ro 60536761425. La cual tuvo por objeto acreditar que
[REDACTED] rec
ibió depósitos a su cuenta, pero no pueden atribuirse como
malamente lo pretende el actor, el pago de las acciones de

[REDACTED]
[REDACTED] LA DOCUMENTAL consistente en las impresiones de
las transferencias electrónicas de la cuenta de Banco
[REDACTED] México, S.A. a nombre de

[REDACTED]
[REDACTED]. La cual tuvo por objeto
acreditar que el demandado

[REDACTED] recibió
depósitos a su cuenta, pero no pueden atribuirse como
malamente lo pretende el actor al pago de las acciones de

[REDACTED]
[REDACTED] LA DOCUMENTAL consistente en el recibo de fecha 13 de
julio de 2010, expedido por
[REDACTED], por la
cantidad de [REDACTED]. El cual tuvo por objeto

acreditar que la operación de compraventa que celebraron la
actora principal
[REDACTED] con la
demandada se trató en realidad de una compraventa de
acciones de la empresa
[REDACTED]

Amen de lo anterior, el juez de origen del proceso civil que nos ocupa, tampoco efectuó el análisis de las excepciones que opuso la moral demandada [REDACTED]. y menos aún se pronunció sobre el acreditamiento o no acreditamiento de los elementos de tal o cual excepción y que como se desprende de la contestación a la incoada en su contra, ésta opuso las siguientes:

I.- FALTA DE ACCION.- Derivada de la inexistencia actual de un contrato de compraventa, toda vez que a la oferta formulada por

[REDACTED]
[REDACTED] al actor, este optó por la venta de acciones de la sociedad [REDACTED]

II.- LA DE EXPIRACIÓN DE LA POSIBILIDAD DE OPTAR.- Que se deriva del hecho de que el accionante ante la propuesta de la forma que el actor podría adquirir la propiedad del inmueble o las acciones de la sociedad propietaria del inmueble, optó por esta última, dejando sin efectos la posibilidad de optar por la adquisición directa del inmueble.

III.- LA EXCEPCIÓN DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO ENQ UE HA INCURRIDO LA ACTORA.- Que se deriva del hecho de que, suponiendo que fuera valido en este momento la posibilidad de optar por adquirir la propiedad del inmueble, el

■ por concepto de las acciones que le vendió. Entonces nuestra

por ser el vendedor de las acciones y no nuestra mandante.

V.- FALTA DE ACCIÓN PARA RECLAMAR DAÑOS Y

Siendo que el A quo le tiene por acreditada una excepción que no

OBLIGACION, pues esta señala que no ha recibido pago alguno por parte de mi mandante por motivo del contrato de venta de acciones que aduce celebró por conducto de su apoderado legal [REDACTED] afirmando además que dicho sujeto fue quien recibió el pago de las acciones que dice le vendió el demandado físico a mi mandante, visible a foja “25” párrafo segundo, numeral “III” del capítulo de excepciones de la contestación de demanda; surgiendo la presunción legal y humana que tiene a su favor el actor principal y hoy apelante [REDACTED] en el sentido que la empresa [REDACTED]. en el referido curso reconoce que el pago del mismo se le hizo de manera personal a su administrador del acto que celebro y el hecho de argumentar ahora un precio distinto al pactado y pagado por el actor principal, es sólo una argucia mas para enriquecerse de manera indebida y contraria a la ley.

Argucia la anterior que junto a las diversas artimañas señaladas de las que se ha valido el demandado físico [REDACTED] y que ahora con la complacencia del resolutor primoinstancial han sido en detrimento patrimonial de mi mandante hoy parte apelante, infringiendo el A quo no solo la serie de artículos que hasta este momento se han venido invocando, sino también los criterios jurisprudenciales que en estricto derecho debió observar y respetar, pero por el contrario con su conducta de asociación a los intereses monetarios de la parte demandada principal a la forma que por el presente queda evidenciada; es que en estricto, imparcial y honesto sentido habrán de ser cesadas revocando la sentencia definitiva que se apela, para con un estudio verdaderamente justipreciador interpretar la ley en su máximo e imparcial esplendor y armonía. Así que al verter Usías el análisis que humilde y lejos de influyentísimos se solicita en nombre del actor principal, efectúen sobre el impugnado fallo del A quo, es que darán cuenta que contrario a tal

criterio, **SÍ SE ACREDITA POR PARTE DEL ACTOR**
LOS TRES
ELEMENTOS CORPOREOS DE LA ACCIÓN PRINCIPAL DE
OTROGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA y no sólo dos, como el
déficit justipreciador en la sentencia lo refiere; entre ellos, el que el A
quo afirma que no acreditó mi mandante y que le identifica como la
obligación de pago, a merced que para el efecto y como se desprende de
constancias procesales, el actor principal
agregó y aportó los
siguientes medios de convicción desahogados en términos de ley:

I. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en COPIAS
DEBIDAMENTE CERTIFICADAS DE TODO LO ACTUADO EN
LA CAUSA PENAL NÚMERO [REDACTED] DEL ÍNDICE
DEL H. JUZGADO SEGUNDO PENAL DE PRIMERA
INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUAUTITLÁN
MEXICO, ESTADO DE MÉXICO. Probanza que constituye la
base de la acción principal, con lo cual se acredito lo falso,
infundado, improcedente e inoperante de las excepciones de la
contestación de demandada principal y acción reconvencionista
tanto de la persona moral
[REDACTED] como del Señor
[REDACTED] en lo
personal, y la cual no fue objetada por los contrarios por lo que
adquiere pleno valor probatorio.

II. LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el informe de
fecha DIECISEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE que
rinde la H. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE
VALORES a través de su Director General Adjunto, el Maestro
HUMBERTO RÍOS RUIZ; al C. AGENTE DEL MINISTERIO
PÚBLICO ADSTRITO AL TERCER TURNO DE LA

PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO, CON RESIDENCIA EN CUAUTITLAN IZCALLI, MEXICO dentro de la averiguación previa número CUA/IZC/III/4 [REDACTED] Documental que acredita todas y cada una de las transferencias, depósitos bancarios y cheques cobrados por [REDACTED] demandado [REDACTED] y depositados en su cuenta personal [REDACTED] radicada en banco [REDACTED] S.A. Informe que se haya visible a fojas 535 a la 588 de las copias certificadas de la causa penal número 53/2012 del índice del H. Juzgado Segundo Penal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, Estado de México; y la cual no fue objetada por los contrarios por lo que adquiere pleno valor probatorio.

III. LA DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en el informe de fecha UNO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE que rinde la H. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, a través de su Director General Adjunto, el Maestro [REDACTED] al C. AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO ADSTRITO AL TERCER TURNO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO, CON RESIDENCIA EN CUAUTITLAN IZCALLI, MEXICO dentro de la averiguación previa número CUA/IZC/III/[REDACTED] y en el que informa sobre el cobro de los cheques 72, 73, 76 y 77 de la cuenta número [REDACTED] de [REDACTED] cuyo titular es [REDACTED] mi [REDACTED] mandante [REDACTED] y que fueran cobrados por el demandado físico [REDACTED]; informe

visible a fojas 589 a 590 de las copias certificadas de la causa penal número 53/2012 del índice del H. Juzgado Segundo Penal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, Estado de México, que se exhibieron desde el escrito inicial de demanda como documentos basales; **y la cual no fue objetada por los contrarios por lo que adquiere pleno valor probatorio.**

IV. **LA DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el **DICTAMEN EN MATERIA DE CONTABILIDAD** de fecha VEINTISIETE DE JULIO DE DOS MIL DOCE elaborado y suscrito por la L. C.

[REDACTED]
en su calidad de perito adscrita al INSTITUTO DE SERVICIOS PERICIALES DE LA PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MEXICO, en el que se cuantificó la cantidad de dinero recibida por el demandado físico

[REDACTED] **por concepto de la compraventa del inmueble** ubicado

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Documental visible a fojas 495 a la 500 de las copias certificadas de la causa penal número 53/2012 del índice del H. Juzgado Segundo Penal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, Estado de México, que se exhibieron desde el escrito inicial de demanda como documentos basales. Con la cual se acreditan los pagos efectuados por mi mandante a favor del demandado físico [REDACTED]; **y la cual no fue objetada por los contrarios por lo que adquiere pleno valor probatorio.**

V. **LA DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en el **DICTAMEN EN MATERIA DE INGENIERÍA CIVIL** de fecha CATORCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DOCE elaborado y suscrito por el [REDACTED] en su calidad de perito en materia de Ingeniería Civil y adscrito al INSTITUTO DE SERVICIOS PERICIALES DE LA PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MEXICO, en el que el experto concluyó literalmente lo siguiente:

“1.- El inmueble identificado como [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], consta de una construcción definitiva para [REDACTED] servicio de [REDACTED]
[REDACTED], cuyos detalles se han descrito y referido en el apartado de OBSERVACIONES; este inmueble se encuentra desplantado sobre una superficie de [REDACTED] terreno de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 70/100 M.N.)*

2.- La determinación del punto segundo de su solicitud, es el mismo concepto a la fecha de la inspección, es decir, **el valor del terreno a la fecha,** ([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])

[REDACTED]
[REDACTED] 60/100 M.N.)*

3.- La determinación del punto tercero de su solicitud, es el mismo concepto a la fecha de la inspección, pero con la construcción actual, es decir,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] por la construcción más [REDACTED] por el terreno, para un total de

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] 80/100 M.N.)*...(sic)..."

Documental Publica advertible en las copias certificadas de la causa penal número 53/2012 del índice del H. Juzgado Segundo Penal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, Estado de México, y que tuvo por objeto demostrar lo fantasioso tanto de la persona moral [REDACTED] como del Señor [REDACTED] en lo personal, al pretender aparentar el valor del inmueble materia del presente juicio en la ilusa cantidad de

\$ [REDACTED]
[REDACTED] 00/100 M.N.) y posteriormente \$ [REDACTED] 00/100 M.N.) y por ultimo \$ [REDACTED]

[REDACTED] 00/100 M.N.) como malamente lo argumentan en sus respectivos escritos reconvencionales. Documental que no fue objetada por los contrarios por lo que adquiere pleno valor probatorio.

VI. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en el informe que al respecto rindió al sumario el **C. TITULAR DE LA BOLSA**

MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., quien informó que la persona moral MONILLO, S.A. DE C.V. durante el periodo comprendido de ENERO DEL AÑO DOS MIL DIEZ al DIECIOCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, NO HA COTIZADO SUS ACCIONES EN DICHA INSTITUCIÓN PARA QUE ÉSTAS PUDIERAN TENER UN INCREMENTO EN SU VALOR NOMINAL, QUE SE ENCUENTRA TAZADO EN LA CANTIDAD DE \$ [REDACTED]

00/100 M.N.); documental que no fue objetado por los contrarios por lo que adquiere pleno valor probatorio para tener por acreditadas las siguientes consideraciones:

1. El valor nominal tazado del ciento por ciento de las acciones de la empresa [REDACTED] asciende a la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N.) en términos del Instrumento Notarial número [REDACTED] pasada ante la fe del notario público número 1 [REDACTED] del Estado de México.

2. La empresa [REDACTED] al tiempo que mi mandante convino con [REDACTED] la compraventa del bien inmueble materia del presente juicio; se encontraba fiscal, económica y financieramente inactiva, es decir, en suspensión de actividades; con lo que se deprecia el valor de sus acciones y por ley se encontraría impedida para enajenar sus acciones.

3. La [REDACTED] empresa

[REDACTED]
[REDACTED] convinieron la compraventa del inmueble materia del presente juicio; no cotizaba sus acciones en la BOLSA MEXICANA DE VALORES para que dichas acciones pudieran tener un incremento valorativo como falazmente lo pretenden los demandados principales y actores reconvencionistas.

4. La empresa [REDACTED] al tiempo que mi mandante convino con

[REDACTED] la compraventa del inmueble materia del presente juicio en fecha 12 de julio de 2010; no había protocolizado ASAMBLEA DE ACCIONISTAS debidamente ante Notario Público con la que se cumplieran las formalidades exigidas por la Ley General de Sociedades Mercantiles que autorizara la venta de acciones de la persona moral [REDACTED] como falazmente lo pretenden y argumentan los demandados principales y actores reconvencionistas.

Controvirtiendo su propio argumento de los demandados principales en el sentido que el valor de las acciones de la empresa [REDACTED] C.V. se establecía en la ilusa cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] luego en la cantidad de \$6,000,000.00 (SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) y finalmente en la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N.) como fantasiosamente lo argumentaron en sus respectivos escritos reconvencionales y de contestación de demanda.

VII. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en el Instrumento Notarial número [REDACTED] Volumen número [REDACTED] folio número [REDACTED] de fecha DIECISEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, Pasado ante la Fe del Notario Público número [REDACTED] del Estado de México LICENCIADO [REDACTED], quien da fe y hace constar la protocolización de una acta de asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas de [REDACTED] y que en su parte que aquí interesa, versa en su literalidad lo siguiente:

“...(sic)... y como escrutadora a la señora **MARTHA SALDAÑA CERVANTES**, quienes en el desempeño de su cargo certificaron que el capital social se encontraba presente y representado de la siguiente manera y proporciones: ...(sic)... **ACCIONES----- TOTAL**

[REDACTED]
[REDACTED]

Documental visible en las constancias que integran las copias certificadas de la causa penal número 53/2012 del índice del H. Juzgado Segundo Penal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, Estado de México, y la cual **no fue objetada por los contrarios por lo que adquiere pleno valor probatorio.**

VIII. LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la CONSTANCIA emitida por la CAMARA NACIONAL DE AUTOTRANSORTE DE CARGA (CANACAR), por la que hace constar que mi mandante el pasado día 10 de junio del 2010 se encontró en reunión con otros transportistas desde las 19:00 horas y hasta las 22:00 horas, en las oficinas de dicha dependencia

ubicadas en Calle Atenco, número 02, Despacho 04, Colonia La Romana, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tratando temas relacionados con el transporte del servicio público federal; **y la cual no fue objetada por los contrarios por lo que adquiere pleno valor probatorio.**

IX. LA CONFESIONAL. A cargo de la parte demandada, la persona moral [REDACTED] denominada [REDACTED] por conducto de su REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL, en la que se advierte la plena y total intención de dicha moral de reclamar la rescisión del contrato de compraventa de acciones y no de compraventa de inmueble, como falazmente lo arguye el A quo en su sentencia que se controvierte.

X. LA CONFESIONAL PERSONALISIMA.- A cargo del codemandado [REDACTED] físico Señor [REDACTED] con la que se demostró que éste recibió a su cuenta personal los pagos realizados por mi mandante por concepto de la compraventa del inmueble materia del juicio principal.

XI. LA TESTIMONIAL.- A cargo de las personas que les constan los hechos y que se desahogaron de la siguiente manera:

a. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], desahogados en fecha 8 de junio de 2015, mientras que [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] fueron desahogados en fecha 03 de junio de 2015, testimonios los cuales no fueron

tachados por los contrarios, por lo que sus testimonios adquieren pleno valor probatorio.

XII. LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO Y LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

Elementos de convicción que tanto en lo individual como en su conjunto, probaron plenamente y sin lugar a dudas ni digresiones los dos elementos que estudió el A quo, aunque en la ley, la jurisprudencia y la doctrina sea del conocimiento básico y general de la comunidad de abogados que tal acción se integre de tres elementos que componen la existencia y validez de los contratos y que a saber que son: - 1. La existencia de una relación contractual (voluntad de las partes), 2. El objeto que sea lícito, exista en la naturaleza y susceptible de apropiación (bien inmueble), y; 3. El precio valor del mismo (Pago); pues sin uno de los elementos, el contrato se encontraría afectado en su validez y sería material y jurídicamente imposible ejercitar la acción aludida. Así que para favorecer a la aquí parte apelada, el A quo en su sentencia optó por el análisis de sólo dos elementos y al variar la naturaleza del contrato que dicen los contrarios hizo aparentar la supuesta falta de pago, pero de haber analizado sincrónicamente los elementos de la acción para ser confrontados con las excepciones sostenidas por [REDACTED] habría dado cuenta que tanto el demandado físico como la moral enjuiciada en la acción principal, previo a la celebración de la relación contractual, posterior a ella y aún en el presente juicio se han venido comportando de manera desleal a la buena fe que su contraparte contratante espera de ellos.

En tales condiciones y retomando de nueva cuenta los elementos de prueba suministrados por mi mandante, se advierte que sin lugar

a dudas ni digresiones y como se ha venido razonando en el desarrollo del presente recurso de apelación, quedó por parte de [REDACTED] perfectamente acreditado el pago del precio valor del bien inmueble al momento de la compraventa del mismo en la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]00/100 M.N.). Cantidad que como ya se dijo, jamás fue debidamente objetada, impugnada o controvertida por la parte demandada principal [REDACTED], y mucho menos destruida con los medios de prueba que al efecto aportó, pues no obstante que ocurre la actitud procesal de haber aportado ésta dos medios de prueba con los que quiso controvertir el precio señalado y que los hace consistir en:

- I. La prueba testimonial a cargo de [REDACTED] desahogada a las 11:00 horas del día 27 de mayo de 2015, y la diversa testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED] desahogada a las 11:00 horas del día 4 de junio de 2015, a quienes les fue legalmente tachado su testimonio y quienes además los dos últimos son señalados de coparticipes dentro de la causa penal número 53/2012 del índice del H. Juzgado Segundo Penal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán México, Estado de México que corre agregada a los autos, por lo que no adquiere mayor relevancia jurídica dichos testimonios y no hacen prueba en contra.
- II. El informe de fecha 9 de Junio de 2015 aparentemente emitido [REDACTED] por [REDACTED]

██████████, mismo que no llega a ser un dictamen pericial sino una simple opinión técnica, que no llega a constituir propiamente un dictamen experticial, ya que el mismo no se encuentra debidamente firmado por quien supuestamente lo elabora.

Por lo que con tales medios de convicción no fue suficiente para acreditar su afirmación de haber pactado un precio diverso al pagado por el actor principal por motivo de la compraventa del bien inmueble.

Asegura que el siguiente argumento del juez le causa agravio:

“Ahora bien, atendiendo a lo señalado por la parte actora en el capítulo de pretensiones y en específico la marcada con la letra D) donde reclama la devolución del título de crédito denominado pagaré que consigna la ██████████ cantidad de \$ ██████████ (██████████ 00/100 MONEDA NACIONAL), de fecha diecisiete de agosto del dos mil diez, y el pago de \$ ██████████ (██████████ 00/100 MONEDA NACIONAL) que realizó en la misma fecha mas la cantidad de \$ ██████████ (██████████ 00/100 MONEDA NACIONAL) que se hizo como primer pago en trece de julio de dos mil diez, de acuerdo con lo señalado por el artículo 1.356 del Código de Procedimientos Civiles, se colige que el precio de la operación entre las partes lo fue el señalado por la demandada de \$ ██████████ (██████████ 00/100 MONEDA NACIONAL), porque de otra forma no se entendería el por qué la demandada firmó tal pagaré por la cantidad señalada, si debía una menor al

momento de hacer el segundo pago; por lo tanto, si como quedó demostrado en las actuaciones conjuntamente con la consignación que realizó al momento de interponer su demanda, sólo cubrió la cantidad de \$ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), que no fue pactada, dejó de cumplir completamente con su obligación de pago en términos del artículo 7.73 del Código Civil, toda vez que la consignación que realizó no fue sobre el total del precio pactado; de ahí, que no tenga por cumplido el elemento en análisis.”

De allí que se observa que el juzgador, al determinar y tener por **no acreditado** el segundo de los elementos de la acción principal en los términos que él lo razonó y que **a decir suyo fue la falta de pago**; éste omite el más mínimo análisis jurisprudente sobre el material probatorio aportado por las partes, contrariando con ello lo que le ordena la ley adjetiva de la materia aplicable en el Estado de México en sus numerales 1.250., 1.252., 1.253., 1.265., 1.302., 1.326., 1.349., 1.358., 1.359. que debía observar e incluso les pero que dejó de respetar en su observancia y cumplimiento.

Lo anterior es así, en razón que el A quo en su sentencia, el único medio de prueba que invocó, e incluso se limitó a sólo citar el numero del fundamento legal que contempla a la prueba presuncional, por lo que me permito puntualizar desde este momento que el inferior jerárquico no valoró ningún otro medio de prueba que obrara en el sumario en su quehacer jurisdiccional, limitándose a invocar escuetamente la prueba presuncional y a la manera visible en la cita de la sentencia que referí en el párrafo inmediato anterior del presente ocurso, cuando el juzgador natural dice que “*de acuerdo a lo señalado por el artículo 1.356 del Código de Procedimientos Civiles, se colige que el precio de la operación entre las partes lo fue el señalado por la demandada*”

haciendo referencia el sentenciador primario a la posible prueba **PRESUNCIONAL**, sin establecer si se trataba de presunción legal o humana y a qué fuero o entidad federativa pertenece la legislación que invoca.

Sigue en su expresión de agravios que no puede ni debe nacer a la vida jurídica la PRESUNCIÓN que el juez A quo estimó para el caso, y menos aún en el sentido de que [REDACTED] no acreditó su obligación de pago del referido bien inmueble objeto del juicio natural, porque a decir del resolutor le asiste la razón a la demandada principal y actora reconvencionista [REDACTED] de que el precio de dicho inmueble se pactó en \$4 [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL) y no en los \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL) que afirmó y probó plenamente mi mandante; y se dice que no puede nacer a la vida jurídica la pretendida prueba presuncional que alude el A quo a merced de las siguientes circunstancias fácticas y procesales:

- a. Primeramente, obsérvese que la demandada principal [REDACTED] en su contestación de demanda, **NIEGA PLENAMENTE HABER RECIBIDO UN SOLO PAGO** de mi mandante [REDACTED], pues así lo expone en su capítulo de excepciones, precisamente la marcada con el numeral “III” visible a foja “25” del escrito de contestación de demanda que dicha moral promovió; y al afirmar que los pagos que hizo el actor fueron a la cuenta personal [REDACTED] de

[REDACTED]. Lo cual sólo constituye la artimaña del demandado físico y de ésta para obtener de mi mandante un lucro de forma indebida y en detrimento de su patrimonio.

- b. No obra en constancias procesales el documento privado “PAGARÉ” en la forma y con la justificación que afirma el A quo fue suscrito con fecha **DIECISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ** por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), pues como ya se especificó en el apartado de PREAMBULO ARGUMENTATIVO de la presente demanda el cual para obviar repeticiones innecesarias pido se tenga aquí insertado como si en su letra se hiciera y para que observen Sus Señorías que tal pagaré no fue agregado a la contestación de demanda y reconvención de la persona moral [REDACTED]. como medio fundatorio de sus pretensiones para que le pueda ser considerado por el A quo en la forma y alcances jurídicos que le concede al multicitado pagaré. Aunado a que contrario a la afirmación del A quo se actualizan también las siguientes coyunturas procesales que tienen cabida en este argumento:

- I. Existe una diversa relación contractual, con motivo de la edificación a la que también se obligó en efectuar el demandado físico [REDACTED], pero que dejó abandonada e inconclusa, provocando un daño patrimonial diverso y mayor a mi mandante, de allí que surge el motivo y la necesidad de que en su momento el actor haya otorgado un titulo de crédito a favor del

demandado físico

[REDACTED],
desconociendo su contenido al día de hoy, pues al no haber sido completamente requisitado por mi mandante, se desconoce si el PAGARÉ este concedido a favor de [REDACTED]. o de alguien más, que dolosa, prefabricada y malintencionadamente el contrario le hizo firmar al actor principal en este juicio y hoy apelante.

II. No existe certeza en la fecha que consigna el referido titulo crediticio (PAGARÉ) a partir que éste no obra en constancias procesales y como lo denunció mi poderdante ante el Agente del Ministerio Público Investigador que conoció de la averiguación previa número CUA/IZC/III/47/2012 que corre agregada en autos como medio de convicción; al tiempo en que le fue presentado para su firma, el enjuiciado físico ya lo traía previamente elaborado el mismo, así que [REDACTED] lo pudo confeccionar a modo para perjudicar procesal, jurídica y económicamente al hoy apelante.

III. Del hecho marcado con el numeral “4” del escrito de denuncia penal efectuado por el hoy apelante y que dio inicio la averiguación previa número CUA/IZC/III/47/2012 que corre agregada como medio probatorio; se advierte que en fecha **DOCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ**, le fue presentado por el demandado físico MARIO JAVIER CAMPOS SALDAÑA a mi mandante el PAGARÉ que previamente traía elaborado, y no en la fecha DIECISIETE DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ que cita la sentencia que

se impugna, puesto que incluso fue firmado antes de efectuar el primer pago de los \$ [REDACTED] 00/100 M.N.) con lo que se formalizó la compraventa del bien inmueble. Pagaré al que hace referencia el A quo para pretender construir la prueba presuncional a favor de la moral [REDACTED] enjuiciada [REDACTED]. de tenerle por justificado indebidamente el precio que de suyo afirmó tuvo el inmueble al tiempo de su venta en \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.).

IV. El hecho que se haya precisado por mi mandante en el escrito inicial de demanda la fecha que consigna el PAGARÉ, surgió a partir que desde la indagatoria, el denunciado en tal procedimiento y aquí demandado físico [REDACTED] declaró ante la Representación Social Mexiquense, dando a conocer la fecha que éste le imprimió unilateralmente al título de crédito en mención, ni mucho menos el resto de los requisitos de dicho pagaré, como tampoco se si contiene estipulado intereses moratorios o no y tampoco sé qué persona o personas sean las beneficiarias, es más en ningún momento del proceso y para acreditar su pretensión la demandada principal y actora reconvencional y mucho menos el A quo ordenaron poner a la vista de [REDACTED] el título de crédito referido, por lo que la circunstancia que esté fechado el DIECISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, no significa que ese día haya sido

elaborado, mayormente que en una temporalidad muy previa a la que incluso se presentó la demanda civil que origina el juicio que nos ocupa, ya se había establecido en documentos públicos que fue en fecha DOCE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ fue cuando [REDACTED] manera eminentemente dolosa condujo a firmar descuidadamente a mi mandante el referido titulo de crédito.

- c. Abona al impedimento de que nazca a la vida jurídica la única prueba presuncional que alega el A quo a favor de la enjuiciada principal [REDACTED]; la actitud procesal que ésta tuvo durante el desarrollo del juicio civil que nos ocupa, cuando en ningún momento y bajo ninguna circunstancia OBJETO O IMPUGNÓ EL VALOR de la cantidad [REDACTED] de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) que el hoy apelante acreditó plenamente haber pactado y pagado con el codemandado físico [REDACTED] que ahora se presentó al juicio natural como el Administrador Legal de dicha moral enjuiciada y en razón de los siguientes antecedentes:

- I. Jamás y en ningún momento durante el desarrollo del proceso civil que conforma el juicio primoinstancial al rubro [REDACTED] precisado, [REDACTED] ni [REDACTED], ni la [REDACTED] codemandada [REDACTED] principal [REDACTED]. OBJETARON

O CONTROVIRTIERON el billete de deposito que adjunto el actor [REDACTED] por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) con lo que se complementa el valor importe del bien inmueble materia de la compraventa, por lo que al consentirle tácitamente, es que aceptan las consecuencias y efectos legales que el documento mismo origina.

II. Tanto el Perito de la procuraduría Mexiquense Ingeniero [REDACTED], como el perito de la parte actora en el presente juicio Ingeniero [REDACTED] y la perito del Poder Judicial Mexiquense, Ingeniero Civil [REDACTED] en sus sendos dictámenes, son coincidentes en establecer que el valor del inmueble al tiempo de la compraventa, osciló entre los \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) y los \$ [REDACTED] [REDACTED]), a merced que era un terreno en ruinas y que los peritos le consideraron como rustico, el cual no contaba con el edificio que ahora tiene y que fue sufragado con recursos económicos de mi mandante; por lo que el precio pagado por el actor se encuentra dentro del parámetro de las cantidades que consignaron como valor del mismo los expertos de la materia, pruebas experticiales que fueron legal y debidamente desahogadas en términos de ley, las cuales

corren agregadas a los autos del juicio natural y **SIN**
QUE la enjuiciada
[REDACTED] o el
codemandado físico
[REDACTED]

LES HAYAN OBJETADO O CONTROVERTIDO, sino
por el contrario se conformaron con su contenido y
alcances jurídicos.

III. De tal suerte que el argumento de la moral demandada y
actora reconvencionista, en el sentido que el valor
catastral de dicho inmueble se encuentra señalado en un
precio mayor al pactado entre las partes como el valor
intrínseco de éste, en nada abona a la presunción que
pretende el A quo, a merced de que no existe para el
efecto medio de prueba que acredite su dicho y aunque lo
hubiera, ello no es el medio de prueba idóneo para
acreditar el valor cuantitativo de dicho bien, puesto que
la prueba idónea que es la pericial, es la que ya ha
quedado plenamente señalada y que fue desahogada en
términos de ley y conforme a la naturaleza y
formalidades de ésta.

Agrega que, el A quo indiscriminadamente pone en movimiento una vez
más la afectación a la esfera jurídica y patrimonial de
[REDACTED] pues independiente
a los argumentos anteriormente vertidos, el inferior jerárquico en su
desaseo justipreciador, se da por afirmar que no se encuentra
debidamente probado por mi mandante el segundo de los elementos
constitutivos de la acción judicial de otorgamiento y firma de escritura
que el A quo dice analizar y que estatuye en solo dos elementos; de los
que el en este instante nos ocupa es que a decir del resolutor, mi
poderdante no acreditó haber hecho pago del bien inmueble materia de la

compraventa, plenamente identificado en autos y en letras del presente ocurso; infringiendo el referido inferior jerárquico lo estatuido en los numerales de la Ley Procesal Civil mexiquense ya citados y de los que resalto y en su literalidad transcribo:

**“CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL
ESTADO DE MEXICO.**

**ARTICULO 1.252. EL ACTOR DEBE PROBAR
LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE SU ACCION
Y EL DEMANDADO LOS DE SUS
EXCEPCIONES.”**

Infracción que efectúa el A quo al ordenamiento legal que se cita, que como ya se dijo, sólo y únicamente pasó por la **-LUPA DE LA JUSTICIA-** al actor principal, aplicando de facto la frase Juarista que establecía literalmente que “*a mis amigos, justicia y gracia, y a mis enemigos todo el peso de la ley*” resultando la aparente aplicación de la ley, pero con un desequilibrado sentido interpretativo para conceder mayores prerrogativas a una de las partes en litigio como ocurre en el presente a favor de la demandada principal [REDACTED]. por parte del inferior jerárquico; quien deja de observar la regla procesal transcrita en el párrafo inmediato anterior que obliga a su camarada “la parte demandada principal y actora reconvencionista” a probar sus excepciones y consecuentemente los elementos corpóreos de su acción reconvencional que se dio en substituirle para favorecerle; cuenta habida que también controvierte tanto la Fracción I, como la Fracción IV, ambas del artículo 1.254. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México que en su letra versa:

**“ARTICULO 1.254. EL QUE NIEGA SOLO ESTA
OBLIGADO A PROBAR CUANDO:**

- I. LA NEGATIVA ENVUELVA LA AFIRMACION
DE UN HECHO;
- II. SE CONTRADIGA LA PRESUNCION LEGAL
QUE TENGA EN SU FAVOR EL
COLITIGANTE;
- III. SE DESCONOZCA LA CAPACIDAD;
- IV. LA NEGATIVA FUERE ELEMENTO
CONSTITUTIVO DE LA ACCION O DE LA
EXCEPCION.”

Cuando al pasar por la lupa jurídica, en su sentencia a foja “17, párrafo “segundo; el A quo se extralimita al referir en todo el cuerpo de su sentencia, pero sustancialmente en el párrafo indicado, el cual guarda relación con el primer apartado de la misma al analizar los elementos de la acción principal, y en específico el de pago que a decir del A quo mi mandante no acreditó bajo su desatino de imponerle una carga probatoria que la ley no le exige y por el contrario sí le favorece a [REDACTED] pues adviértase que el A quo literalmente afirma que:

“Finalmente, respecto del tercer elemento por tratarse de un hecho negativo, le correspondía al demandado [REDACTED], la carga de la prueba para acreditar que cumplió con las obligaciones a su cargo y en específico con el pago total de la compraventa señalada, cosa que se corrobora con la jurisprudencia siguiente...(sic)...”

Lo cual a todas luces viene a constituir no sólo un yerro en la óptica justipreciadora del A quo, sino un verdadero abuso de autoridad para favorecer a la parte demandada y actora reconventionista y enriquecerle indebidamente en detrimento del actor, lo que me reservo en este acto en denunciar para

hacerle valer en su momento oportuno; puesto que tanto la Fracción I, como la Fracción IV, ambas del artículo 1.254. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México ya invocadas, son claras en establecer las reglas y lineamientos de LA CARGA DE LA PRUEBA y que de hacer un análisis imparcial de la contestación de demanda y reconvención de la empresa [REDACTED], de ésta se deducen y advierten a plenitud las siguientes circunstancias:

I. Si [REDACTED] bien, [REDACTED] la [REDACTED] enjuiciada principal [REDACTED] opuso la excepción derivada del incumplimiento de la obligación de mi mandante por no haber recibido un solo peso de parte de éste, pero SU NEGATIVA DE FALTA DE PAGO, no la vertió de manera LISA Y LLANA, sino que su negativa envolvió afirmación al señalar que no fue [REDACTED] en la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.) lo que pactó como valor de la compraventa del bien inmueble con el actor principal [REDACTED], sino que afirma que el precio pactado fue por la cantidad de \$4 [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.); con lo que fácticamente relevó a mi mandante de la carga de probar su obligación de pago en términos de la Fracción I del artículo 1.254. de la Legislación invocada y transcrita en líneas que anteceden.

II. Amen de lo anterior y continuando con la NEGATIVA DE PAGO que adujo a manera de EXCEPCIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES de mi mandante frente a ésta, según el dicho de la demandada principal y actora reconvencionista, resulta que su negativa de no haber recibido el pago de los \$ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].) que afirmó ésta es el valor de la compraventa o venta de sus acciones; es que **DICHA NEGATIVA ES PROPIAMENTE EL ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA EXCEPCIÓN Y RECONVENCIÓN** que la moral [REDACTED] opuso y ejercitó; respectivamente. con lo que fácticamente relevó a mi mandante de la carga de probar su obligación de pago en términos de la Fracción IV del artículo 1.254. de la Legislación invocada y transcrita en líneas que anteceden.

Así que, no era obligación procesal del actor principal y hoy apelante [REDACTED] el haber acreditado el precio y pago de la operación de compraventa que motivó el ejercicio de la acción principal que ejercitó en el presente juicio; sino que contrario a lo establecido y malintencionadamente razonado por el A quo, esa obligación procesal y “**CARGA PROBATORIA**” correspondió a la antagonista [REDACTED]. por mandato de ley y no a al actor; así lo ilustra el criterio jurisprudencial que se transcribe a continuación:

“Época: Novena Época, Registro: 184239, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación

y su Gaceta, Tomo XVII, Junio de 2003, Materia(s):
Civil, Tesis: II.2o.C.411 C, Página: 906

**ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE
ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE
UN CONTRATO PRIVADO DE
COMPRVENTA CONFIGURADO**

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

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

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

De acuerdo con todo lo anterior, resulta inconcuso que la sentencia definitiva que en este acto se apela, deviene contraria a las disposiciones legales y criterios jurisprudenciales antes señalados.

Señalala como tercera fuente de agravio que la acción reconvencional es improcedente por la falta de interpelación judicial, pues no acreditó el requisito previo exigido por la ley de previo al ejercicio de la acción rescisoria acreditar fehacientemente haber INTERPELADO O REQUERIDO DE PAGO al demandado en la reconvención, es decir, debió demostrar que había solicitado previamente del pago a [REDACTED] de lo que dice le adeudaba y no ejercitar directa e indiscriminadamente la acción de rescisión de contrato. Amen de respetar al actor principal y demandado reconvencional hoy apelante, su derecho que consigna el artículo antes citado del código sustantivo de la materia y evitar mayor agravio a la esfera de sus derechos debiendo conducirse con probidad, imparcialidad y legalidad al tiempo de resolver

De allí que el A quo ocasiona un agravio por fundarse en apreciaciones meramente subjetivas y parciales, alejadas de la realidad y estado de cosas de las constancias y del mandato de la propia norma exactamente aplicable al presente asunto en los términos invocados en el presente escrito. Criterio que suplico respetuosamente a sus Señorías sea revocado, ya que de mantenerlo firme seria tanto como substituir los intereses la colitigante de mi poderdante y ser complaciente de sus caprichos personales e influyentísimos, subyugando la ley a la voluntad de mi contraria dados los términos en que fue razonada la sentencia primaria que ahora se controvierte.

Una vez examinados los agravios que anteceden, este tribunal de alzada estima que son fundados y suficientes para revocar el fallo impugnado, atentas las consideraciones siguientes:

Inicialmente, como ha quedado considerado a lo largo del presente fallo, la litis se centra en varios aspectos a considerar; el primero, atinente al análisis que se realizó de la acción pro forma y, el segundo, del estudio de la reconvención de rescisión de contrato de compraventa de acciones que interpuso [REDACTED]

El juez a abordar el examen del caso decidió iniciar con el análisis de la acción pro forma y fijó como requisitos de procedencia los siguientes:

- a) El consenso informal de compraventa, y
- b) El cumplimiento de sus obligaciones pactadas.

Por lo que hace al primero el juez lo tuvo por acreditado con la confesión que realizan las partes en sus escritos tanto de demanda como de contestación, lo que hace prueba en términos de los artículos 1.267, 1.268 y 1.359 del Código de Procedimientos Civiles **multicitado**, dado que se admiten una relación contractual entre ellas de compraventa, aun cuando la demandada señaló que se trataba de venta de acciones, pues en el hecho tercero de dicho ocurno expresó la verdadera intención de las partes que lo era la transmisión del inmueble ubicado en calle andador Islandia, número doce, lote veintisiete, manzana número C-44-A colonia centro urbano, municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con superficie de 420.00 (cuatrocientos veinte metros cuadrados), por lo que debe permear tal intención de conformidad al segundo párrafo del artículo 7.94 del Código Civil en vigor, que contempla la teoría de la preeminencia de la voluntad de las partes.

Lo que antecede tal como ha quedado precisado en el presente fallo, es así, porque de acuerdo con lo expresado por las partes; el actor en la demanda principal; los enjuiciados al contestarla y al oponer reconvención, y en la respuesta a ellas, coincidieron en que la operación

fue de una compraventa del inmueble ubicado en

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Lo anterior se afirma, debido a que la codemandada [REDACTED], al contestar la demanda, a foja treinta y nueve, sostuvo lo siguiente:

“En todos los casos, la propiedad quedaría reservada al vendedor y se transmitiría hasta que quedara el precio íntegro pactado; también se convino que se entregaría el inmueble al actor, para su uso y goce, a cuyo efecto mi representada autorizó al [REDACTED] a hacer la entrega por su cuenta y en su beneficio. Como se ve, aún cuando se optara por el contrato de compraventa de acciones, funcionaría como un contrato de compraventa del inmueble, pues esa era la intención de las partes y la compraventa de acciones, sólo una forma de instrumentarlo más económica para las partes.”

Asimismo, al interponer la demanda reconvencional de rescisión adujo, a foja sesenta y tres, lo siguiente:

“En todos los casos, la propiedad quedaría reservada al vendedor y se transmitiría hasta que quedara el precio íntegro pactado; también se convino que se entregaría el inmueble al actor, para su uso y goce, a cuyo efecto mi representada autorizó [REDACTED] a hacer la entrega por su cuenta y en su beneficio. Como se ve, aún cuando se optara por el contrato de compraventa de acciones,

funcionaría como un contrato de compraventa del inmueble, pues esa era la intención de las partes y la compraventa de acciones, sólo una forma de instrumentarlo más económica para las partes.”

Por otro lado, [REDACTED], al contestar la demanda adujo, a foja doscientos veinte, lo siguiente:

“En cualquiera de los casos anteriores la propiedad de lo vendido quedaría reservada al vendedor y se transmitiría al hoy actor hasta que se cubriera el precio íntegro inicialmente pactado; también se convino que se entregaría el inmueble al actor. Como se ve, aún cuando se optara por el contrato de compraventa de acciones, a las partes les importaba que el acuerdo tuviera el efecto de un contrato de compraventa del inmueble, pues esa era la intención de ellas y la compraventa de acciones, era sólo una forma de instrumentarlo mas económica para las partes, pero el suscrito otorgaría, con la autorización de [REDACTED]. la posesión del inmueble al actor, como el mismo lo reconoce y se generarían las consecuencias de derecho derivadas de la entrega del uso y goce del inmueble mencionado.”

Asimismo, [REDACTED], a foja seiscientos ochenta y tres, reiteró lo siguiente:

“Y para el evento de que el cumplimiento no fuera posible, procede la rescisión del contrato, ordenando la devolución de lo que las partes se entregaron recíprocamente, menos la deducción a favor del actor reconvencional, de las rentas generadas por el inmueble, pues si bien éste no fue materia de la compraventa de acciones, se trató de una forma jurídica para darle efectos a la trasmisión del inmueble propiedad de la moral

[REDACTED]

El sentido de las declaraciones de las partes tiene un valor acreditante pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1.267, 1.268 y 1.359 del Código de Procedimientos Civiles multireferido, pues se trata de confesiones expresas formuladas en el proceso y documentadas en actuaciones; esto es, constituyen un reconocimiento de hechos propios en su perjuicio.

Lo esencial de la confesión en comento, consiste en el reconocimiento de que se transmitió la propiedad del inmueble, con reserva de dominio hasta en tanto se cubriera el precio pactado, pues a las partes les importaba la compraventa del inmueble como verdadera intención del acto jurídico y la de acciones como instrumentación que generaría un beneficio económico para los contratantes.

La interpretación de estas declaraciones parte de su sentido literal y de la intención que se advierte de [REDACTED], en representación legal de [REDACTED] lo cual permite la aplicación de los artículos 7.32 y 7.33 del Código Civil mexiquense, dado que el contrato se perfeccionó con el consentimiento de las partes, con independencia de la formalidad que ahora se busca con la acción principal, consenso que obliga a los contratantes a su cumplimiento sin que la voluntad de uno impida su validez.

La valoración de esta confesión no se constituye sobre la base de un solo reconocimiento de las partes, sino sobre la suma de ambas –de los codemandados-; por tanto, conforme al artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles aplicable, ambas se robustecen para no quedar en un simple indicio, dado que los codemandados son coincidentes en la celebración de la compraventa y en su objeto, lo cual se revela a la luz de ese reconocimiento.

Con relación a este hecho, es destacable el testimonio de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quienes depusieron sobre circunstancias de modo, tiempo y lugar, respecto a la celebración de la compraventa del terreno que ahora se controvierte.

[REDACTED], al responder los cuestionamientos, sostuvo que conoce a las partes; que la operación fue de compraventa sobre un terreno, el doce de julio de dos mil diez, que sabe que [REDACTED], no es propietario sino [REDACTED] que estuvo presente en la operación y que el precio fue de aproximadamente de [REDACTED] pesos.

[REDACTED], al declarar como testigo sostuvo que conoce a las partes; sabe de la operación de compraventa del terreno controvertido y de precio pactado a razón de [REDACTED]
[REDACTED] pesos.

[REDACTED], depuso que conoce a las partes, sabe de la operación de compraventa del inmueble en controversia; el precio pactado a razón de [REDACTED]
[REDACTED] pesos, la forma de pago, y la fecha de celebración del acto jurídico.

Así, se reitera que los testigos son acordes y contestes con la celebración del acto jurídico y de su objeto, así como del precio pactado; por tanto, esta prueba goza de valor pleno, en lo individual y en conjunto con las confesiones expresas ya analizadas; de modo que se tiene por acreditado

el hecho de la celebración de la compraventa del inmueble en controversia, por lo que se descarta una posible operación de compraventa de acciones.

Así, esta alzada comparte la consideración del juez en el sentido de que el primero de los elementos de la acción pro forma fue debidamente demostrado; esto es, la relación contractual de compraventa de doce de julio de dos mil diez.

Por cuanto al segundo de los elementos, consistente en el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, a cargo del accionante, el juez consideró que no fue demostrado dado que la actora señaló que el precio pactado de la operación que realizó con su antagonista lo fue de \$ [REDACTED] [REDACTED] S 11/100 M.N.), la parte demandada adujo que tal operación ascendió a la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N.), con el gravamen que pesaba sobre el inmueble respectivo.

Así, el resolutor expresó que en atención a lo señalado por la parte actora en el capítulo de pretensiones y en específico a la marcada con la letra D) donde reclama la devolución del título de crédito denominado “pagaré”, que consigna la cantidad de \$3 [REDACTED] S 00/100 MONEDA NACIONAL), de fecha diecisiete de de agosto de dos mil diez, y el pago de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), que realizó en la misma fecha más la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), que hizo como primer pago el trece de julio de dos mil

diez, de acuerdo con lo señalado por el artículo 1.356 del Código de Procedimientos Civiles aducido, se colige que el precio de la operación entre las partes lo fue el señalado por la demandada de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), porque de otra forma no se entendería el porqué la demandada firmó tal pagaré por la cantidad señalada, sí debía una menor al momento de hacer el segundo pago; por lo tanto, sí como quedó demostrado en las actuaciones conjuntamente en la consignación que realizó al momento de interponer su demanda, sólo cubrió la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), que no fue pactada, dejó de cumplir completamente con su obligación de pago en términos del artículo 3.73 del Código Civil en cita, toda vez que la consignación que realizó no fue sobre el total del precio pactado; de ahí, que no se tenga por cumplido el elemento en análisis.

Con relación a lo que antecede, los agravios expuestos por el apelante son fundados, pues el análisis de este hecho se apoya en una presunción que no sigue las reglas de la lógica y la experiencia ni respeta los principios de fundamentación, motivación.

Al respecto es conveniente destacar que el principio de congruencia que rige a las sentencias dictadas en los juicios civiles, vincula al juzgador a pronunciar sus sentencias en forma clara y precisa.

En dicho principio se incluye la valoración probatoria que exige el análisis de las pruebas como sustento de la estructura formal, secuencial, argumentativa y justificatoria de la resolución misma; por lo que se viola cuando el juzgador omite apreciar alguna de las pruebas que obran en autos y que tiendan a demostrar las cuestiones debatidas en el juicio.

Ahora bien, nada impide que para acreditar la veracidad de un hecho, el juzgador se valga de una presunción que se derive de varios indicios. En esta hipótesis deben cumplirse los principios de la lógica inferencial de probabilidad, a saber:

a) La fiabilidad de los hechos o datos conocidos, esto es, que no exista duda alguna acerca de su veracidad;

b) La pluralidad de indicios, que se refiere a la necesidad de que existan varios datos que permitan conocer o inferir la existencia de otro no percibido y que conduzcan siempre a una misma conclusión;

c) La pertinencia, que significa que haya relación entre la pluralidad de los datos conocidos; y

d) La coherencia, o sea, que debe existir armonía o concordancia entre los datos mencionados.

Lo anterior se relaciona con el hecho de que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica.

En efecto, los principios enunciados forman parte tanto de la lógica de probabilidades, como de la experiencia misma, razón por la cual, cuando concurren esas exigencias, y se da un muy alto grado de probabilidad de que los hechos acaecieron en la forma narrada por una de las partes, son aptos para generar la presunción de certeza.

Además, la prueba indiciaria tiene como punto de partida la demostración de un hecho o hechos conocidos, pero este o estos tienen que estar plenamente acreditados, al ser esa la base para que a continuación pueda inferirse mediante un mecanismo argumentativo, la prueba o existencia del hecho desconocido.

Sin embargo, se debe agregar que si bien es razonable considerar los

indicios, que son evidencias parciales o signos indicativos de una realidad o hecho que puede ser inducido con más o menos seguridad, dependiendo de qué tan contundentes -reales o probables- sean, y la idoneidad de la regla empírica o máxima de experiencia utilizada como vínculo o conexión, pero existen condiciones para conferir valor a los indicios como son:

1. Que estén probados.
2. Que haya un fundamento o nexo que permita relacionar, con cierto grado de probabilidad o certeza, la correspondencia entre el hecho demostrado y la hipótesis que pretende acreditarse.
3. Que no haya refutaciones, salvedades o indicios en contra y con más fuerza que los de imputación.

Es de comentarse que ciertamente existen los indicios; sin embargo, también es verdad que existen los contra indicios, que disminuyen el valor y la eficacia de los primeros.

Así, el juez inicia con señalar premisas, en lo atinente a las afirmaciones de las partes. Estas son:

- a) Que el actor afirmó que el precio de la operación de compraventa del inmueble fue de \$ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 11/100 M.N.),
- b) Que la demandada adujo que tal operación ascendió a la cantidad de \$ [REDACTED]
[REDACTED] 00/100 M.N.), con el gravamen que pesaba sobre el inmueble respectivo.

A lo anterior agregó lo siguiente:

- a) Que la parte actora reclamó la devolución del título de crédito denominado “pagaré”, que consigna la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), de fecha diecisiete de agosto de dos mil diez;
- b) Que previamente hizo dos pagos: de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), y de \$ [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL),
- c) Pagos que en suma con el monto del pagaré ascienden \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL),

Por lo anterior infiere que el precio de la operación fue de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), porque de otra forma no se entendería el porqué la demandada firmó tal pagaré por la cantidad señalada, si debía una menor al momento de hacer el segundo pago.

Así, este tribunal de alzada estima que el razonamiento del juez es falso e incorrecto, pues no se ajusta a la realidad ni a las reglas de la lógica.

Lo anterior es así, dado que no hay certeza de la veracidad de las afirmaciones del demandado, en vista de que no aseguró en actuación alguna que el precio de la compraventa del inmueble haya sido pactado a razón de \$4 [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), pues en realidad

al contestar la demanda adujo hechos relativos a diversos precios, con o sin gravamen del inmueble y venta directa, sin reconocer el precio sobre el inmueble sino de acciones. Entonces, esta premisa lleva a un razonamiento incorrecto, por lo que no se cumple con la fiabilidad de los hechos o datos conocidos.

El pagaré no es parte de la suma de indicios, su existencia y reconocimiento de las partes en cuanto a que fue dado en garantía de la operación no está discusión, es un hecho no controvertido, pero ello no conduce necesariamente a que su monto debe sumarse a los pagos realizados para obtener el precio de la compraventa. Para obtener esta conclusión es necesario agregar otras pruebas que lleven a esa certeza, o que no ocurre con el razonamiento del juzgador.

Así, no hay pertinencia entre los datos que precisa el juez, tampoco hay coherencia y concordancia entre los datos que forman parte de su reflexión. Máxime que esta reflexión contiene prueba en contra, tal como las pruebas documentales que agrega el accionante para demostrar el pago del monto de la operación; pruebas que no fueron objetadas, por el contrario, reconocidas por el representante de la persona jurídica colectiva; asimismo, por el dicho de los testigos presentados por la parte actora; en vía de consecuencia, resulta desacertada a consideración del juez en cuanto a que el monto de la compraventa fue de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL).

Las consideraciones que anteceden, atento el sentido de los agravios, conducen a esta alzada abordar, con plenitud de jurisdicción el estudio del asunto, conforme al dispositivo 1.366 de la legislación adjetiva civil.

El análisis del caso que nos ocupa, parte de la base de que el codemandado [REDACTED], no

está legitimado pasivamente en la acción pro forma. Asimismo, de que el primero de los elementos consistente en la relación contractual de compraventa del inmueble sí está acreditada en cuanto a su objeto directo; es decir, la voluntad de las partes de transmitir el dominio del bien.

Por lo que hace al precio de la operación, como parte de la relación contractual, no está a discusión su pacto sino el monto.

Sobre este punto de disenso, se debe partir de la afirmación del accionante en cuanto a que el precio pactado fue de \$ [REDACTED] [REDACTED] 11/100

M.N.), aserto que prueba con las documentales privadas que cita en su escrito de demanda, en los siguientes términos:

a. El primer pago realizado por la compra del inmueble referido, fue por la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N), mismos que se hizo a favor de los ahora demandados, tras depositar la cantidad de dinero señalada, el señor [REDACTED], el día trece de julio del año dos mil diez a la cuenta número [REDACTED] radicadas en [REDACTED]. a nombre del [REDACTED]; quien resulta ser el titular de la cuenta de referencia.

b. El segundo pago fue por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 M.N), mediante el cheque número [REDACTED] de fecha diecisiete de agosto del año dos mil diez, de la cuenta [REDACTED] del

suscrito y que tengo en BANCO [REDACTED] documento que recibió de manera personal el señor [REDACTED] el citado día y cobrado por este a manera de pago parcial por motivo de la compra-venta del terreno multicitado.

c. El tercer pago fue por la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N), mediante cheque número [REDACTED] de fecha diez de septiembre del año dos mil diez, de la cuenta [REDACTED] a nombre del suscrito y que tengo en BANCO [REDACTED] S.A., documento que recibió de manera personal el señor [REDACTED] el citado día y cobrando por este a cuenta del concepto convenido.

d. El cuarto pago fue por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] 00/100 MONEDA NACIONAL), mediante cheque número [REDACTED] de fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil diez, de la cuenta [REDACTED] a nombre del suscrito y que tengo en BANCO [REDACTED] [REDACTED] que recibió de manera personal el señor [REDACTED], el citado día y cobrado por este a cuenta del concepto convenido.

e. El quinto pago fue por la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N), a través del cheque número [REDACTED] de fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil diez de mi cuenta [REDACTED] en BANCO

[REDACTED], documento
que recibió y cobró por el concepto convenido el señor

[REDACTED]
detallando que esta misma fecha veinticuatro de septiembre
del año dos mil diez, el vendedor del inmueble, señor
[REDACTED] me hizo
entrega física y jurídicamente del predio materia de la
compraventa.

- f. El día catorce de octubre del año dos mil diez le hice entrega
al [REDACTED] vendedor [REDACTED] señor
[REDACTED] del
cheque número [REDACTED] de mi cuenta [REDACTED]
en [REDACTED] BANCO
[REDACTED] por la
cantidad

\$ [REDACTED]
00/100 M.N), CON LA ANTICIPADA Y DEBIDA
ACLARACIÓN A SU SEÑORÍA que en este momento hago,
en el sentido, que fue hasta el pasado día VEINTIDÓS DE
OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, con la consignación
de la averiguación previa CUA/IZC/III/047/2012 que se
instruye en contra del ahora demandado
[REDACTED]; en que
me entero de dicho documento (CHEQUE) no le fue cubierto
por la institución librada, pues
[REDACTED].

lo dejó de pagar por falta de fondos, quedando por lo tanto sin
efecto el cheque descrito en el presente inciso; cuenta habida
que dicho documento le había sido dado para considerar el
pago de diversa obligación que consistía en la edificación
[REDACTED]

██████████ a la que también se obligó el ahora demandado, pero que ellos es materia de asunto jurídico diverso.

- g. De conformidad a la secuencia de pagos descrita, es menester aclarar que el sexto pago real fue por la cantidad de \$ ██████████ ██████████ 00/100 M.N), a través de la transferencia interbancaria electrónica (SPEI) de fecha veintinueve de octubre del año dos mil diez, con referencia numérica ██████████ procedente de la institución de banca múltiple ██████████.██████████, de la cuenta de retiro ██████████ a nombre del suscrito y con destino a la cuenta ██████████ cuyo beneficiario es el señor ██████████, en el bando destinatario ██████████, con la clave de rastreo ██████████; lo que acredito con la impresión de la mencionada operación electrónica; pago del que tiene pleno conocimiento el vendedor.

- h. Continuando con la numérica de los pagos efectuados al vendedor, en séptimo de ellos fue por la cantidad de \$ ██████████ ██████████ 00/100 M.N), mediante una transferencia interbancaria electrónica (SPEI) de fecha veintinueve de octubre del año dos mil diez con referencia numérica ██████████ procedente de la Institución de ██████████ ██████████.██████████ de la cuenta de retiro ██████████ a nombre del suscrito y con destino a la cuenta ██████████ cuyo beneficiario es el señor ██████████, en el banco destinatario ██████████ con la clave de

rastreo [REDACTED]; lo que se acreditó con la impresión de la mencionada operación electrónica.

- i. El octavo pago fue por la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N) mediante una transferencia interbancaria electrónica (SPEI) de fecha treinta y uno de enero del año dos mil once, con referencia numérica [REDACTED] procedente de la [REDACTED] de la cuenta de retiro [REDACTED] a nombre del suscrito y con destino a la cuenta [REDACTED] cuyo beneficiario es el [REDACTED] en el banco destinatario [REDACTED], con la clave de rastreo [REDACTED]; lo que acredito con la impresión de la mencionada operación electrónica.

[REDACTED] El noveno pago fue por la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N), que en efectivo recibió el señor [REDACTED], persona de confianza [REDACTED], el día cuatro d julio del año dos mil once, presentándome para ello en el domicilio ubicado [REDACTED] y siendo las diez horas de la fecha

indicada le hice entrega al señor [REDACTED] de la suma referida a través de billetes de diversas denominaciones a la vez que me hacia entrega de un recibo por dicha suma en concepto de pago de [REDACTED] que le había dejado el señor [REDACTED] para en lo entregara una vez que le hiciera pago de la cantidad referida. Hecho del que dieron cuenta los señores [REDACTED]
[REDACTED]

Acompañando al escrito inicial con billete de depósito la cantidad de \$ [REDACTED] 00/100 M.N), toda vez que era su intención pagárselos a la firma de escritura.

En suma las cantidades citadas ascienden a \$ [REDACTED] 00/100 M.N.).

Esta cantidad pactada en la operación de compraventa del inmueble fue robustecida con el dicho de los testigos [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quienes depusieron sobre circunstancias de modo, tiempo y lugar, respecto a la celebración de la compraventa del terreno que ahora se controvierte y su precio.

[REDACTED], al responder los cuestionamientos, sostuvo que conoce a las partes; que la operación fue de compraventa sobre un terreno, el doce de julio de dos mil diez, que

sabe que [REDACTED], no es propietario sino [REDACTED] que estuvo presente en la operación y que el precio fue de aproximadamente de [REDACTED].

[REDACTED] al declarar como testigo sostuvo que conoce a las partes; sabe de la operación de compraventa del terreno controvertido y de precio pactado a razón de [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], depuso que conoce a las partes, sabe de la operación de compraventa del inmueble en controversia; el precio pactado a razón de los [REDACTED]
[REDACTED], la forma de pago, y la fecha de celebración del acto jurídico.

Así, se reitera que los testigos son acordes y contestes con la celebración del acto jurídico y de su objeto, así como del precio pactado; por tanto, esta prueba goza de valor pleno, en lo individual y en conjunto con las confesiones expresas ya analizadas; de modo que se tiene por acreditado el hecho de la celebración de la compraventa del inmueble en controversia, y de su precio.

A lo que antecede, se suma el reconocimiento de la enjuiciada, hecho en la causa penal 53/2012, pues en ella reconoce haber recibido la cantidad relativa al precio pactado, la cual aduce fue por otros conceptos, sin que ello quedara probado en autos. Asimismo, con el informe que rindió la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y el dictamen pericial en contabilidad, que obran en la causa en comento, pues en ellas se desprenden las erogaciones que hizo el accionante por la compraventa del inmueble. Pruebas, que relacionadas con las ya examinadas, gozan de

valor pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad.

En las condiciones puestas de relieve, esta alzada estima que los elementos de la acción pro forma, sí se encuentran debidamente acreditados.

La demandada [REDACTED] opone diversas excepciones, entre ellas la falta de acción y derecho, consistente en que el objeto del contrato de compraventa fueron las acciones. Excepción que esta alzada estima improcedente, debido a las consideraciones ya expuestas, en el sentido de que quedó debidamente demostrado con las pruebas que la intención de las partes fue la transmisión y adquisición del dominio del inmueble controvertido.

La expiración de la opción de optar por la compraventa del inmueble corre la misma suerte que la anterior, pues fue demostrado que el pacto de voluntades fue sobre el inmueble controvertido.

El incumplimiento del pago del precio de la venta de acciones es improcedente, en vista de que el objeto de la venta fue el inmueble, cuyo pago fue acreditado.

Las pruebas ofrecidas por el codemandado son visibles a foja trescientos noventa y ocho del sumario –tomo II-.

Mediante auto de veintiuno de mayo de dos mil quince, fue admitida la confesional a cargo del demandado, su desahogo es visible a foja cuatrocientos noventa y tres del sumario –tomo II-, la cual atento el sentido negativo de las respuestas del absolvente, no se le concede eficacia.

Las documentales marcadas con los números V a XII, XV a XXIII y XXVI al XXVIII, también fueron admitidas mediante auto de veintiuno de mayo de dos mil quince.

La consistente en las copias del juicio especial de desahucio, no son idóneas para acreditar, que el contrato de compraventa fue celebrado sobre acciones.

La documental pública consistente en la escritura [REDACTED] sólo demuestra que el codemandado físico tenía facultades para ejercer actos de dominio sobre [REDACTED] el [REDACTED] patrimonio [REDACTED]

Las documentales consistentes en la dirigencia de lanzamiento; copias del juicio [REDACTED]; la escritura [REDACTED] acredita la existencia de la empresa codemandada; el certificado de existencia de gravámenes; escrito de doce de agosto de dos mil doce; el pagaré de doce de junio de dos mil diez; copias de la carpeta de investigación; el recibo de siete de abril y su copia certificada; el acta de asamblea de trece de julio de dos mil diez; la escritura [REDACTED]; copias de estado de cuenta; transferencias electrónicas; recibos de pago; certificado de manifestación de valor catastral; copias de la causa penal 53/2012, no acreditan que la operación haya sido de compraventa de un inmueble, pues su naturaleza lo impide, pues se sostuvo que fue una compraventa verbal, y con el contenido de las documentales no es posible inferir las circunstancias necesarias para que se revele la operación de venta de acciones.

La [REDACTED] testimonial [REDACTED] a [REDACTED] cargo [REDACTED] de [REDACTED]

[REDACTED], se desestima su eficacia, con base en el artículo

1.359 de la legislación adjetiva civil, pues ciertamente, coinciden en que las partes pactaron un contrato de compraventa de acciones; sin embargo, no precisan circunstancias de modo, tiempo y lugar; asimismo, no justifican el por qué estuvieron presentes en los hechos; pero además porque son contrarias a las confesiones expresas de los codemandados, las cuales si se vieron apoyadas con otras pruebas en el sentido de que la compraventa fue respecto del inmueble descrito en la demanda.

El reconocimiento de contenido y firma, así como la pericial en materia de valuación no son idóneos para demostrar una compraventa de acciones ni el precio pactado en tal operación, tampoco lo es la pericial en grafoscopia.

Así, con base en lo antes expuesto, este tribunal de apelación estima que la acción de otorgamiento y firma de escritura sí es procedente, pues [REDACTED] demostró los requisitos de procedencia y la demandada [REDACTED] no demostró sus excepciones y defensas.

En cuanto a la prestación relativa a la devolución del pagaré de diecisiete de agosto de dos mil diez, la pretensión se considera procedente, ya que las partes coinciden en que fue dado en garantía de pago por la operación de compraventa, que no obstante las partes discreparon con relación a su objeto y fecha de elaboración, se ha resuelto que la venta fue de un inmueble, y que el precio pactado fue cubierto; en consecuencia, se ordena su devolución dentro del plazo de ocho días en que cause ejecutoria el presente fallo.

En cuanto a los daños y perjuicios, la parte actora no los demuestra, ya que en su demanda no expresa en qué consistieron ni las pruebas fueron tendentes a acreditamiento alguno.

Por su parte la persona jurídico colectiva denominada

[REDACTED]

[REDACTED] reclama del señor

[REDACTED], la rescisión del

contrato de compra venta de acciones celebrado los días doce de julio y diecisiete de agosto de dos mil diez, y como consecuencia la

entrega del inmueble ubicado en

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

sosteniendo tal pretensión en los hechos que narró, en su escrito de demanda reconvencional, mismos que se tienen aquí por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias.

Para la procedencia de la pretensión reclamada por la persona jurídico colectiva denominada

[REDACTED]

[REDACTED] en términos del artículo 1.252 del Código de Procedimientos Civiles aducido, debió acreditar en los autos los siguientes elementos: a). El consenso informal de compraventa que argumento; y b). El cumplimiento de sus obligaciones pactadas en tal relación contractual; y, c). El incumplimiento de las obligaciones pactadas a cargo del demandado.

En cuanto al primero de los elementos de procedencia, este tribunal de apelación, estima que no se encuentra demostrado, atentas las consideraciones siguientes:

En principio, es necesario aclarar que los agravios expuestos por [REDACTED] también fueron orientados a rebatir las consideraciones del resolutor en el sentido de que suplió la deficiencia de la demanda, dado que la acción reconvencional de rescisión de compraventa de acciones fue clara en su sentido; esto es, no fue intención del accionante en la reconvención rescindir un contrato de compraventa de un inmueble sino de acciones, lo cual se robustece al observar no sólo la demanda reconvencional sino también la orientación de las pruebas ofrecidas de su parte, ya que éstas estuvieron encaminadas a la acreditación de una operación de venta de acciones y a su incumplimiento.

En este sentido, el juez sostuvo lo siguiente:

“En este orden, de acuerdo a lo sustentado en la demanda reconvencional, la acción ejercitada lo es realmente la rescisión de contrato de compraventa celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], por falta de pago del precio pactado.”

Lo que antecede, es contrario al principio de seguridad jurídica que por mandato constitucional se obliga a las autoridades a respetar. Asimismo, el proceso civil es de estricto derecho y en él se debe respetar el principio de igualdad procesal, pues si la demanda reconvencional se pretende la rescisión de un contrato de compraventa de acciones, la defensa del enjuiciado versas sobre tales hechos para afirmarlos o

negarlos, según sea el caso; de modo que si el resolutor aborda el estudio de la rescisión de un contrato de compraventa de un inmueble, deja al demandado en completo estado de indefensión; en consecuencia, el juez trasgredió el numeral 1.195 de la legislación adjetiva civil, que versa sobre la obligación de resolver en forma exhaustiva y congruente.

Con base en lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1.366 de la legislación procesal civil, esta alzada procede al examen de la acción reconvencional de rescisión, bajo la óptica de que se trata de pretensiones sobre rescisión de contrato de compraventa de acciones.

De este modo, el primero de los elementos de procedencia es la demostración del consenso informal de compraventa de acciones, el cual no se encuentra acreditado, conforme al sentido del presente fallo, pues de las pruebas examinadas, cuyo valor ya fue asignado, la operación entre las partes fue de una compraventa del inmueble descrito en la demanda principal; por tanto, se declara improcedente la acción de rescisión opuesta en la demanda reconvencional por [REDACTED], lo cual conduce a absolver a [REDACTED] de las prestaciones reclamadas.

En este apartado corresponde el análisis de los agravios expuestos por el codemandado [REDACTED] en el [REDACTED] principal [REDACTED] en su calidad de apoderado de la sociedad [REDACTED] [REDACTED].

Sus agravios son visibles a fojas ciento veintinueve a ciento cincuenta y nueve, se examinan en su conjunto, con apoyo en las actuaciones judiciales con valor pleno, de conformidad con lo dispuesto por el

artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles.

Una vez analizados los agravios expuestos, este órgano colegiado, estima que devienen inoperantes, pues han quedado sin materia de estudio, atento el sentido del presente fallo, en el que se revocó la sentencia de primer grado.

En este orden de consideraciones, con base en el artículo 1.366 de la legislación procesal civil, se revoca el fallo recurrido para resolver que ha sido procedente la vía ordinaria civil intentada por [REDACTED] para la tramitación de la presente controversia; la parte actora, acreditó los elementos de su acción personal; en tanto que la demandada [REDACTED] no demostró sus defensas ni excepciones; en consecuencia, se condena a [REDACTED] a la formalización en Escritura Pública del contrato de compraventa de doce de julio de dos mil diez, respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con las medidas y colindancias descritas en la demanda principal; una vez que sea ejecutable el presente fallo y hecha la designación del Notario que deba de llevar a cabo la protocolización de la compraventa de mérito, se le concede a la parte demandada el plazo de OCHO DÍAS, contados a partir de que el Notario designado tenga los autos en su poder, para que otorguen la Escritura respectiva, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo el juez la firmará en su rebeldía; se condena a la demandada [REDACTED] a la devolución del pagaré al que hace referencia este fallo, dentro del plazo de ocho días siguientes a que cause ejecutoria el presente fallo, con el apercibimiento

que de no hacerlo se procederá en su contra en la vía de apremio. Se absuelve al demandado del pago de daños y perjuicios y de costas procesales. La acción reconvencional de rescisión de contrato de compraventa de acciones que [REDACTED] interpuso en contra [REDACTED], es improcedente, por lo que se absuelve al demandado reconvencional de las prestaciones reclamadas en su contra. La acción reconvencional que dedujo MARIO JAVIER CAMPOS SALDAÑA, en contra de [REDACTED], es improcedente, por lo que se absuelve al demandado en la reconvención de las pretensiones interpuestas en su contra.

Toda vez que no se actualiza supuesto alguno del artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles, esta alzada no hace condena alguna al pago de costas.

VII. Bajo las condiciones apuntadas, los agravios expresados por el apelante [REDACTED] a través de su apoderada legal [REDACTED], resultaron fundados, en tanto que los de los enjuiciados M [REDACTED] resultaron infundados, por una parte e inoperantes por otra, y los agravios de [REDACTED] en su calidad de apoderado de la sociedad [REDACTED] son **inoperantes** en consecuencia, procede a **revocar** la sentencia impetrada, en los términos ya precisados.

VIII. COSTAS EN SEGUNDA INSTANCIA.

En razón de que en el caso que nos ocupa, tanto el actor como la parte

demandada recurrieron la sentencia definitiva, no procede la condena al pago de costas en esta instancia, al operar el principio de compensación en costas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en el artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, 43, 44 fracción I y 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México; se:

R E S U E L V E.

PRIMERO. Se **revoca** la sentencia definitiva materia del presente recurso de apelación, para resolver lo siguiente:

“**PRIMERO.** Ha sido procedente la vía ordinaria civil intentada por [REDACTED], para la tramitación de la presente controversia;

SEGUNDO. La parte actora, acreditó los elementos de su acción personal de otorgamiento y firma de escritura, en tanto que la demandada [REDACTED], no demostró sus defensas ni excepciones, y [REDACTED] no esta legitimado pasivamente en la causa proforma; en consecuencia:

TERCERO. Se condena a [REDACTED] V., a la formalización en Escritura Pública, a favor del actor, del contrato de compraventa de doce de julio de dos mil diez, respecto del inmueble ubicado en la

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], con las medidas y colindancias descritas en la demanda principal, una vez que sea ejecutable el presente fallo y hecha la designación del Notario que deba de llevar a acabo la protocolización de la compraventa de mérito, se le concede a la parte demandada el plazo de OCHO DÍAS, contados a partir de que el Notario designado tenga los autos en su poder, para que otorguen la Escritura respectiva, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo el juez la firmará en su rebeldía;

CUARTO. Se condena a la demandada [REDACTED] a la devolución del pagaré al que hace referencia este fallo, dentro del plazo de ocho días siguientes a que cause ejecutoria el presente fallo, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá en su contra en la vía de apremio.

QUINTO. Se absuelve [REDACTED] del pago de daños y perjuicios y de costas procesales.

SEXTO. La acción reconvencional de rescisión de contrato de compraventa de acciones que [REDACTED] interpuso en contra de [REDACTED], es improcedente, por lo que se absuelve al demandado reconvencional de las prestaciones reclamadas en su contra.

SÉPTIMO. La acción reconvencional que dedujo [REDACTED], en contra de [REDACTED], es improcedente, por lo

que se absuelve al demandado en la reconvención de las pretensiones interpuestas en su contra.

SEGUNDO. No ha lugar al pago de costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio del presente fallo y sus notificaciones, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia y en su oportunidad, archívese el toca como concluido.

A S Í, lo resolvieron y firman por Unanimidad de votos los Magistrados: Presidente **EVERARDO SHAÍN SALGADO, SERGIO ARTURO VALLS ESPONDA y FRANCISCO JAVIER BARRERA SÁNCHEZ**, éste último nombrado por el Consejo de la Judicatura, en términos de lo dispuesto por la Fracción III del Artículo 105 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, para resolver como Magistrado; quienes integran la Segunda Sala Colegiada Civil de Tlalnepantla, del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, bajo la ponencia del **segundo** de los nombrados; ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **EUGENIA MENDOZA BECERRA**, Doy Fe.

MAGISTRADO PRESIDENTE

EVERARDO SHAÍN SALGADO.

MAGISTRADO

MAGISTRADO

SERGIO ARTURO VALLS ESPONDA. FRANCISCO JAVIER BARRERA SÁNCHEZ.

SECRETARIA DE ACUERDOS

EUGENIA MENDOZA BECERRA.

SAVE/slcr