



*“a).-La rescisión del Contrato Preparatorio de Promesa de Compra-Venta, celebrado en fecha 21 de Enero de 2010, entre la suscrita como parte vendedora y*

*\*\*\*\*\* como parte compradora, respecto de un bien inmueble de mi propiedad*

*\*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\**, con las siguientes medidas y colindancias:  
**AL NORTE:**  
*\*\*\*\*\**; **AL SUR:**  
*\*\*\*\*\**; **AL ESTE:**  
*\*\*\*\*\**; y **AL OESTE** :con  
**L\*\*\*\*\***

*b).-El pago de un alquiler o renta que determinará un perito experto en la materia para su cálculo, por el uso que ha hecho la contraria del inmueble materia del contrato celebrado, renta que deberá computarse desde el día 21 de Enero de 2010, fecha en que tomo disfrute el comprador ahora demandado, hasta el día en que la suscrita sea puesta en posesión del inmueble materia de la compraventa, en virtud de que no se cumplió el presente contrato en todos sus términos.*

*c).-El pago por indemnización respecto de un 10% del total del costo del inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato y 5% por gastos administrativos según la Cláusula Tercera del Contrato base de la acción.*

*d).- Que con base en la rescisión que en su oportunidad se decrete en ejecución de sentencia, se le restituya a la suscrita la posesión del inmueble ya identificado.*

*e).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.*

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del 12 doce de enero de 2018 dos mil dieciocho, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada \*\*\*\*\* , para que la contestara dentro del término de ley, lo cual hizo mediante escrito del 12 de junio de 2018 dos mil dieciocho. -----



----- La parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda  
reconvencional el veintiséis de abril de dos mil diecinueve.

-----  
-----Establecida la litis, se continuó con la substanciación  
del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha 16  
dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, el Juez de  
Primera Instancia dictó la sentencia definitiva, la cual  
concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

*“Primero. La parte actora principal acreditó los hechos  
constitutivos de su acción, mientras que la demandada no  
probó sus excepciones.*

*Segundo. La parte actora reconvencional no acreditó los  
hechos constitutivos de su acción, resultando de estudio  
innecesario las excepciones opuestas por su contraria.*

*Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción de  
rescisión de contrato promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., en contra de  
\*\*\*\*\*.*

*Tercero. Se declara la rescisión del contrato celebrado en  
fecha veintiuno de enero de dos mil diez, entre  
\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*., respecto al inmueble identificado  
como Lote 9, Manzana 7 del Fraccionamiento Privanzas II  
de esta ciudad; lo anterior tiene las siguientes  
consecuencias:*

*Cuarto. Se condena a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., en favor de  
\*\*\*\*\* a:*

•Al pago de \$214,950.00 (doscientos catorce mil novecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de devolución de cantidad recibida por el contrato rescindido.

•Se condena al cantidad de \$822,525.00 (ochocientos veintidós mil quinientos veinticinco pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de indemnización de construcción edificada en su bien inmueble.

•Al pago de los intereses legales, conforme lo establece el artículo 362 del Código de Comercio (6% anual) respecto a la

cantidad que le fuera entregada, misma que ascendió a \$214,950.00 (doscientos catorce mil novecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional); precisándose que deberá de hacerse la liquidación correspondiente en ejecución de sentencia.

**Quinto.** Se condena a \*\*\*\*\* , en favor de inmobiliaria \*\*\*\*\* a:

•Entrega del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* de esta ciudad, con una superficie \*\*\*\*\* y con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, \*\*\*\*\*; al Sur, C \*\*\*\*\*; al Este \*\*\*\*\*; y al Oeste \*\*\*\*\* m.l.

•Al pago de una indemnización por el uso y disfrute del bien inmueble que ahora se rescinde, consistente en la suma mensual de \$3,600.00 (tres mil seiscientos pesos 00/100 moneda nacional), la cual deberá cuantificarse desde la fecha que poseyó el bien hasta su total desocupación, en ejecución de sentencia.

•Al pago de la pena pactada en el contrato, la cual consiste en el 10 % del total del costo del inmueble y 5% por gastos administrativos, lo cual deberá de liquidarse en ejecución de sentencia.

**Sexto.** Se condena a la vencida ( demandado principal ) al pago de gastos y costas procesales erogados con motivo de la tramitación del presente juicio.

**Notifíquese personalmente a las partes. ”**

----- El auto del cinco de septiembre de dos mil diecinueve impugnado mediante el recurso de apelación preventiva de tramitación conjunta con sentencia, es del tenor literal siguiente: -----

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los (05) cinco días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019).

Téngase por recibido el escrito en fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve, presentado por el C. \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\* , parte demandada dentro del expediente 00026/2018.

*Vista su petición y tomando en consideración por una parte que el presente enjuiciamiento aún no cuenta con citación para oír sentencia, y por la otra, que de piezas procesales se advierte la existencia de la prueba confesional por absolución de posiciones ofrecida por el compareciente a cargo de la empresa \*\*\*\*\* \*\*\*, y siendo además que su falta de desahogo ordenado primariamente por auto de fecha ocho de julio de dos mil diecinueve, no obedeció a causas imputables a la citada persona moral, sino mas bien a los motivos expuestos en la constancia secretarial de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve, en el que el actuario hizo constar que el domicilio se encuentra deshabitado; luego, en esta tesitura se autoriza reprogramar fecha y hora para el desahogo del citado medio de convicción.*

*Así, y para el desahogo de la probanza confesional a cargo del apoderado o representante legal con facultades para absolver posiciones de la persona moral accionante, \*\*\*\*\* \*\*\*, se señalan las (10:30) DIEZ HORAS CON TREINTA MINUTOS del día (18) DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE (2019) DOS MIL DIECINUEVE, debiendo comparecer a través de su apoderado legal para su desahogo, conforme al pliego de posiciones que en sobre cerrado exhibe el oferente, previa su calificación, debiéndose notificar dicha circunstancia al absolvente de que se trata mediante notificación personal, por lo menos dos días antes del señalado, con el apercibimiento que si dejare de comparecer y ello ocurra sin justa causa, se le tendrá por confeso de las posiciones que resulten sancionadas de legales, encomendándose para la diligencia al actuario adscrito a este primer distrito judicial.*

*No obsta para la anterior consideración, la circunstancia de que en el caso de la especie aparezca clausurada la fase probatoria concedida, y que ello podría hacer suponer la*

*imposibilidad técnica por el desahogo de la pluricitada probanza, pues se reitera de manera enfática que la misma fue oportunamente introducida por el \*\*\*\*\*\*, en su carácter de \*\*\*\*\*\* y que su falta de desahogo no lo fue por descuido o negligencia de parte suya, sino por la razón comentada precedentemente; ahora bien, sentado que fue lo anterior, es clara la colisión de derechos fundamentales que en el particular justiciable se produce de entre el atinente a una justicia pronta y el de defensa, positivados como tal en los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el primero en mención que alegaría en su favor el enjuiciante y el segundo del que podría prevalerse el reo procesal, de ahí que resulte necesario realizar una ponderación de derechos, a efecto de maximizar el uno sobre el otro, según sea el caso.*

*Sobre el tema de acceso a la impartición de justicia, entre lo que se encuentra, no solamente el de una justicia pronta, sino también completa, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estableció en la jurisprudencia 2a./J. 192/2007 lo siguiente:*

**ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ESTABLECE DIVERSOS PRINCIPIOS QUE INTEGRAN LA GARANTÍA INDIVIDUAL RELATIVA, A CUYA OBSERVANCIA ESTÁN OBLIGADAS LAS AUTORIDADES QUE REALIZAN ACTOS MATERIALMENTE JURISDICCIONALES.** *La garantía individual de acceso a la impartición de justicia consagra a favor de los gobernados los siguientes principios: 1. De justicia pronta, que se traduce en la obligación de las*

*autoridades encargadas de su impartición de resolver las controversias ante ellas planteadas, dentro de los términos y plazos que para tal efecto establezcan las leyes; 2. De justicia completa, consistente en que la autoridad que conoce del asunto emita pronunciamiento respecto de todos y cada uno de los aspectos debatidos cuyo estudio sea necesario, y garantice al gobernado la obtención de una resolución en la que, mediante la aplicación de la ley al caso concreto, se resuelva si le asiste o no la razón sobre los derechos que le garanticen la tutela jurisdiccional que ha solicitado; 3. De justicia imparcial, que significa que el juzgador emita una resolución apegada a derecho, y sin favoritismo respecto de alguna de las partes o arbitrariedad en su sentido; y, 4. De justicia gratuita, que estriba en que los órganos del Estado encargados de su impartición, así como los servidores públicos a quienes se les encomienda dicha función, no cobrarán a las partes en conflicto emolumento alguno por la prestación de ese servicio público. Ahora bien, si la citada garantía constitucional está encaminada a asegurar que las autoridades encargadas de aplicarla lo hagan de manera pronta, completa, gratuita e imparcial, es claro que las autoridades que se encuentran obligadas a la observancia de la totalidad de los derechos que la integran son todas aquellas que realizan actos materialmente jurisdiccionales, es decir, las que en su ámbito de competencia tienen la atribución necesaria para dirimir un conflicto suscitado entre diversos sujetos de derecho, independientemente de que se trate de órganos judiciales, o bien, sólo materialmente jurisdiccionales.*

*Por su parte, el Pleno del Alto Tribunal de la Nación, también ha determinado que el derecho constitucional de audiencia previsto en el artículo 14 de la Carta Magna, consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa*

*previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos; lo cual impone la obligación de que en el juicio se cumplan las formalidades del procedimiento, las cuales son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y, que entre otras, incumben a la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la acción o excepción; tal y como lo dispone la jurisprudencia P./J. 47/95 de lectura siguiente:*

**FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.** *La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.*

*Y se dice lo anterior, por que el dejar de recepcionar la probanza confesional a cargo de su comparte y ofertada por la demandada, de suyo implicaría violación expresa y manifiesta a una formalidad esencial del procedimiento que*

*trasciende a la defensa de esta última, como así lo reconoce el artículo 172 fracción III, de la Ley de Amparo, y que a no dudarlo podría traducirse para lo futuro en causa de reposición del procedimiento; por lo que en las relatadas condiciones y frente al también derecho fundamental del autor del juicio a una justicia pronta, adquiere preeminencia y emerge el diverso derecho que debe regir en todo procedimiento, consistente en la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas emitidas para la defensa.*

*Así las cosas, y en opinión del juez que éstas líneas suscribe debe privilegiarse la fundamental prerrogativa de defensa que tienen los oferentes de las pruebas y así arribar a la verdad histórica de los hechos y no violentar el procedimiento en términos de lo dispuesto por el señalado artículo 172 fracción III, que pudiera ocasionar una reposición del procedimiento, dado al efecto corruptor que al mismo provoca una trasgresión de tal magnitud.*

*Luego, en elemental congruencia con lo anterior, si la prueba confesional por absolución de posiciones a cargo de la empresa \*\*\*\*\* \*\*, fue ofrecida en tiempo y forma, y la misma no fue desahogada por una causa no imputable al oferente de la misma, es válido señalar nueva fecha y hora para el desahogo de la misma, puesto que fue ofrecida con anticipación de la citación para oír sentencia, y actuar o pensar en forma contraria a lo que aquí se dispone, conllevaría de modo indiscutible a conculcar el derecho humano a la prueba de la demandada enmarcado en los artículos 14 del Pacto Federal y, 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.*

*Por otra parte, y toda vez que de la constancia secretarial de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve el actuario adscrito a este juzgado hizo constar que el domicilio de la parte actora \*\*\*\*\* \*\* se encuentra*

*deshabitado, es lógico que en el caso de la especie se actualiza la hipótesis prevista en el numeral 66, segundo párrafo, del código adjetivo civil vigente, el que establece lo siguiente: “...Mientras las partes no hagan saber el tribunal el nuevo domicilio, en su caso, las notificaciones personales seguirán haciéndose en el que aparezca de autos, a menos que no exista, esté desocupado el local, o ante la negativa para recibirlas en el señalado, pues en los dos primeros supuestos las notificaciones surtirán efecto por medio de cédula fijada en la secretaría del propio tribunal, y en el último de los supuestos se deberá dejar o fijar la cédula respectiva en el propio domicilio”, por lo que hágase las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter a \*\*\*\*\* mediante cédula fijada en los estrados de este tribunal.*

*Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1054, 1055, 1063, 1069, 1212, 1214, 1216, 1217, 1224, 1281 del Código de Comercio; así como lo dispuesto en el artículo 66 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.*

----- Inconforme con la sentencia dictada por el juez de primer grado, ambas partes promovieron recursos de apelación, que fueron admitidos en ambos efectos por auto del uno de noviembre de dos mil diecinueve, y de los cuales correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha diez de febrero de de dos mil veintiuno, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. -----

-----**SEGUNDO.**- Consta en los autos de la foja cincuenta y nueve a la setenta el escrito de expresión de agravios de la parte actora en contra del auto del cinco de septiembre de dos mil diecinueve. Así mismo obran de la foja seis a la treinta y nueve y de la setenta y dos a la ochenta y uno los agravios expuestos por la actora en contra de la sentencia. En relación a la apelación de la parte demandada, el escrito de apelación consta de la foja ciento treinta y uno a la ciento sesenta y ocho; por último los que expuso al promover la apelación adhesiva constan de la foja cuarenta y dos a la cincuenta y dos del Toca;, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado.---

----- Tanto la parte actora como la demandada acudieron a desahogar la vista que se les mandó dar en relación a los agravios propuestos por su contraparte; y,-----

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

-----**PRIMERO.**- Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones II, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106 fracción I de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del

Estado, artículos 1336, 1340 y 1345 del Código de Comercio; y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por los apelantes, consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

-----La parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. refirió en concepto de agravio en apelación adhesiva en contra del auto del cinco de septiembre de dos mil diecinueve lo siguiente: -----

***ÚNICO.-** En esas circunstancias de los anteriores numerales, primeramente se estima que el artículo 1214 contiene una norma especial que regula específicamente la oportunidad en la que puede ofrecerse la prueba confesional, a la que le da un tratamiento privilegiado, al señalar que ésta puede proponerse en cualquier tiempo, desde los escritos que fijan la litis y hasta diez días antes de la audiencia de pruebas, regla que es aplicable a toda clase de juicios mercantiles de ahí su generalidad; así mismo el artículo 1383 es una norma que trata respecto del periodo genérico de prueba que debe fijarse en todo juicio ordinario mercantil como en el que nos ocupa, esto es, la temporalidad de la fase probatoria y la forma en que ésta se subdivide a efecto de que las partes contendientes estén en aptitud de ofrecer, preparar y desahogar las pruebas que consideren pertinentes; lo que se expresa que el presente recurso de apelación preventiva se deberá declarar procedente, por motivo de que en expresión de agravio, como se hace, la solicitud que realiza la demandada a través de su apoderado legal Carlos Raúl Alvarado Reyna sobre la programación de la prueba confesional a cargo del apoderado legal de la parte actora \*\*\*\*\*., es totalmente improcedente, ya que se formalizó fuera del término procesal probatorio que así determina el numeral 1388 y*

demás relativos del Código de Comercio, ya que la misma fue solicitada el día lunes 30 de agosto del presente año 2019, a través del Tribunal Electrónico del Supremo Tribunal de Justicia en el estado y acordada que fue propiamente en la fecha del auto que se combate del 05 de septiembre de 2019, por lo que se justifica plenamente que su presentación lo es fuera de los términos establecidos por la ley de la materia, al haber fenecido el periodo probatorio en fecha 23 de agosto de 2019, y encontrarnos en una etapa procesal diferente, según consta en el expediente, en la de periodo de alegatos que se fijaran su desahogo mediante auto de fecha 30 de agosto de 2019, por lo que se logra observar , que el Juez de Primera Instancia transgredió además, los numerales 1207, 1384 y demás relativos del Código de Comercio, al señalar una fecha para su verificativo fuera de término, al no existir tan siquiera alguna solicitud de prórroga por parte de la contraria, dentro del periodo probatorio ordinario que establece el mencionado artículo 1207 de ese Código de los Comerciantes, por lo que deberá desestimarse la Confesional que se combate a cargo de apoderado legal de la persona moral \*\*\*\*\* y no ser tomada en cuenta al momento de resolver la apelación en contra de la sentencia de primera instancia que se combate mediante escrito diverso, esto, por no ser solicita dentro de los términos procesales de ley por parte de la contraria.

Lo anterior es así, ya que no le asiste la razón al Juez de la causa, al acordar su reprogramación de la prueba confesional por absolución de posición ofrecida por el compareciente a cargo de la empresa \*\*\*\*\* fuera de término probatorio, en fecha dieciocho (18) de septiembre de 2019, al considerarlo válido por una parte, que dicho enjuiciamiento aún no contaba con citación para oír sentencia, y por la otra, que de piezas procesales se advertía la existencia de su ofrecimiento y que la falta de desahogo ordenado primeramente por auto de fecha ocho de julio de dos mil diecinueve, en que el actuario hizo constar que el domicilio se encuentra deshabitado, por lo que en esa tesitura dicha autorización para el desahogo del citado medio de convicción, fue una equivocada reflexión jurídica, haciéndose notar por parte del A quo, una gran parcialidad a favor del demandado \*\*\*\*\* al considerarlo así desatinadamente, pues es conocido dentro de la ley en especial en materia mercantil por ser de estricto derecho y de interés social, que corresponde a las partes en juicio vigilar el correcto y oportuno desahogo de las pruebas que respectivamente hayan ofrecido para acreditar sus pretensiones y no al Juez, por no ser una causa de fuerza mayor su desahogo, esto, en atención de que debe existir un

*equilibrio procesal y evitar con ello, que alguna obtenga ventajas o privilegios, ya que no tiene justificación legal que el juzgador ordene el desahogo de una prueba respecto de la cual el oferente no vigiló que se hiciera en forma correcta u oportuna, sino que únicamente puede hacerlo cuando ese desahogo no se hubiere conseguido por causas ajenas a la voluntad de aquél (cuestión que no fue así), dado que el A quo no cuenta con facultades para subsanar descuidos, desinterés o falta de impulso procesal de la parte que propuso la probanza, en tanto ello implicaría la revocación de sus propias determinaciones, lo cual sólo es susceptible de lograrse mediante la interposición de los recursos ordinarios establecidos en el propio Código de Comercio, lo que no aconteció. De ahí que en este caso, el Juez ordenó el desahogo de dicha prueba fuera del término probatorio, insistiendo incorrectamente su verificación, viéndose quebrantados los principios de firmeza, de preclusión y de igualdad de las partes en el proceso, en clara contravención de las reglas establecidas en el ordenamiento legal invocado, que fijan los límites en que debe desarrollarse la actividad jurisdiccional, ya que el juzgador con su actuación estaría ilícitamente desconociendo resoluciones firmes y subsanando la intervención negligente o deficiente de la parte oferente, al no solicitar a tiempo, la notificación por estrados para su conocimiento, sino hasta después que lo hiciera dentro del mismo escrito donde requiera la reprogramación de la confesional de fecha 30 de agosto del presente año, como así era su derecho y obligación jurídica, desde su primaria invocación, pues como se justifica, el procedimiento se encontraba en otra etapa procesal posterior al desahogo probatorio, sin existir prórroga de la misma, como se justifica con el siguiente auto, que lo era el de periodo de alegatos.*

*Para mayor abundamiento, me permito ofrecer las Tesis aisladas y jurisprudencia de los más altos órganos Colegiados de nuestro país:*

**PRUEBA CONFESIONAL EN EL JUICIO ORDINARIO MERCANTIL. NO EXISTE ANTINOMIA ENTRE LOS ARTÍCULOS 1214 Y 1383 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, SINO QUE SE COMPLEMENTAN EN LOS RELATIVO A LA OPORTUNIDAD DE SU OFRECIMIENTO. (SE TRANSCRIBE)**

**PRUEBA CONFESIONAL EN EL JUICIO ORDINARIO MERCANTIL. EL ARTÍCULO 1214 DEL CÓDIGO DE COMERCIO ES APLICABLE A ESA CLASE DE PROCEDIMIENTOS, POR LO QUE TAL MEDIO DE CONVICCIÓN PUEDE OFRECERSE EN CUALQUIER TIEMPO DESDE LOS ESCRITOS DE DEMANDA Y CONTESTACIÓN Y HASTA DIEZ DÍAS**

**ANTES DE QUE CONCLUYA EL PERIODO. (SE TRANSCRIBE)**

**PRUEBA CONFESIONAL EN EL JUICIO ORDINARIO MERCANTIL. PARA DESEMPEÑAR EL ALCANCE DEL ARTÍCULO 1214 DEL CÓDIGO DE COMERCIO (REFORMADO EL VEINTICUATRO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS), ES FACTIBLE LA APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. (SE TRANSCRIBE)**

**JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. OPORTUNIDAD PARA SOLICITAR LA PRÓRROGA DEL TÉRMINO DE DESAHOGO DE PRUEBAS. (SE TRANSCRIBE)**

**PRUEBAS EN MATERIA MERCANTIL. INCUMBE A LAS PARTES Y NO AL JUEZ REGULAR SU CORRECTO DESAHOGO. (SE TRANSCRIBE)**

**PRUEBAS. LAS PARTES ENTÁN OBLIGADAS A VIGILAR E IMPULSAR EL DESAHOGO DE SUS PRUEBAS DENTRO DE LOS TÉRMINOS CORRESPONDIENTES. (SE TRANSCRIBE)**

----- En contra de la sentencia dictada el dieciséis de octubre de dos mil diecinueve expuso las siguientes inconformidades: -----

**PRIMERO.-ALTERACIÓN DE LA SENTENCIA PRINCIPAL DE LA LITIS;** *La sentencia que se impugna me irroga agravios, al violentar lo dispuesto en el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo anterior en consideración a que: Tal como se establece en el Artículo 14 Constitucional, “Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho”. “En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley y a falta de esta se fundara en los principios generales del derecho”.*

*Atentos al razonamiento en que el Juzgador dicto su resolución, deja de apegarse a la formalidad del procedimiento, que en el caso, indica que al momento de*

*dictar la sentencia, esta debe ser fundada y resuelta conforme a los principios generales del Derecho, lo anterior se fundamenta de esa manera, TODA VEZ QUE SE CONSIDERA QUE LA SENTENCIA APELADA CARECE DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS LEGALES: UN CORRECTO ANALISIS JURIDICO, UNA RELACION SUCINTA DEL NEGOCIO, CONGRUENCIA EXHAUSTIVIDAD, FUNDAMENTACIÓN, MOTIVACIÓN Y UNA VERDADERA IGUALDAD PROCESAL PARA LAS PARTES.*

*Causándome agravio EL CONSIDERANDO CUARTO DE LA SENTENCIA QUE SE COMBATE, ESPECIFICA Y PARTICULARMENTE EN CUANTO A LA INCORRECTA, INDEBIDA E INFUNDADA, VALORACION CONSIDERATIVA QUE EL A-QUO REALIZA A LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE VALUACION DE INMUEBLE, toda vez que la valoración que le otorga a la referida prueba, viene a alterar la esencia principal de la Litis que fue planteada en el escrito inicial de demanda y que se vino a fijar aún más la Litis, con la contestación que hizo la parte demandada, es decir, en la demanda se realizaron el reclamo de las prestaciones que se precisaron en el escrito inicial, así como también el demandado hizo uso de su garantía de audiencia, al momento de contestar la demanda e interponer escrito de reconvención, siendo que del análisis de los antecedentes de este Juicio, en ningún apartado, las partes de este controvertido, hizo un reclamo de prestación alguna, que consistiera en alguna indemnización, que se reflejara o identificara, en la cantidad de \$ 822, 525. 00 (Ochocientos Veintidós Mil Quinientos Veinticinco Pesos 00/100 m.n.), toda vez que se considera que el A-quo, al haber condenado a la parte actora al pago de la referida cantidad, por concepto de indemnización en mejoras al inmueble de construcción edificad, esto, como consecuencia de la rescisión de contrato que demandara, violenta el principio de igualdad procesal de las partes, ya que se insiste de que, en ningún momento dicha cantidad fue reclamada en concepto de prestación alguna por el contendiente de este Juicio, luego entonces dicho otorgamiento es infundado, ya que su otorgamiento el A-quo, oficiosa y esencialmente lo basa y fundamenta e la Prueba Pericial en Materia de Valuación de Inmueble, que realiza el Ingeniero \*\*\*\*\*; sin que el referido profesional fuese parte en este Juicio, luego entonces, es incorrecto de que el otorgamiento de la indemnización a la que condena a la actora de este Juicio, sin que la parte demandada reclamara su otorgamiento, máxime de que del documento base de la acción, de su contenido íntegro literal, nada se se acordó y pacto, respecto a indemnización*

*alguna, luego entonces si del documento basal, nada se desprende al respecto, dicho aspecto indemnizatorio no existe en los autos de este juicio, considerando pertinente hacer mención al principio general del derecho que dice lo siguiente: “LO QUE NO CONSTA EN LOS AUTOS DEL PLEITO, NO EXISTE EN EL MUNDO”, luego entonces de lo antes referido, tenemos sin lugar a dudas de que el A-quo, se excedió y fue más allá de las facultades que le otorga la Ley de la materia, ya que se insiste en que la indemnización otorgada, únicamente pudo haber sido dada, si alguna de las partes la hubiese reclamado, lo cual en el presente caso no acontece dicho reclamo, ya que es de explorado y conocido derecho de que las sentencias que se dicten, deben de observar en todo momento los PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD, es decir deben de ser coherentes y coincidentes con lo que se reclama, ya que los reclamos de las prestaciones dan fundamento argumentativo y considerativo, para posteriormente adminicular y entrelazar el reclamo de la prestación que se trate, con algún supuesto establecido en la norma legal que rija la materia, siendo que en el caso que nos ocupa no acontece lo anterior y por lo tanto, el otorgamiento de la referida indemnización que realizó el A-quo contraviniendo el artículo 2311 el Código Federal, no es acorde con lo que existe en el expediente del Juicio que nos ocupa, máxime de que el fundamento legal que utiliza para valorar la Prueba Pericial en Materia de Valuación de Inmueble y que lo es el artículo 1253, fracción VI del Código de Comercio, no contempla tampoco algún supuesto para efecto de otorgar la indemnización que en este agravio se combate por la inconformidad de la parte que se presenta, luego entonces, se evidencia que el otorgamiento de la multicitada indemnización es notoriamente infundada legalmente, ya que la esencia fundamento Civil antes invocado, refiere restituirse entre las partes las prestaciones que se hubieren hecho al momento de la celebración del acto contractual y no posterior como lo pretende hacer valer el A quo a favor del demandado, otorgándole la suma de \$ 822, 525. 00 (Ochocientos Veintidós Mil Quinientos Veinticinco Pesos 00/100 m.n.), según su valoración improcedente, por las mejoras al inmueble de construcciones edificadas de manera unilateral por el comprador y nunca acordada, ni autorizada bajo voluntad de mi representada, luego entonces, resulta inaceptable otorgar el cumplimiento de la misma por la actora de este Juicio, por lo tanto, el A-quo omitió dictar la sentencia que se combate conforme a la letra o la interpretación jurídica de la Ley, sirviendo de apoyo a lo anterior las siguientes Jurisprudencias, las cuales se solicita, se tomen en consideración en el momento procesal oportuno:*

**SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS.- (se transcribe)**

**PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL. (se transcribe)**

**SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA EN LAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (se transcribe)**

**COMPRAVENTA. POR DISPOSICIÓN DEL ARTÍCULO 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, CUANDO SE RESCINDA EL CONTRATO, EL VENDEDOR DEBE RESTITUIR AL COMPRADOR EL DINERO QUE HAYA RECIBIDO COMO PARTE DEL PRECIO, Y EL JUZGADOR DEBE DETERMINAR, DE OFICIO, EL PAGO DEL INTERÉS LEGAL DE LA CANTIDAD ENTREGADA, POR LA VENTA, SIN QUE MEDIE PETICIÓN DE PARTE. (se transcribe)**

*Luego entonces de lo antes manifestado, se tiene que el A-quo, al otorgar una prestación que nadie reclamo, consistente en una indemnización, dejo a la parte actora, hoy recurrente, en un estado de indefensión, para efecto de poder alegar, algo, durante la sustanciación y tramitación de este Juicio, en defensa de los intereses de mi representada, por la notoria y exagerada oficiosidad del A-quo de otorgar algo que nadie reclamo y por consiguiente, tenemos evidentemente a todas luces, que el Juez Primigenio, flagrantemente violo los artículos 14, 16 y 17 de nuestra Carta Magna; lo anterior Señores Magistrados, no porque lo diga el suscrito recurrente, sino que debe ser así lo antes descrito, por lo existente en el expediente que nos ocupa y señalado en este primer argumento de agravio, solo es cuestión de detectar, analizar y decidir, considerando con lo anterior que LA CAUSA DEL PEDIR esta manifestada de manera precisa y clara, solicitando en consecuencia de lo anterior que el presente agravio se declare fundado y operante.*

**SEGUNDO.- EXTEMPORANEIDAD DE CUADRO PROBATORIO:** *Por otra parte y en vía de segundo agravio, respetuosamente se hace notar al Tribunal de Alzada, que durante la sustanciación y tramitación del presente Juicio, el A-quo, cometió una evidente y flagrante VIOLACION PROESAL, toda vez que las pruebas ofrecidas por la parte demanda, fueron extemporáneas, es decir fuera del término legalmente otorgado para su*

*presentación, toda vez que por auto de fecha 12 de Mayo del año en curso (se apuntó mal en el acuerdo, debiendo ser 12 de junio de 2019), se decretó la apertura del Juicio a Pruebas, habiendo sido asentado de manera aclaratoria y en vía de corrección, constancia secretarial de fecha 13 de Junio de este año, en la cual se asentó que el periodo probatorio para efecto de ofrecer pruebas, iniciaba el día 14 de junio y concluía el día 27 de junio del año en curso Y LA PARTE DEMANDADA, MEDIANTE ESCRITO DE FECHA 1 DE JULIO DE ESTE AÑO Y PRESENTADO EL DIA 03 DE ESE MISMO Y AÑO, COMPARECIO A OFRECER LAS PRUEBAS DE SU INTENCION, SIENDO POR LO ANTES REFERIDO, NOTORIAMENTE EXTEMPORANEO SU OFRECIMIENTO DE PRUEBAS, NO OBSTANTE EL A-QUO, POR AUTO DE ECHA 8 DE JULIO, LE TUVO POR OFRECIENDO LAS PRUEBAS, luego entonces por la notoria extemporaneidad de la presentación de pruebas por la parte demandada y el A quo, al haberle tenido por presentadas en tiempo y forma y más a un de haberlas acordado favorable y haber señalado fechas para el desahogo de las diversas probanzas, evidentemente se tiene que violento lo dispuesto por el artículo 1383 del Código de Comercio, traduciéndose lo anterior en una franca y evidente violación procesal por parte del A-priori, violación que trascendió en la sustanciación y tramitación de este Juicio, lo cual a la postre repercutió en el sentido de la sentencia que por este conducto se combate, acuerdo que se transcribe, para mejor proveer: (se transcribe)*

*Lo que hago en los siguientes términos, el cuál se transcribe para mejor proveer:*

*Sirve de apoyo a lo anterior, las siguientes Jurisprudencias, las cuales se solicitan sean tomadas en consideración en el momento procesal oportuno:*

***VIOLACIÓN PROCESAL EN JUICIOS CIVILES Y MERCANTILES. SI EL JUEZ DE PRIMER GRADO LA ANALIZA, EN VIRTUD DEL RCURSO DE REVOCACIÓN Y POSTERIORMENTE, VÍA APELACIÓN PROMOVIDA CONTRA LA SENTENCIA DEFINITIVA, SE EXPRESAN AGRAVIOS SOBRE EL MISMO TEMA, NADA IMPIDE QUE EL TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTANCIA LOS EXAMINE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). (se transcribe)***

***VIOLACIÓN PROCESAL EN LOS JUICIOS MERCANTILES. DEBE CONSIDERARSE PREPARADA CON LA INTERPOSICIÓN DEL***





*Juez principal, hasta que acepte el cargo conferido y protestan su fiel y legal desempeño, lo que únicamente puede ocurrir después de la presentación, por parte del oferente de la prueba, del escrito a que se refiere la fracción III del invocado artículo 1253 del Código de Comercio, lo que nunca aconteció, siendo entonces, que tal omisión por el A quo, es una flagrante violación al procedimiento, teniendo por aceptando y protestando el cargo conferido, sin haberlo hecho por conducto del oferente de la prueba y no por medio del perito designado.*

*Sirve de apoyo a lo anterior, las siguientes Jurisprudencias, las cuales se solicitan sean tomadas en consideración en el momento procesal oportuno:*

***PRUEBA PERICIAL EN MATERIA MERCANTIL. EL AUTO QUE LA ADMITE DEBE NOTIFICARSE A LA PARTE OFERENTE Y NO A LOS PERITOS DESIGNADOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1253, FRACCIONES I Y III, DEL CÓDIGO DE COMERCIO), (se transcribe)***

*Luego entonces de lo manifestado, se tiene que el A-quo, al valorar favorable el ofrecimiento de dicha prueba, evidentemente a todas luces, flagrantemente violento los artículos 14, 16 y 17 de nuestra Carta Magna; lo anterior, no porque lo diga el suscrito recurrente, lo anterior es así, por lo existente en el expediente que nos ocupa y señalado en este primer argumento de agravio, lo anterior ahí está precisado Señores Magistrados, solo es cuestión de detectar, analizar y decidir, considerando con lo anterior que LA CAUSA DEL PEDIR esta manifestada de manera precisa y clara, solicitando en consecuencia de lo anterior que el presente agravio se declare fundado y operante.*

***CUARTO.- PRUEBA TESIMONIAL DE LOS CC.***

***\*\*\*\*\****  
***E INCIDENTE DE TACHAS;*** *Así mismo en vía de cuarto agravio, respetuosamente se hace notar al Tribunal de Alzada, que durante la sustanciación y tramitación del presente Juicio, el A- quo, cometió una más evidente y flagrante VIOLACION PROCESAL, toda vez que la prueba ofrecida por la parte demandada la tomo en cuenta al momento de resolver el presente controvertido, contrario a lo que establece el artículo 1261 del Código de Comercio, que a la letra dice: “Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes puedan probar, están obligadas a declarar como testigos”, es notoriamente irrazonable que si la contraria tuvo a bien ofrecer como testigos a las personas antes señaladas, lo era con el fin de justificar su contestación a la demanda, por tener estas conocimiento de*

*las excepciones a probar, por eso de su voluntad a declarar, y no la de presentar personas faltas de credibilidad por no conocer los hechos de la misma.*

*De lo anterior, es de demeritar los referidos atestos, por medio del Incidente que se promueve, porque se observa en dichas declaraciones que incurrieron en notoria parcialidad, contradicción, introducción e incongruencia en sus dichos.....”, por lo que estos elementos determinan preponderantemente su valor, según las declaraciones que vertieron los precitados testigos tanto en el interrogatorio directo como en la repreguntas, pues se encuentran afectadas de credibilidad, que según la Real Academia de la Lengua, CREDIBILIDAD, significa (De lat. Credibilis, creible). 1.f. Cualidad de creíble. Lo que en la especie no acontece, pues de las mismas se desprenden que no son creíbles, al determinar por sí mismas, que no existe en ellas de verdad, si no la falsedad y la invención de hechos que no conocieron, esto es decir, según la ley, deberán dejar de valorar los testimonios de personas que no tuvieron conocimiento directo de los hechos como el de estos supuestos testigos, ya que como refieren, que aún que testifican que son empleados directos de la contraria, no conocen la ejecución, ni las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos íntimos a probar para lo que fueron presentados, apreciándose únicamente el interés de transparentar la contestación y excepciones, y los momentos históricos de su conocimiento de una obra de construcción en los años 2010, 2011 y 02012, por lo que se niega que de las respectivas declaraciones se pueda deducir algún beneficio a favor de la demandada, aún sabiendas de la formalidad que se aplica al testigo en la protesta de ley y advertido de las penas de las que se producen falsamente ante una Autoridad, apreciándose con ello una falta de credibilidad, en la que es concluyente que tales testimonios deberán desestimarse por estas y las siguientes razones:*

*1.- Por lo que hace al dicho del testigo el C. \*\*\*\*\*\*, es de tomarse en cuenta que en lo conducente, manifestó ser empleado de mi contraparte en aquel tiempo que dice respecto a la construcción, y por lo tanto, se trata de un dependiente económico de ésta, por lo que lo dicho se encuentra viciado, dado que los hechos narrados fueron inducidos, pues según las respuestas de la preguntas ya sabía lo que iba contestar y decir datos que con el paso del tiempo es imposible recordar como el domicilio tan exacto que refirió después de 10 años; y en consecuencia, narró hechos falsos, dado que le afecta lo previsto por el artículo 1261 del Código de Comercio, tal testimonio aparte de que es singular respecto a los hechos*

a demostrar, narro otros que no corresponden para lo que fue citado.

1.- Que diga el testigo si conoce a \*\*\*\*\*.- R.-SI.

2.-Que diga el testigo por qué lo conoce.-R.- SOMOS COLEGAS DE PROFESION. 3.- Que diga el testigo si usted ha apoyado en alguna construcción al señor \*\*\*\*\*.-R.- SI EN LGUNAS OCASIONES AHI EN EL FRACCIONAMIENTO PRIVANZAS CUESTION DE PAGOS Y VER EL AVANCE DE LA OBRA, CUANDO EL NO PODIA VENIR EL HACER LA SUPERVISION O EL PAGO.

4.-En caso sean afirmativa la respuesta a la pregunta anterior, que diga el testigo en que consistió el apoyo otorgado.- R.- MAS QUE NADA EN APOYARLE A PAGAR A LOS TRABAJADORES NO SIEMPRE EN CASO DE QUE EL NO PUDIERA VENIR A HACERLO Y VER LO QUE SE ESTABA HACIENDO DE TRABAJOS Y AVISARLES NADAMAS.

5.-Que diga el testigo en que años se estuvo construyendo la obra.- R.- FUE DEL DOS MIL DIEZ, DOS MIL ONCE Y DOS MIL DOCE.- 6.- Que diga el testigo la razón de su dicho o por qué le consta lo aquí declarado, No se califica de legal en virtud de que la misma se formula de forma oficiosa.

7.- En relación a la respuesta a la pregunta número tres que diga el declarante el domicilio preciso en donde estuvo apoyando para la obra que ahí menciona.- Se califica de legal.- Fraccionamiento Privanzas II, Calle San Alejandro Manzana 7, Lote 9, de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

8.-Que diga el testigo la razón de su dicho por que sabe y le consta todo lo que ha declarado.-R.- Por que me comento el contador RAMON que iba a construir una vivienda en Privanzas II, Manzana 7, Lote 9, en Calle San Alejandro y que si lo podía apoyar de vez en cuando cuando el no pudiera venir en los trabajos que andan haciendo y en el pago de los trabajadores el fin de semana cuando el no pudiera venir a hacerlo.

Acto seguido en uso de la voz el Licenciado JOSE HERNÁN ESTOLBER HINOJOSA en su carácter de autorizado de la parte actora quien se identifica con cédula profesional número 1771844 expedida por la Secretaría de Educación Pública; manifestando que es su deseo formular preguntas al testigo con previa certificación de legal.- Que diga el testigo si sabe y le consta:

1. Sobre lo que va a declarar?.-R.- Por que me comento el contador RAMON si le podía apoyar en la supervisión de los trabajos que se estaban haciendo de la construcción de la vivienda y en algunas veces, en algunas ocasiones recibir el material que mandaban para la construcción.

2. De lo que se le van a preguntar?.-R.- A MI ME DIJERON DE LO QUE YO CONTESTE DE LO QUE YO ANDUVE HACIENDO AHÍ, EN LO QUE YO ANDUVE APOYANDO EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.

4. La forma en que se va a desarrollar la presente diligencia.?- R.-NO.

8. El nombre de las partes que intervienen dentro del juicio al que viene a Declarar?.-R.- NO PUES NO SE CUALES SEAN LAS PARTES.

9. a quién le asiste la razón dentro del presente juicio?.-R.- NO, A QUIEN TENGA LA RAZÓN YO NO PUEDO OPINAR.

15. Si viene a declarar para favorecer al C. \*\*\*\*\*?.-R.-NO. 16. Si viene a declarar por gratitud a favor del C. \*\*\*\*\*?.-R.-NO.

16. Si viene a declarar por gratitud a favor del C. \*\*\*\*\*?.-R.-NO.

30.- Si estaría tranquilo que con su declaración, si el C. \*\*\*\*\* llegara a ganar el presente asunto en el cual se rinde su testimonio?.-R.-NO, PUES AHÍ QUIEN YO NO PUEDO OPINAR COMO DIGA EL JUEZ.

31.- Si considera injusto que el C. \*\*\*\*\* llegara a perder éste asunto en donde usted viene como testigo?.- R.-NO AHI DEBE SER A COMO SALGA LA RESOLUCION YO NO TENGO NADA QUE OPINAR.

2.- Por o que hace al dicho del testigo el C. \*\*\*\*\* , no es de tomarse en cuenta, dado que al declarar, manifestó no conocer a su oferente, ni el domicilio donde según como trabajador realizó su trabajo, ni conocer los hechos que tenía que demostrar por lo que su testimonio no debe tomarse en cuenta, hasta argumentar que considera injusto si llegara a perder el señor \*\*\*\*\* por lo que tiene gratitud aún sin conocerlo, además de no conocer a este ni los hechos que corresponden a la Litis, dado que le afecta lo previsto por los artículo 1261 del Código de Comercio.

1.- Que diga el testigo si conoce a \*\*\*\*\*.- R.- NO, NO LO CONOZCO.

2.- Que diga el testigo por qué lo conoce.- R.- NO SE FORMULA A LA PREGUNTA DADA A LA PREGUNTA ANTERIOR.

3.- Que diga el testigo a que se dedica.- R.-A LA ALBAÑILERIA.

4.- Que diga el testigo si usted le ha realizado algún trabajo de albañilería a \*\*\*\*\*.- R.-LE CONSTRUI UNA CASA.

5.- Que diga el testigo en que lugar realizó el trabajo.- R.- EN EL FRACCIONAMIENTO CALLE SAN ALEJANDRO,

*LOTE 9, NO RECORDANDO POR QUE TENÍA MUCHO TIEMPO QUE NO VENÍA PARA ACA.*

*6.- Que diga el testigo en que consistió el trabajo de albañilería.- R.- CONSISTIO EN QUE ME TOCO A MI MEDIR EL TERRENO, Y HACER LAS COLUMNAS PARA PONER LAS PAREDES PONER ABAJO EL CIMIENTO, PONER LA SIMBRA PARA LA PLACA Y LOS PISOS TAMBIEN LAS VENTANAS, LOS SANITARIOS ES TODO LO QUE HICIMOS NOSOTROS AHI.*

*7.-Que diga el testigo en que años se tuvo construyendo la obra.- R.-LA OBRA SE COMENZO A CONSTRUIR EN EL DOS MIL DIES, DOS MIL ONCE Y DOS MIL DOCE.*

*8.- Que diga el testigo si sabe quien era el dueño del terreno donde realizó los trabajos de albañilería.- Calificada de legal .- No, no lo se no lo conozco.*

*9.-Que diga el testigo que persona lo contrató para construir la casa que describió en la respuesta dada a la pregunta seis.- EL SEÑOR \*\*\*\*\*.*

*9.- Que diga el testigo la razón de su dicho.- R- DE HABER HECHO EN EL TERRENO LO QUE CONSTRUIMOS, LO QUE PUSIMOS, EN PONER LOS CIMIENTOS TODOS LOS TRABAJOS QUE HICIMOS AHI, EN LA CASA.*

*Acto seguido en uso de la voz el Licenciado JOSE HERNÁN ESTOLBER HINOJOSA en su carácter de autorizado de la parte actora quien se identifica con cédula profesional número 1771844 expedida por la Secretaría de Educación Pública; manifestando que es su deseo formular preguntas al testigo con previa certificación de legal.- Que diga el testigo si sabe y le consta:*

*1. Sobre lo que va a declarar?.-R.-Si*

*2. De lo que se le van a preguntar?.- R.- Si*

*4. La forma en que se va a desarrollar la presente diligencia?.- R.-NO, NO SE.*

*8. El nombre de las partes que intervienen dentro del juicio al que viene a Declarar?.- R.-NO, NO SE.*

*9. a quién le asiste la razón dentro del presente juicio?.- R.- NO, NO LO SE SOLAMENTE EL SEÑOR JUEZ ES EL QUE DECIDE .*

*11. Desde cuando conoce al C. \*\*\*\*\*?.- R.- DESDE EL DOS MIL DIEZ QUE COMENCE A TRABAJAR HASTA AHORITA, COMO UNOS ONCE AÑOS APROXIMADAMENTE.*

*15. Si viene a declarar para favorecer al C. \*\*\*\*\*?.-R.-NO VENGO A FAVORECER A NADIE. 16. Si viene a declarar por gratitud a favor del C. \*\*\*\*\*?.-R.- NO*

*16. Si viene a declarar por gratitud a favor del C. \*\*\*\*\*?.-R.- NO*

*30. Si estaría tranquilo que con su declaración, si el C. \*\*\*\*\* llegara a ganar el presente asunto*

en el cual rinde su testimonio?.- R.- NO, NO SE NI PARA  
AQUI NI PARA ALLA.

31. Si considera injusto que el C. \*\*\*\*\*  
llegara a perder éste asunto en donde usted viene como  
testigo?.- R.- SI, lo considero injusto.

Por otra parte, es de tomarse en cuenta que el dicho de los  
testigos ofrecidos por mi contraparte, no es uniforme, ni  
fueron atestes en sus respectivas afirmaciones por lo que en  
consecuencia, su dicho carece de relevancia jurídica, por  
no haberse ubicado en las modalidades de tiempo, lugar y  
modo correspondientes, lo que a su vez implica  
contradicciones entre sus respectivos dichos.

Luego entonces de lo antes manifestado, se tiene que el A-  
quo, al valorar favorable la prueba de testigos,  
evidentemente a todas luces, flagrantemente violento los  
artículos 14, 16 y 17 de nuestra Carta Magna; lo anterior,  
no porque lo diga el suscrito recurrente, lo anterior es así,  
por lo existente en el expediente que nos ocupa y señalado  
en este primer argumento de agravio, lo anterior ahí está  
precisado Señores Magistrados, solo es cuestión de  
detectar, analizar y decidir, considerando con lo anterior  
que LA CAUSA DEL PEDIR esta manifestada de manera  
precisa y clara, solicitando en consecuencia de lo anterior  
que el presente agravio se declare fundado y operante.

**QUINTO: PRUEBA DOCUMENTAL CONSISTENTE  
EN FACTURAS A LA EMPRESA SOELEC GP  
REGIOMONTANO SA DE C.V.;** Así mismo en vía de  
cuarto agravio, respetuosamente se hace notar al Tribunal  
de Alzada, que durante la sustanciación y tramitación del  
presente Juicio, el A-quo, cometió una más evidente y  
flagrante VIOLACION PROCESAL, toda vez que la prueba  
documental consistente el las facturas identificadas con  
número de folio: 491997, 13882, 0009, 0003, 012328,  
292279, 291708, 2475, 0004, 0019, 296150, 018233,  
018234, 018235, 018512, 018513, 018514, 018511,  
018510, 0006, 0029, 100858, 024084, 024085, 0031, 0010,  
0011, 0012, 305403, 305407, 032282, 032283, 0016, 0017,  
0018, 0013, 0035, 34289, 34288, 34290, 0037, 0015, 0151,  
0187, 87047, 0153, 0154, 0155, 28472, 54418, 55219,  
10194, 334522, 334523, 18197, 88341, 0000225, 0000352,  
0000409, 18342, 0000471, 00001248, 15511, 25284, 0158,  
4480, 0160, 4482, 156299, 341, 5111, 132562, 132818,  
0051, 5129, 137750, 137745, 138074, 0054, 0066, 0057,  
0060, 0067, 0072, 0065, 05932, 5139, 47137, 47142, 0073,  
0063, 0068, 0070, 5148, 86046, 2047, 0019073, 49884,  
0175, 0171, 0172, 0173, 0174, 0176, 0177, 5150, 0178,  
0179, 0180, 0182, 0181, 5750, 0198, 0194, 0195, 18144,  
528940, 528831, 172013, 171991, 172012, 171993, 0196,

0199. se observa en ellos, que no debe de otorgársele valor probatorio alguno, respecto a la contestación, excepciones hechas valer por la parte demandada y reconvención, en atención de que los mismos no son ofrecidos en original de manufactura, ni certificado ante fedatario público para su validez, sino que muchas de ellas se exhiben en copia al carbón, restándole su valor además, al no contener en ellos, fecha cierta y determinada, y lugar de expedición, ni mucho menos estar a nombre del demandado \*\*\*\*\* que a la postre otorgue a su Señoría, una convicción para dilucidar que efectivamente dichas facturas pudieron servir de interés para el demandado en aquella fecha de la compra del inmueble para demostrar que en efecto llevo acabo la inadmitida construcción dentro inmueble ubicado en la calle San Alejandro, Manzana 7, Lote 9, Fraccionamiento Privanzas II, en Cd. Victoria, Tamaulipas, con superficie de 299.99 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Norte 10.00 metros con calle San Alejandro, Este 30.00 metros con lote 10, Sur 10.00 metros con lote 16, Oeste 29.94 metros con lote 8, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con el número de Finca 58565, ubicada en el municipio de Victoria, y demostrar con ello que esta haya sido construida entre los años 2010 al 2012, pues en ellas solo se aprecia que la empresa SOELEC GP REGIOMONTANO SA DE C.V., con domicilio en calle Diego Montemayor número 5112, Misión del Valle, en Guadalupe Nuevo León, llevo a acabo diferentes compras de materiales para la construcción y eléctricas en esos años, en la misma ciudad de Monterrey, Nuevo León y no en esta ciudad donde se presupone se construyó el bien materia de la Litis, imaginando que con las mismas se pretende engañar a su Señoría por no ser parte de esa supuesta obra, ya que se aprecia en el año 2012 la compra de tres tableros de transferencia automática por un valor de mas del 80% del valor total de los “materiales utilizados en toda la construcción”, mismos que tendrán que justificar en su instalación en el periodo probatorio correspondiente y su facturación, las cuales no se encuentra ofrecida como documental privada dentro del presente procedimiento; por lo que objeta de la misma manera, que se puede tomar en cuenta con valor de medio probatorio, las “facturas” dentificadas con los números de folio, 0009, 0003, 012328, , 2475, 0004, 0019, 0006, 0029, , 0031, 0010, 0011, 0012, 0016, 0017, 0018, 0013, 0035, 0037, 0015, 0151, 0187, 87047, 0153, 0154, 0155, 54418, 55219, 10194, 88341, 0158, 4480, 0160, 4482, 156299, 341, 5111, 0051, 5129, 0054, 0066, 0057, 0060, 0067, 0072, 0065, 05932, 5139, 0073, 0063, 0068, 0070, 5148, 0175, 0171, 0172, 0173, 0174, 0176, 0177, 5150, 0178, 0179, 0180,



*impone el artículo 1253 en relación con el 1324 y 1325 citados del Código de Comercio, como se describe a continuación:*

*Por lo anterior, primeramente se debe de dilucidar que la prueba es todo aquello que pueden allegarse las partes para probar su verdad jurídica, siempre y cuando aquello sea permitido por la ley. La prueba pericial es el instrumento probatorio a través del cual las partes pretenden acreditar al juzgador la verdad de sus afirmaciones de carácter científico o técnico, mediante la información de personas ajenas al proceso que poseen conocimientos especializados en la materia controvertida, por lo que el dictamen de valuación que carezca de las consideraciones o motivaciones que fundan la opinión del perito valuador y las constancias que obran en autos no permitan determinar de forma certera y real el precio del bien, como es el caso, no podrá tomarse en cuenta para fijar en una sentencia alguna indemnización, aun que la contraria sea sancionado por lo que marca el artículo 1254 de ese Código de los Comerciantes, teniendo por aceptando el dictamen al no designar dentro del término que le marca la ley, perito de su intención.*

*Para efecto de exponer la apreciación subjetiva que conlleva a determinar su ineficacia probatoria que se pretende de esos peritajes, se pasa a ilustrar los mismos para su mejor apreciación en el presente escrito: (se transcribe)*

*Por lo anterior y suponiendo sin conceder, que sendos peritajes realizados por el Ingeniero \*\*\*\*\* son necesarios jurídicamente para efecto de fijar una indemnización por mejores en construcción edificada en favor de la contraria por rescisión de contrato de compra-venta de inmueble, en concordancia como lo hizo bajo el numeral 2311 del Código Civil Federal, estos son totalmente improcedentes, pues no se encuentran encuadrados a lo que dispone el numeral 1253 del Código de Comercio, pues el A quo es omiso al tomarlos en cuenta sin el mínimo orientador para estar cerca de la verdad que se busca, obviamente sin apreciar a resolver los puntos sobre los que versara y las cuestiones que se deben de satisfacer en la pericial, sin el CONTENIDO pericial necesario, como es:*

- Las cuestiones sobre las que ha de versar el dictamen, con separación de cada una de ellas, y las conclusiones que en su caso deban ser obtenidas.*
- Los antecedentes documentales que se han tenido en cuenta, tanto procesal como extraprocesal.*

- Las actuaciones de comprobación de lugares, cosas y personas, y las partes asistieron a las misas, y cuál fue su intervención.
- Las operaciones de comprobación de datos, y de análisis para la obtención de resultados.
- Las respuestas a cada una de las cuestiones que se la han efectuado y las conclusiones a las que puedan haber llegado.

Por lo anterior se deduce tajantemente, que los improcedentes peritajes, el A quo violenta la sentencia dictada, al no ser clara, ni precisa, al no acatarse la formalidad del procedimiento, pues tomo en cuenta respuestas dadas al cuestionario donde no existe deducción en donde se justifique el conocimiento y capacidad del perito en cuestión, ni mucho menos se encuentra ante el saber que significa el valor de reposición neto actual del inmueble, al no contar con su significado en las mencionadas periciales, ni la razón de su dicho en relación con el procedimiento seguido y la documentación correspondiente, haciéndolo más difícil aún la improcedencia de la sentencia que nos agravia, al valorar como prueba plena para pago de una indemnización a favor de la compradora, cuando no se aprecia en su cuadro de estimación (anexo 4), un valor de reposición neto actual de la inversión de 822, 525.00 (Ochocientos Veintidós Mil Quinientos Veinticinco Pesos 00/100 M.N.), cuando no se aprecia en dicho avalúo de donde se obtuvieron tales valores, tanto de gastos preliminares, cimentación, estructura, albañilería, instalación, sanitaria, instalación hidráulica, acabados, carpintería, cancelería y herrería y costo, gasto de azotea y bardas sin pasar por alto, no se justifican como lo marca el ordenamiento legal antes invocado actuando al resolver los puntos sobre los que versa y las cuestiones que se deben satisfacer en la pericial, actuando el A quo improcedentemente teniéndolo por cumplido.

Luego entonces de lo antes manifestado, se tiene que el A-quo, al valorar favorable el ofrecimiento de dicha prueba, evidentemente a todas luces, flagrantemente violento los artículos 14, 16 y 17 de nuestra Carta Magna; lo anterior, no porque lo diga el suscrito recurrente, lo anterior es así, por lo existente en el expediente que nos ocupa y señalado en este primer argumento de agravio, lo anterior ahí está precisado Señores Magistrados, solo es cuestión de detectar, analizar y decidir, considerando con lo anterior que LA CAUSA DEL PEDIR esta manifestada de manera precisa y clara, solicitando en consecuencia de lo anterior que el presente agravio se declare fundado y operante. ”

----- El demandado reconviniente \*\*\*\*\*  
expresó en concepto de agravios en contra de la resolución  
dictada el dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, los  
siguientes:-----

### **AGRAVIOS**

#### **A. - SU FUENTE:**

*Sentencia 384/19, de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve.*

#### **B.- PRECEPTOS LEGALES VIOLADOS:**

*Artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por la indebida fundamentación y motivación, la omisión de la aplicación del principio de congruencia y exhaustividad; de las normas sustantivas y adjetivas aplicables al caso, se argumentaran en la capitulación correspondiente el porqué de la violación.*

#### **C.- CONCEPTO DEL AGRAVIO:**

##### **PRIMER AGRAVIO.-**

*Resulta ilegal que el juzgador haya declarado infundada la excepción de falta de acción y de derecho para demandar, atendiendo a la ausencia del requisito de procedibilidad por la falta de interpelación, al considerar que no era necesario que la parte vendedora requiriera del pago al comprador, puesto que el comprador estuvo de acuerdo en que los pagos se efectuaran en las oficinas de la empresa \*\*\*\*\*., ubicadas en calle Santa Martha, número 733 del Fraccionamiento Privanzas II, de esta ciudad, los días primeros de cada mes.*

*En ese sentido, la ilegalidad consiste en que el Juzgador no atendió a los argumentos vertidos por el suscrito en la contestación de la demanda, propiamente en la excepción que ahora se debate, faltando con ello al principio de congruencia y exhaustividad tutelado en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Federal, los cuales ordenan que en las sentencias los órganos jurisdiccionales deben de pronunciarse de manera puntual lo solicitado por las partes tocante a las acciones y excepciones, **toda vez que la argumentación no se circunscribió en el lugar de pago**, el alegato consistió en que el contrato base de la acción, únicamente se pactó una fecha exacta de pago para el*

*enganche del 20% (veinte por ciento), estableciendo con pulcritud que un anticipo del mismo se haría en el momento de la firma del contrato, cosa que así se hizo, y que el resto del dinero a pagar se acordó una fecha cierta (15 de febrero y 15 de marzo ambos del 2010), cumpliéndose a cabalidad con dicha obligación, sin embargo, **por lo que respecta a los 60 pagos mensuales, jamás se estipuló a partir de qué mes se iniciaría con los abonos para liquidar el resto, sólo se asentó que el vencimiento sería los primeros días de cada uno de los meses de pago, y si bien mi poderdante realizó pagos a cuenta de las mensualidades, éstas amortizaciones fueron de manera espontánea aun cuando no se encontraba en mora.***

*Para abundar en defensa del actual agravio, cito un exacto del contrato en el capítulo de forma de pago, relazando lo que me interesa:*

*“... DE LA FORMA DE PAGO...”*

*“...SEGUNDA:- Ambas partes están de acuerdo en que el pago de “EL LOTE” se conviene a plazos y deberá ser liquidado de la siguiente forma:...”*

*“...Un enganche del 20% (veinte por ciento) del valor del Lote, cantidad que asciende a \$119, 996.00 (ciento diez Nueve Mil Novecientos Noventa y Seis pesos 00/100 M.N) (SIC), debiendo liquidar a la firma del presente contrato, la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.) y el resto de dicho enganche en un pago de la siguiente manera:*

*\$50, 000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) el día 15 de Febrero del 2010 y \$19,996.00 (Diez Mil Novecientos Noventa y Seis Pesos 00/100 M.N.) el día 15 de marzo del 2010...”*

***“...EL “PROMINENTE COMPRADOR” está de acuerdo que efectuara 60 pagos mensuales iguales por la cantidad de \$10,676.98 (Diez mil Seiscientos Setenta y Seis Pesos 98/100 M.N.) con vencimiento a los primeros días de cada uno de los meses de pago...”***

*Ateniendo que es falso lo que aduce la contraria en el hecho 4 del escrito inicial, pues jamás se contactó a mi representado por vía telefónica, de manera personal o realizado cualquier acto de interpelación para generar mora, es por ello que al día de hoy, no se actualiza la morosidad o el incumplimiento de una obligación, cierto es que a la fecha mi representado si adeuda la cantidad de \$385,030.00 (trescientos ochenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.), pero también lo es que el C. \*\*\*\*\* no se encuentra en mora con la obligación contraída para dilucidar el controvertido, ya que a los 60 pagos mensuales **jamás se pactó a partir de qué mes y día se iniciaría con***

*los abonos para liquidar el resto, siendo ilegal que se deje a la libre interpretación, si no se pactó el mes en que iniciaría con la obligación de pago de las amortizaciones.*

*Entonces, la actora al no acreditar que haya realizado la interpelación para generar la mora, como así lo ordenan los artículos 83, 85 y 360 del Código de Comercio, la excepción opuesta debe ser fundada.*

*“...Artículo 83.- (se transcribe)*

*“...Artículo 85.- (se transcribe)*

*“...Artículo 360.- (se transcribe)*

*Si bien es cierto, la mora es la dilación injustificada en el cumplimiento de las obligaciones, también lo es que éstas deben cumplirse de acuerdo a lo pactado por las partes o según lo dispuesto en la ley de la materia. Así, que cuando se reclama la rescisión de un contrato de promesa de compraventa, por incumplimiento en los pagos, y no se convino fecha de inicio para el pago de las amortizaciones mensuales, la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la supuesta mora en que incurrió el prominente comprador, pues en términos de los preceptos invocados, la condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al prominente vendedor; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición.*

*Esto es, el pago se halla supeditado al cumplimiento del deber de cobro, de manera que si, por un lado, el prominente comprador incurre en mora hasta que el prominente vendedor le requiere el pago y, por el otro, el incumplimiento relativo debe acreditarse antes del ejercicio de la acción rescisoria, es evidente que este supuesto no se satisface con la interpelación que produce el emplazamiento, ya que éste acontece posteriormente, una vez admitido y notificado el escrito inicial.*

*Sirviendo de apoyo la siguiente Jurisprudencia, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:*

***OBLIGACIONES MERCANTILES. MOMENTO EN QUE COMIENZAN LOS EFECTOS DE LA MOROSIDAD EN SU CUMPLIMIENTO CUANDO SE CONTRAEN SIN TÉRMINO PREFIJADO POR LAS PARTES O POR LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE COMERCIO. (se transcribe)***

***SEGUNDO AGRAVIO.-***

*Causa agravio a mi poderdante la condena a pagar una indemnización por el uso y disfrute del bien inmueble (terreno) que es objeto del contrato que se rescinde en la sentencia consistente en \$3,600.00 (tres mil seiscientos pesos 00/100 m.n.) desde la fecha en que se entró a poseer el terreno hasta su total desocupación, explico el porqué del agravio:*

*Sustentándome que el 2110 del Código Civil Federal, supletorio al Código de Comercio, establece lo siguiente:*

*“...Artículo 2110.- (se transcribe)*

*De acuerdo al artículo en cita, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan acusado o que necesariamente deban acusarse. Al respecto, cabe atribuir el carácter de consecuencias inmediatas de un hecho a aquellas que usualmente suceden, según el curso ordinario y natural de las cosas, en tanto que tienen la calidad de consecuencias mediatas las que resultan solamente de la conexión de un hecho con un acontecimiento distinto. La ley ha querido, pues, excluir del resarcimiento todos aquellos daños y perjuicios que no deriven directa e inmediatamente del evento dañoso, por ser a su vez producidos por alguno de los efectos del propio evento, quedando entonces limitada la responsabilidad de los primeros, lo que tiene fundamento en que, en caso contrario, no habría límite alguno para la responsabilidad y el obligado tendría que pagar daños y perjuicios en los que se culpa sólo constituyó un factor remoto y parcial. En la inteligencia de que si bien es exacto que se reputan daños y perjuicios no únicamente los presentes o actuales, o que se hayan causado, sino incluso los que necesariamente deban causarse, esto es, los no realizados todavía, pero aptos para justificar una condena inmediata por ser de indudable realización, debe tenerse en cuenta que aun en esta clase de daños y perjuicios es indispensable que deriven directa e inmediatamente del evento dañoso, entendido esto no en cuanto al tiempo en que se actualicen, sino desde el punto de vista de la relación estrecha entre el evento y el resultado.*

*Ahora bien, el artículo 376 del Código de Comercio, ordena lo siguiente:*

*“...Artículo 376.- (se transcribe)*

*Sin embargo, de ello no se sigue que al demostrarse el incumplimiento de una parte que celebró un contrato*

mercantil, se tenga por actualizados los daños y perjuicios que se le ocasionaron, igual a su monto, pues del dispositivo legal indicado sólo se colige que el contratante cumplido tiene derecho a exigir del que no lo hizo, la rescisión o el cumplimiento forzoso del contrato, y las demás consecuencias legales como son la indemnización de los daños y perjuicios. De tal manera que, con independencia de que los actos comerciales sean lucrativos, para la procedencia de dicha indemnización, es **necesario probar en juicio que se pudieron haber obtenido ganancias, y que éstas no ingresaron a su patrimonio merced al incumplimiento del demandado**, y de acuerdo a lo que se acredita en autos, el actor sólo exigió el pago de una renta mensual, y que en la sentencia se le concedió por un monto de \$3,600.00 mensuales, pero la empresa quejosa **JAMÁS ACREDITÓ LA POSIBILIDAD DE HABER RECIBIDO ESAS GANANCIAS DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDADO**, estando a su alcance documentar el menoscabo en su patrimonio quizá con un contrato de arrendamiento celebrado con un tercero de fecha cierta que se canceló porque el terreno materia de la litis se encontraba en posesión de mí poderdante, por lo que no es suficiente con haber ofrecido una pericial, ya que con esa prueba lo único que se califica es un precio valor mercado de las rentas de esa zona donde se ubica el inmueble, pero no se acredita que la actora tuvo la posibilidad real de obtener diversa ganancia, pues de otra manera, implicaría considerar que los daños y perjuicios se generan de manera automática, lo cual no está previsto por la ley.

Fundando el argumento antes plasmado por el suscrito en los artículos 2108 y 2109 del Código Civil Federal, supletorio del Código de Comercio.

“...Artículo 2108.- (se transcribe)

“...Artículo 2109.- (se transcribe)

Considero también necesario para robustecer la procedencia del agravio, dar a conocer que el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMONOVENO CIRCUITO, con residencia en esta localidad, emitió una tesis identificada como XIX. 2o. 20 C, quedando registrada con el número 209953, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Noviembre 1994, Página: 433, de rubro y contenido siguiente:

**“...DAÑOS Y PERJUICIOS, DEBE HABER RELACION CAUSA-EFECTO ENTRE LA RESPONSABILIDAD QUE SE RECLAME Y EL DAÑO PRODUCIDO PARA**

**CONDENAR AL PAGO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). (SE TRANSCRIBE)**

*De igual forma, sirven para el efecto de sustento las siguientes tesis jurisprudenciales emitidas por Colegiados de Circuito, con datos de identificación, rubro y contenido siguiente:*

**DAÑOS Y PERJUICIOS EL DERECHO A ELLOS DEBE DEMOSTRARSE EN FORMA AUTÓNOMA AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN QUE SE FUNDEN, EN TANTO ESTA ÚLTIMA NO IMPLICA QUE NECESARIA E INDEFECTIBLEMENTE SE CAUSEN. (SE TRANSCRIBE)**

**DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION. PARA OBTENER SU PAGO DE EJERCITARSE LA ACCION CORRESPONDIENTE Y EXPRESAR LOS HECHOS RELATIVOS. (SE TRANSCRIBE)**

*Abundando al agravio, que consiste en la condena a mí poderdante de pagar la cantidad de \$3, 600.00 pesos mensuales, a consecuencia de una indemnización por el uso y disfrute del inmueble objeto del contrato que ahora se rescinde, y con el fin demostrar aún más de la ilegalidad de la misma, expreso lo siguiente:*

*Se violentó el principio de congruencia y exhaustividad tutelado en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que por medio de promoción electrónica que fue admitida en auto de fecha dieciocho de septiembre del actual, el suscrito desahogó vista al dictamen pericial emitido por el Ing. Francisco Antonio Montalvo Rocha, en donde determina que la renta del inmueble es de \$3, 600.00 pesos mensuales, sin embargo, el juzgador de manera ilegal omitió tomar en cuenta dichos alegatos.*

*En ese sentido, es por lo que de nueva cuenta reproduzco algunas consideraciones del referido escrito; en éste se aprecia que con claridad se le mencionó al juez que el dictamen pericial propiamente en la hoja 3, el perito describe que el inmueble que se valúa es **un terreno de construcción** ubicado en el Fraccionamiento Privanzas II de esta ciudad, que cuenta con caseta de acceso de vigilancia las 24 horas del día, que el fraccionamiento se encuentra totalmente bardeado, con acceso y vialidades de concreto asfáltico, con guarniciones y banquetas de concreto y con todos los servicios y vigilancia municipal, y*

por demás contradictorio describe enseguida: **NO SE PERMITIÓ LA ENTRADA.**

*Entonces, y como así lo refiere, que **NO SE PERMITIO LA ENTRADA**, aunado que describe que el fraccionamiento cuenta con una barda perimetral, resulta inverosímil que cuantifique o realice un cálculo sin haber tenido acceso al Fraccionamiento Privanzas II en donde se encuentra el terreno materia de la controversia, por lo que pido se desestime dicho dictamen pericial, toda vez que el perito jamás tuvo a la vista el terreno a valuar, dice que las calles están pavimentadas sin haber entrado al fraccionamiento.*

*Sumando a que el peritaje es una actividad de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial, por alguien distinto de las partes del proceso, especialmente calificado por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante la cual se suministra al Juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos acontecimientos también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requiere esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación.*

*Entonces, el perito a través de su conocimiento especializado en una ciencia, técnica o arte, debe de ilustrar a la autoridad sobre la percepción de hechos o para complementar el conocimiento de los sucesos que el juzgador ignora y para integrar su capacidad y, para la educación cuando la aplicación de las reglas de la experiencia exigen cierta aptitud o preparación técnica que la autoridad judicial no tiene, por lo menos para que se haga con seguridad y sin esfuerzo normal.*

*Así, la peritación debe de cumplir con una doble función que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la acultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos; y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del juzgador sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente.*

**Luego entonces, ante las precisiones que el suscrito realiza, pido que en Segunda Instancia se revoque la condena impuesta a mi poderdante consistente en el pago**

*de daños y perjuicios consistente en una renta mensual que asciende a \$3, 600.00 pesos, por lo motivos antes expuestos.*

### **TERCER AGRAVIO:**

*El actual agravio parte de que el Juzgador de manera ilegal concluyó que resultó procedente el incidente de tachas promovido por la empresa actora en cuanto hace a Magdaleno Banda Tristán y Jorge Luis Cruz Ruíz, testigos ofrecidos por el suscrito en representación del demandado reconventor, ya que el primero de los mencionados dijo en su declaración que era en favor de \*\*\*\*\*; y el segundo que su declaración era por gratitud hacia el demandado, citando para ello el juzgador en sus consideraciones las preguntas y respuestas 15 y 16 del interrogatorio correspondiente.*

*La calificación de legales a las preguntas hechas por el autorizado de la empresa actora a los testigos son contrarias a la ley, y el incidente de tachas debió de desestimarse en su totalidad, explico el porqué:*

*El incidente planteado deviene de una legalidad, pues de los cuestionamientos que formuló relativos a la idoneidad de los testigos ofrecidos por el suscrito en representación del demandado-reconventor, no se realizaron en la etapa indicada dentro de desahogo de la prueba de acuerdo a la ley, toda vez que el momento oportuno para formular dicho interrogatorio (preguntas de idoneidad) era inmediatamente una vez concluidas las preguntas de idoneidad ordenadas en el artículo 1265 del Código de Comercio, mismo que dispone entre otras cosas, que después de tomarle al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle de las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar el nombre y apellidos, edad, estado, domicilio y ocupación; si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes.*

*Luego entonces, previo al examen de cada testigo la parte contraria debió de haber solicitado en dicha etapa de la audiencia ampliar el interrogatorio para indagar a la idoneidad de cada ateste, por lo que se concluye que las preguntas y respuestas en que se basa para la acción incidental de tachas, se formularon en diversa etapa, **propiamente después del examen de cada testigo**, que dicho sea de paso, fueron ilegalmente calificadas de*

legales, ya que ninguna pregunta que realizó el autorizado por la parte actora guarda relación con los hechos materia de la controversia, **(FUERON PREGUNTAS DE IDONEIDAD, NO FORMABAN PARTE DE LOS HECHOS)** contrariando a lo dispuesto en el artículo 1263 del Código de Comercio, en donde claramente dice que para el examen de los testigos, las partes (actor o demandado) podrán formular preguntas en forma verbal y en forma directa, en donde primeramente interrogará el promovente de la prueba y a continuación los demás litigantes (art. 1264 del Código de Comercio), **puntualizando que los cuestionamientos deben tener relación directa con los puntos controvertidos** y no serán contrarias al derecho o a la moral, cuidando el juez que se cumplan estas condiciones impidiendo preguntas que las contraríen.

**“...Artículo 1263.- (se transcribe)**

**“...Artículo 1264.- (se transcribe)**

**“...Artículo 1265.- (se transcribe)**

En ese sentido, atendiendo al desarrollo o desahogo de la prueba testimonial, primeramente se hizo constar de la presencia del oferente de la prueba, al igual se identificó a cada testigo, también se certificó de la asistencia del abogado autorizado de la parte actora.

Acto seguido, se dejó constancia de que el Titular del juzgado procedió a tomarles la protesta a los comparecientes, haciéndoles saber de las penas en que incurrir las personas que se conducen con falsedad ante la presencia Judicial, a lo que en uso de la palabra manifestaron decir la verdad a lo que se les pregunte.

Posteriormente, previo al interrogatorio de los testigos, de manera separada se procedió a cumplir con la formalidad establecida en el artículo 1265 del Código de Comercio, en donde se tomaron los datos generales y se formularon las preguntas de idoneidad, **siendo en ese momento la etapa oportuna para que la parte actora solicitara se adicionara cuestionamientos dirigidos a establecer si el testigo en cuestión es o no idóneo para ser valorado en el dictado de la sentencia**, sin embargo, y tal como así se acredita, éste omitió hacerlo, por lo que enseguida, y en base a lo que dicta el artículo 1264 del Código de Comercio, primeramente el promovente de la prueba interrogó a los testigos, y una vez concluido con el interrogatorio se le dio el derecho para tal efecto al litigante contrario, pero, **dicho derecho a cuestionar debió de basarse exclusivamente en preguntas que tuvieran relación con los puntos**

*controvertidos, ello de acuerdo con el artículo 1263 del Código de Comercio.*

*Entonces, las preguntas que formuló la parte actora en juicio principal y también actor incidentista, no debieron ser calificadas de legales, ninguna de ellas formaron parte de los hechos controvertidos, son cuestionamientos de idoneidad que debieron ser realizadas previo al inicio del interrogatorio del oferente de la prueba, y no como ilegalmente se realizó.*

*Es incuestionable que las preguntas de idoneidad que se realizaron de manera posterior al desahogo de la prueba testimonial (examen del testigo respecto a los hechos) generó confusión en ellos, menciono el por qué, citando algunas preguntas:*

*Que diga el testigo si sabe y le consta:*

*1. Sobre lo que va a declarar.-*

*Dicha pregunta resultó confusa para el testigo, ya que se le formuló posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser cuestionado si está enterado de lo que va a declarar después de responder a las preguntas del examen de los hechos, existen muchas posibilidades de que respondiera que si sabía y le constaba de lo que iba a declarar, toda vez que la prueba ya se había desahogado.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio, y que se revoque la sentencia.*

*Además, la referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y está pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*2. De lo que se le van a preguntar?*

*Dicha pregunta resultó confusa para el testigo, ya que se le formuló posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser cuestionado si está enterado de lo que va a declarar después de responder a las preguntas de examen de los hechos, existen muchas posibilidades de que respondiera que si sabe y le consta de lo que iba a declarar, toda vez que la prueba ya se había desahogado.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio y se revoque la sentencia recurrida.*

*Además, la referida pregunta, no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvencción, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y está pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

4. *La forma en que se va a desarrollar, la presente diligencia?*

*Dicha pregunta resulta confusa para el testigo, ya que le pregunta posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser ya cuestionado si sabe la forma en que se va a desarrollar la prueba, existen muchas posibilidades de que respondiera que si lo sabe, toda vez que la prueba ya se había desahogado.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

*Además, la referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvencción, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

8. *El nombre de las partes que intervienen dentro del juicio al que viene a Declarar?*

*Dicha pregunta resultó confusa para el testigo, ya que se le formuló posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser cuestionado si sabe el nombre de las partes que intervienen dentro del juicio, después de responder a las preguntas de examen de los hechos, existen muchas posibilidades de que respondiera que si sabe el nombre de las partes, toda vez que la prueba ya se había desahogado para cuando le realizaron dicha prueba.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

*Además, la referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y*

*contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

9. *a quién le asiste la razón dentro del presente juicio?.-*

*La referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

15. *Si viene a declarar para favorecer al C.  
\*\*\*\*\*?*

*La referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en la que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

16. *Si viene a declarar por gratitud a favor del C.  
\*\*\*\*\*.-*

*La referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los*

*asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare procedente el presente agravio.*

*30. Si estaría tranquilo que con su declaración, si el C. \*\*\*\*\* llegara a ganar el presente asunto en el cual rinde su testimonio*

*La referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

*31. Si considera injusto que el C. \*\*\*\*\* llegara a perder éste asunto en donde usted viene como testigo*

*La referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*En base a lo anterior pido que respecto a las respuestas emitidas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue*

**valor probatorio alguno y se declara fundado el presente agravio.**

*Ahora bien, por cuanto hace al argumento del incidentista que los atestes **dependen económicamente** del oferente de la prueba se le contesta que confunde dependencia económica con el significado de empleado o trabajador.*

*Esto es así, toda vez que el significado de **dependiente económico** se relaciona medularmente a cuestiones familiares de ascendientes o descendientes, esposos o concubinos, etc., en dónde uno de los integrantes de la familia o un tercero suministra los recursos para subsistencia en materia de alimentos, en cambio, por empleado trabajador, la Ley Federal del Trabajo, en su artículo 8 lo define como: "... Trabajador es la persona física que presta a otra, física o moral, un trabajo personal subordinado. Para los efectos de esta disposición, se entiende por trabajo toda actividad humana, intelectual o materia, independientemente del grado de preparación técnica requerido por cada profesión u oficio...", por lo que se concluye que dependiente económico no guarda ninguna relación con empleado o trabajador.*

*Para una mejor ilustración se citan las siguientes tesis que orientan de lo que se entiende por dependiente económico:*

**DEPENDENCIA ECONÓMICA, CARGA DE LA PRUEBA DE LA. (se transcribe)**

**INDEMNIZACION POR ACCIDENTES DE TRABAJO. DEPENDENCIA ECONOMICA. (se transcribe)**

Por lo que pido que en segunda instancia, se revoque la calificación de legales de todas las preguntas de idoneidad realizadas por el autorizado de la parte actora, al haber sido formuladas en etapa diversa del desahogo de la prueba testimonial, toda vez que le correspondía a la parte actora que las preguntas de idoneidad que planteó fueran realizadas en el momento oportuno, sirviendo de apoyo la Jurisprudencia I.6o.C.J/50, con número de registro 174859, emitida por el SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Junio de 2006, página: 1045, de rubro y contenido siguiente:

**"...PRINCIPIO DE ESTRICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL. (SE TRANSCRIBE)"**

#### **CUARTO AGRAVIO:**

*Causa agravio la condena que realizó el Juzgador a mi poderdante referente al pago de gastos y costas, considerando de manera ilegal que una vez analizadas las acciones en estudio, y al resultar fundada la acción ejercitada por la actora principal e infundada la demanda reconvenzional, resulta evidente que \*\*\*\*\* obtuvo sentencia adversa, lo que amerita que se le condene al pago de costas procesales en términos del artículo 1084 fracción V, del Código de Comercio, regulables en vía incidental y en ejecución de sentencia.*

*Es ilegal por las siguientes causas:*

*1.- Jamás estudió la acción reconvenzional en donde mi poderdante exigía diversas prestaciones, pues en sus mismas consideraciones de la sentencia decretó que la haber quedado acreditada la rescisión de contrato, era inconcuso que la acción reconvenzional resultaba improcedente, tomando en consideraciones que quedó demostrado el incumplimiento del contrato de compraventa, luego entonces, el demandado reconventor deberá de soportar las consecuencias de tal decisión.*

*2.- Ahora bien, toda vez que la parte actora no obtuvo todas las prestaciones reclama, se colige que al resultar las partes vencidas en un aparte y vencedoras en la otra, el pago de los gastos y costas deben compensarse, entonces, como así se acredita en la propia sentencia, existe una condena parcial, aun cuando se declararon procedentes diversas prestaciones exigidas por el actor, el hecho es que también fue condenado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logro todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso-condena parcial- no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio.*

*3.-En todo caso la condena en gastos y costas se debió de haber realizado a la empresa actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., al haber actuado de mala fe, ya que desde el escrito inicial de demanda omitió describir que en el terreno objeto del contrato existía una construcción (casa habitación) realizada por el suscrito, siendo que en el contrato de compra venta fue un terreno*

*sin construcción, en pocas palabras se quiere adueñar de terreno y casa habitación*

#### **QUINTO AGRAVIO:**

*El presente agravio consistente en que el Juez de manera **ilegal** declaró procedente la rescisión de contrato de compraventa, **sin haber estudiado la acción reconvenicional de manera congruente y exhaustiva**, respecto al derecho que le corresponde al C. \*\*\*\*\* del terreno objeto del contrato por ACCESION POR EDIFICACION.*

*Considerando el Juzgador de manera muy vaga e imprecisa en el apartado (Quinto. Estadio Acción Reconvenicional) lo siguiente (se transcribe).*

*Además, más adelante en las consideraciones de la sentencia en el punto identificado como **2. Estudio accesión**, únicamente el Juzgador argumentó que una vez que quedó demostrada la rescisión de contrato estudiada en los considerandos, era inconcuso que la reconvenición resulta improcedente el estudio, tomando en consideración que se acreditó el incumplimiento del contrato de compraventa, y que por tanto se deberá de soportar las consecuencias de tal decisión.*

*Abundando de manera muy escueta el Juez que es importante destacar que las consecuencias de la accesión no son las pretendidas por el contraenjuiciante en su escrito reconvenicional, ya que por el contrario, el que edifica en un terreno ajeno que no es de su propiedad, tiene derecho a que dé de una indemnización (siempre y cuando haya sido de mala fe), empero, según el juzgador, no para indemnizar al dueño del terreno y quedarse con el mismo, fundado e interpretando su determinación en el artículo 900 del Código Civil Federal.*

*En ese tenor, el Juzgador debió de haber entrado al estudio de la reconvenición planteada, atendiendo al principio de congruencia y exhaustividad, ya que dicha acción es la contrademanda que formula el demandado al dar contestación a la demanda, la cual está sujeta a las reglas señaladas por la ley, (1096 y 1378, penúltimo y último párrafo del Código de Comercio) relativas a la forma de toda demanda. A través de la reconvenición se hace valer una acción autónoma e independiente de aquella que dio origen al juicio, toda vez que el demandado, aparte de las defensas que le competen contra la acción que se deduce en su contra, ejercita a su vez una acción que trae como consecuencia que la relación procesal adquiera un*

*contenido nuevo, que habría podido forma parte de una relación procesal separada, además de que por virtud de la reconvencción, el demandado tiende ya no únicamente a neutralizar la acción y lograr la desestimación de la demanda, como sucede en tratándose de las excepciones, sino que **persigue en favor propio una determinada prestación, declaración o condena, con independencia de la desestimación o procedencia de la demanda del actor;** de ahí que la reconvencción esté sujeta a los términos y condiciones que para el ejercicio de cualquier acción fija la ley, sin que pueda considerarse como un acto meramente accesorio de la demanda principal.*

*La antepuesta argumentación la fundamento en los artículos 1096 y 1378, penúltimo y último párrafo del Código de Comercio que ordenan lo siguiente:*

***“...Artículo.- 1096.- (se transcribe)***

***“...Artículo.- 1378.- (se transcribe)***

*Luego entonces, el juez al omitir estudiar debidamente la reconvencción presentada y admitida en tiempo y forma, violenta lo que establece el artículo 17 de la Carta Magna, que consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos. Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio, en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino, que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se*

ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad se orienta pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa.

Resultando aplicable el artículo 1077, primer párrafo del Código de Comercio, que dispone: (se transcribe)

De igual manera sirve de apoyo la **Jurisprudencia 1a./J.34/99**, derivada de una contradicción de tesis 31/98, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, registrada con el número 193136, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, octubre de 1999, página 226, de rubro y contenido siguiente:

**“...SENTENCIAS CIVILES, CONGRUENCIA DE LAS (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ). (SE TRANSCRIBE)**

Conveniente resulta retomar las prestaciones exigidas en la reconvencción a la empresa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., y que el Juzgador omitió atenderlas, siendo las siguientes (se transcribe).

Así las cosas, el juez omitió valorar los hechos planteados en el escrito de reconvencción de manera congruente y exhaustiva, **(la actuación de mala fe de la empresa actora y la buena fe de mi poderdante)**, así como todos los medios de prueba que obran el expediente con el objeto de acreditar la contrademanda, en el que se acredita lo siguiente:

a) El contrato de promesa de compra venta de fecha 20 de enero de 2010, establece con claridad que **el objeto es un terreno, nunca refiere la persona moral actora que incluye construcción, tampoco la actora lo describe en su demanda inicial y mucho menos controvierte en el desahogo de vista, ni en el escrito de contestación a la reconvencción, NADA DIJO AL RESPECTO**, tampoco negó que mi representado haya construido la referida casa, con ello los hechos expresados en ese tenor, se deberán detener por admitidos ya que la empresa no suscitó controversia, ello con fundamento en los artículos 95 y 329 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletorio del Código de Comercio de acuerdo a lo dispuesto en sus artículos 1054 y 1063.

**“...Artículo.- 95.- (se transcribe)**

**“...Artículo.- 329.- (se transcribe)**

**b) Con las documentales consistentes en facturas por concepto de construcción, testimoniales, inspección judicial, peritaje consistente en valuación de inmueble e inspección d campo realizado por el Ing. \*\*\*\*\***, se desprende que a la fecha existe una construcción de una vivienda realizada por mi representado de nombre \*\*\*\*\*

**c) Además, se actualiza la mala de la empresa actora, ya que jamás mencionó en su escrito de demanda que únicamente lo que se vendió fue un lote sin construcción, nunca describió que ala fecha existe una vivienda, intentando con ello apropiarse del inmueble con sus accesiones que la persona que represento erogó en el mismo, violentando las consideraciones de equidad orden público, entre cuyas manifestaciones se encuentra el principio de que nadie puede enriquecerse sin causa a costo de otro.**

**d) De la misma manera en autos se acreditó que la empresa actora estuvo enterada que en dicho terreno se estaba construyendo una casa habitación, y no impidiendo el avance de la obra, actuando con mala fe, porque a su vista ciencia y paciencia se ejecutó la obra sin impedir que se edificara, máxime que el inmueble materia del contrato se encuentra ubicado a doscientos diez metros del domicilio de la \*\*\*\*\* actora, que existe una barda perimetral en el Fraccionamiento Privanzas II, y que el único acceso es por una caseta de vigilancia como así se prueba con el dictamen pericial en inspección de campo realizado por el Ing. \*\*\*\*\* admitido en auto de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, admiculado con el documento que exhibió la parte actora en su escrito inicial de demanda y que consiste en un Reglamento de Construcción y de Mantenimiento, en donde se asienta que la vigilancia y mantenimiento está a cargo de la \*\*\*\*\* , condicionando a mí representado a cubrir los gastos de mantenimiento de las áreas verdes en común del fraccionamiento Privanzas II, y casetas de vigilancia, erogaciones que deberán cubrir equitativamente los residentes, de manera mensual bajo el cálculo de \$1.00 (un peso 00/10 m.n.) por metro cuadrado de terreno, además, se establecen las regulaciones para la construcción con el objeto de mantener el desarrollo residencial en un alto nivel estético y ambiental.**

Relacionando lo anterior con la prueba de inspección judicial, que se celebró el veintiocho de agosto de dos mil diecinueve por el Licenciado Anastacio Martínez Melgoza, Secretario de Acuerdos, en donde se certificó que el Fraccionamiento Privanzas II, tiene una barda perimetral y que su único acceso es por una caseta de vigilancia, sin dejar de mencionar de la existencia de una construcción en el terreno materia de la controversia, por lo que resulta imposible que la empresa \*\*\*\*\* no haya estado enterada de la construcción de la casa en el terreno objeto del contrato.

Nótese que el C. \*\*\*\*\* apoderado legal de la empresa Inmobiliaria \*\*\*\*\*., al momento de absolver posiciones en audiencia de fecha dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve, en los cuestionamientos 4, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 22 y 23, y que el juzgador omitió valorar para acreditar la reconvención del derecho de accesión que tiene mi poderdante para que el terreno pase a su dominio previo del saldo deudor, se ventila lo siguiente:

12.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que el domicilio fiscal de de la empresa Inmobiliaria \*\*\*\*\*., el momento de celebrar el contrato de promesa de compra venta lo era el ubicado en la calle Santa Martha, número 731, manzana 2, lote 35, del Fraccionamiento Privanzas II, en ciudad Victoria, Tamaulipas.- **R.- Si.**

13.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que el domicilio fiscal de la empresa Inmobiliaria \*\*\*\*\*., en el año 2010 lo era el ubicado en calle \*\*\*\*\* en ciudad Victoria, Tamaulipas.- **R.Sí.**

14.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que el domicilio fiscal de la empresa \*\*\*\*\*., en el año 2011 lo era el ubicado en la calle Santa Martha, número 731, manzana 2, lote 35, del Fraccionamiento Privanzas II, en ciudad Victoria, Tamaulipas. **R.-Si**

15.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que el domicilio fiscal de la empresa \*\*\*\*\*., en el año 2012, lo era el ubicado en la calle Santa Martha, número 731, manzana 2, lote 35 del Fraccionamiento Privanzas II, en ciudad Victoria Tamaulipas, **R.-Si**

*El absolvente reconoce que el domicilio fiscal al momento de celebrar el contrato (2010), y en los años posteriores (2010, 2011 y 2012), es el ubicado en Calle Santa Martha, número 731, manzana 2, lote 35, del Fraccionamiento Privanzas II, en la localidad, y que administrado con el dictamen pericial de inspección de campo emitido por el Ing. Claudio Aquiles Villanueva, admitido en auto de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, se fortalece lo asentado respecto que el inmueble materia del contrato se encuentra ubicado a doscientos diez metros del domicilio de la inmobiliaria actora, que existe una barda perimetral en el Fraccionamiento Privanzas II, y que el único acceso es por una caseta de vigilancia, que la Inmobiliaria suscribió un reglamento con mi poderdante para el mantenimiento del fraccionamiento, como así lo confiesa en las posiciones, incluso, la actora exhibe el reglamento citado en su escrito inicial de demanda, resultando que efectivamente la empresa demandante siempre estuvo enterada de la construcción de la casa habitación, y no impidió la misma, como también se acredita con las respuestas a las posiciones 17, 19, 20, 22 y 23.*

*“...17.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que el Fraccionamiento Privanzas II, en Cd. Victoria, Tamaulipas, está rodeado de una barda perimetral para delimitar la zona con el exterior de la ciudad.- R.- Sí...”*

*“...19.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que existe un reglamento de construcción y mantenimiento para las personas que habitan en el Fraccionamiento Privanzas II, en Cd. Victoria, Tamaulipas. R.- Si...”*

*“...20.-Que diga la absolvente es cierto como lo es, que la empresa \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* firmaron el reglamento de construcción y mantenimiento aplicable para el \*\*\*\*\* en Cd. Victoria, Tam. R.- Si...”*

*“...22.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que en \*\*\*\*\* en Ciudad Victoria, Tamaulipas existe una caseta de vigilancia.- R.- Si...”*

*“...23.-Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que en la caseta de vigilancia se cuenta con personal para supervisar el acceso de personas y vehículos al*

\*\*\*\*\* en Ciudad Victoria,  
Tamaulipas, **R.- Sí...**”

*Por lo que se confirma que la empresa se condujo de mala fe, ya que a su vista, ciencia y paciencia se llevó a cabo la edificación sin impedir al dueño de la obra ( \*\*\*\*\*), que ésta se realizara, así lo confesó el apoderado legal de la empresa actora en la posición 11.*

*“...11.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es si usted impidió que la construcción de la casa habitación en el terreno ubicado en la calle \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en Cd. Victoria, Tamaulipas se llevara a cabo.- **R. No...**”*

*Máxime que nunca aseveró que fue la empresa actora quien construyó, ni debatió de la existencia de la obra, incluso en la demanda no manifestó que el terreno se encuentra construida una casa, generando desde ese momento una mala fe de parte de ella, pues en las constancias documentales (contrato) y en las posiciones 4 y 10 que absolvió su representante legal reconoció que el objeto de la compraventa lo fue un terreno sin construcción y a la vez declaró que si era intención de la empresa actora recuperar el terreno concluyendo la casa habitación aun sin haber sido la actora quien edificó la construcción.*

*“...4.-Que diga el absolvente si es cierto como es, que el objeto de la promesa de la compraventa lo fue un terreno o un lote sin construcción. **R.- Si...**”*

*“... 10.- Que diga la absolvente si es cierto como lo es, que es su deseo de recuperar el terreno incluyendo la casa habitación que existe en el la calle \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en Cd. Victoria Tamaulipas.- **R.- Sí...**”*

*Ahora bien, el Juzgador en el Incipiente estudio de la accesión consideró que las consecuencias ésta no son las pretendidas por mi poderdante en el escrito reconvenicional, ya que según él, la persona que edifica en un terreno que no es de su propiedad tiene derecho a una indemnización (siempre y cuando no haya sido de mala fe), pero no para indemnizar al dueño del terreno y quedarse con el mismo, como según lo establece el numeral 900 del Código Civil Federal.*

*Nótese le falta de congruencia en la sentencia, ya que por una parte en el **Considerando Cuarto. Estudio de la Acción Principal**, propiamente en el numeral 2.- **Estudio Elementos de la Acción**, el Juzgador esclarece que la parte actora promovió el presente juicio para rescindir un contrato denominado preparatorio de promesa de compraventa, advirtiendo de manera oficiosa que el contrato lo constituye un auténtico contrato de compraventa, en donde el documento que se intenta rescindir se establece con claridad que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, abundando que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y por otra, argumenta el juzgador que la persona que edifica en un terreno que no es de su propiedad, tiene derecho a una indemnización (siempre y cuando no haya sido de mala fe), pero no ha para indemnizar al dueño del terreno y quedarse con el mismo.*

*Lo cierto es que mi poderdante tiene efectivamente además de la propiedad al trasladarse el dominio por medio del contrato de compraventa, (se estableció el objeto, consentimiento y precio), también cuenta con la posición derivada (nunca de mala fe del terreno objeto del contrato, en donde incluso en autos se acredita dicho hecho (contrato y declaraciones de la propia actora), además, existe una errónea interpretación que el Juez hace del artículo 905 del Código Civil Federal, al determinar que mi representado no tiene derecho a la accesión por edificación para quedarse con el terreno previo a una indemnización.*

**“...Artículo 900 (se transcribe)**

**“...Artículo 905 (se transcribe)**

*De los preceptos citados del Código Civil Federal, al establecer que el dueño del terreno en que se edifique de buena fe, sólo tendrá derecho a que se le pague el precio del suelo si procedió de mala fe, es decir, cuando a su vista, ciencia y paciencia se llevó a cabo la edificación sin sacar de su error al dueño de la obra, no vulnera el derecho de seguridad jurídica, sólo tendrá derecho a que se le pague el precio del suelo si procedió de mala fe, no vulnera el derecho de seguridad jurídica reconocido en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues ofrece suficiente certeza sobre el derecho que corresponde a cada uno de los sujetos: el dueño del terreno recibirá el precio de su predio y el que edificó de buena fe se convertirá en el nuevo propietario del inmueble*

*con sus accesiones, previo el pago del mencionado precio. además porque no es forzoso que el precepto legal en cuestión establezca cómo se determinará el precio del terreno, pues debe entenderse que el legislador remite al concepto del valor de los bienes en el comercio, al que debe atender el Juez para fijarlo si hay controversia entre las partes sobre ese punto; en la inteligencia de que esa fijación puede tener lugar en la etapa de ejecución de sentencia, donde válidamente puede plantearse un procedimiento incidental cuyo objeto sea dirimir el litigio entre las partes sobre la forma de determinar el valor del bien o su importe. Sin que esa circunstancia implique afectación al derecho de seguridad jurídica, si se toma en cuenta que existen reglas de las cuales puede valerse el juez para resolver un litigio de esas naturaleza, como la relativa a allegarse de la prueba pericial respectiva.*

*Por lo que se debe de concluir que la sentencia recurrida se debe de revocar y dictar otra en el que se declare procedente la acción reconvenzional del derecho de accesión por edificación a favor de mí poderdante, e improcedente la demanda principal de rescisión de contrato de compraventa, pues de los artículos 27 Constitucional; 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 900, 901, 902, 903, 904 y 905 del Código Civil Federal supletorio del Código de Comercio, prevén las reglas de solución en el conflicto sobre el derecho de propiedad que se genera entre el dueño del terreno y el dueño de la obra, cuando se produce la accesión por edificación en predio ajeno; y consiste en que, cuando el que edifica actúa de buena fe al considerar al predio como propio por alguna razón, en tanto que el dueño del terreno se conduce de mala fe, porque a su vista, ciencia y paciencia se ejecuta la obra sin sacar de su error a quien edifica, el dueño del suelo sólo tiene derecho a recibir el precio de ese bien y, de ese modo privilegiar a quien obró de buena fe a apropiarse del inmueble con sus accesiones; **esto por consideraciones de equidad y orden público, entre cuyas manifestaciones se encuentra el principio de que nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro.***

*Sirviendo de apoyo a lo aquí expresado, la tesis 1a CXCIII/2017 (10a.) emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de Registro: 2015708, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, Página:400 en Materia Constitucional, con rubro y contenido siguiente:*

**“...ACCESIÓN POR EDIFICACIÓN. EL HECHO DE QUE AL DUEÑO DEL PREDIO QUE ACTÚA DE MALA FE SOLO SE LE CONCEDA EL DERECHO A RECIBIR EL PRECIO DEL TERRENO, NO EQUIVALE A UNA EXPROPIACIÓN A LA CUAL LE RESULTEN EXIGIBLES LAS CONDICIONES CONSTITUCIONALES IMPUESTAS A ÉSTAS (ARTICULO 931 DEL CÓDIGO CIVIL DE JALISCO) (SE TRANSCRIBE)**

----- Los conceptos de agravio expuestos por el demandado en lo principal \*\*\*\*\* en vía de apelación adhesiva son del tenor literal siguiente:-----

*“Toda vez que la parte contraria por medio de escrito de fecha treinta de octubre del actual, presentó recurso de apelación, y en donde dicho ocurre un agravio identificado como **CUARTO.- PRUEBA TESTIMONIAL DE LOS CCS. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* E INCIDENTE DE TACHAS,** el apelante manifiesta lo siguiente:*

*Dice el recurrente que el Juez de manera ilegal valoró la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al declarar según el agraviado con notoria parcialidad, contradicción inducción e incongruencia en sus dichos.*

*En base a lo anterior es por lo que el suscrito presenta apelación adhesiva, describiendo el agravio bajo las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:*

*Partiendo de la base que su sustento son treinta y un preguntas de idoneidad que se formularon a los atestes antes descritos, deviene de una ilegalidad, pues los cuestionamientos son únicamente relativos a la idoneidad de los testigos ofrecidos por el suscrito en representación del demandado-reconventor, no se realizaron en la etapa indicada dentro de desahogo de la prueba de acuerdo a la ley, toda vez que el momento oportuno para formular dicho interrogatorio (preguntas de idoneidad) era inmediatamente una vez concluidas las preguntas de idoneidad ordenadas en el artículo 1265 del Código de Comercio, mismo que dispone entre otras cosas, que después de tomarle al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle de las penas en que incurrirán los testigos falsos, se hará constar el nombre y apellidos, edad, estado, domicilio y ocupación: si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes, si es dependiente o empleado del que lo*

*presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo indirecto en el pleito, si es amigo +intimo o enemigo de alguno de los litigantes.*

*Luego entonces, previo al examen de cada testigo la parte contraria debió de haber solicitado en dicha etapa de la audiencia ampliar el interrogatorio para indagar a la idoneidad de cada ateste, por lo que se concluye que las preguntas y respuestas en que se basa para la acción incidental de tachas, se formularon en diversas etapa, **propiamente después del examen de cada testigo**, que dicho sea de paso, fueron ilegalmente calificadas de legales, **ya que ninguna pregunta que realizó el autorizado por la parte actora guarda relación con los hechos materia de la controversia, (FUERON PREGUNTAS DE IDONEIDAD, NO FORMABAN PARTE DE LOS HECHOS)** contrariando lo dispuesto en el artículo 1263 del Código de Comercio, en donde claramente dice que para el examen de los testigos, las partes (actora o demandado) podrán formular preguntas en forma verbal y en forma directa, en donde primeramente interrogará el promovente de la prueba y a continuación los demás litigantes (art. 1264 del Código de Comercio), **puntualizando que los cuestionamientos deben tener relación directa con los puntos controvertidos** y no serán contrarias al derecho a a la moral, cuidando el juez que se cumplan estas condiciones impidiendo preguntas que las contraríen.*

**ARTÍCULO 1263.- SE TRANSCRIBE....**

**ARTÍCULO 1264.- SE TRANSCRIBE....**

**ARTÍCULO 1265.- SE TRANSCRIBE....**

*En ese sentido, atendiendo al desarrollo o desahogo de la prueba testimonial, primeramente se hizo constar de la presencia del oferente de la prueba, al igual se identificó a cada testigo, también se certificó de la asistencia del abogado autorizado de la parte actora.*

*Acto seguido, se dejó constancia de que el Titular del juzgado procedió a tomarles la protesta a los comparecientes, haciéndoles saber de las penas en que incurrir las personas que se conducen con falsedad ante la presencia Judicial, a lo que en uso de la palabra manifestaron decir la verdad a lo que se les pregunte.*

*Posteriormente, previo al interrogatorio de los testigos, de manera separada se procedió a cumplir con la formalidad establecida en el artículo 1265 del Código de Comercio, en donde se tomaron los datos generales y se formularon las preguntas de idoneidad, **siendo en ese***

*momento la etapa oportuna para que la parte actora solicitara se adicionara cuestionamientos dirigidos a establecer si el testigo en cuestión es o no idóneo para ser valorado en el dictado de la sentencia, sin embargo, y tal como así se acredita , éste omitió hacerlo, por lo que enseguida, y en base a lo que dicta el artículo 1264 del Código de Comercio, primeramente el promovente de la prueba interrogó a los testigos, y una vez concluido con el interrogatorio se le dio el derecho para tal efecto al litigante contrario, pero, **dicho derecho a cuestionar debió de basarse exclusivamente en preguntas que tuvieran relación con los puntos controvertidos**, ello de acuerdo con el artículo 1263 del Código de Comercio.*

*Entonces, las preguntas que formuló la parte actora en juicio principal y también actor incidentista, no debieron ser calificadas de legales, ninguna de ellas formaron parte de los hechos controvertidos, son cuestionamientos de idoneidad que debieron ser realizadas previo al inicio del interrogatorio del oferente de la prueba, y no como ilegalmente se realizó.*

*Es incuestionable que las preguntas de idoneidad que se realizaron de manera posterior al desahogo de la prueba testimonial (examen del testigo respecto a los hechos) generó confusión en ellos, menciono el por qué, citando algunas preguntas:*

*Que diga el testigo si sabe y le consta:*

*1. Sobre lo que va a declarar.-*

*Dicha pregunta resultó confusa para el testigo, ya que se le formuló posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser cuestionad si está enterado de lo que va a declarar después de responder a las preguntas del examen de los hechos existen muchas posibilidades de que respondiera que si sabía y le constaba de lo que iba a declarar, toda vez que la prueba ya se había desahogado.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio, y que se revoque la sentencia.*

*Además, la referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

2. De lo que se le van a preguntar?

*Dicha pregunta resultó confusa para el testigo, ya que se le formuló posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser cuestionado si está enterado de lo que va a declarar después de responder a las preguntas del examen de los hechos existen muchas posibilidades de que respondiera que si sabía y le constaba de lo que iba a declarar, toda vez que la prueba ya se había desahogado.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio, y que se revoque la sentencia.*

*Además, la referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

4.- La forma en que se va a desarrollar la presente diligencia?

*Dicha pregunta resulta confusa para el testigo, ya que le pregunta posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser cuestionad si sabe la forma en que se va a desarrollar la prueba, existen muchas posibilidades de que respondiera que si lo sabe, toda vez que la prueba ya se había desahogado.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declara fundado el presente agravio.*

*Además, la referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

8.- El nombre de las partes que intervienen dentro del juicio al que viene a Declarar?

*Dicha pregunta resultó confusa para el testigo, ya que se le formuló posteriormente al desahogo de la prueba, y por obvias razones al ser cuestionado si sabe el nombre de las partes que intervienen dentro del juicio, después de*

*responder a las preguntas de examen de los hechos, existen muchas posibilidades de que respondiera que si sabe el nombre de las partes, toda vez que la prueba ya se había desahogado para cuando la realizaron dicha pregunta.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio uno y declare fundado el presente agravio.*

*Además, la referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvencción, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*9.- a quién le asiste la razón dentro del presente juicio?.-*

*La referida pregunta no gurda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvencción, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

*15. Si viene a declarar para favorecer al C.  
\*\*\*\*\*?*

*La referida pregunta no gurda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvencción, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

*16. Si viene a declarar por gratitud a favor del C. \*\*\*\*\*?*

*La referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

*30. Si estaría tranquilo que con su declaración, si el C. \*\*\*\*\* llegara a ganar el presente asunto en el cual rinde su testimonio.*

*La referida pregunta no guarda ninguna relación con la hechos del escrito inicial de demanda y contestación de la misma, ni con la reconvención, atendiendo que en los asuntos mercantiles son de litis cerrada, y ésta pregunta se debió de haber hecho inmediatamente al terminar con las preguntas de idoneidad que refiere el artículo 1265 del Código de Comercio, y antes del examen del testigo.*

*Insisto, dicha pregunta es de idoneidad que nada tiene que ver con los hechos, lo que resulta contrario a derecho que se haya calificado de legal, siendo que en la etapa en que se formuló ya se encontraba en el examen al testigo.*

*Por lo que pido que respecto a las respuestas formuladas por los atestes en esta pregunta, no le otorgue valor probatorio alguno y se declare fundado el presente agravio.*

*Ahora bien, por cuanto hace al argumento del incidentista que los atestes **dependen económicamente** del oferente de la prueba, se le contesta que confunde **dependencia económica** con el significado de empleado o trabajador.*

*Esto es así, toda vez que el significado de **dependiente económico** se relaciona medularmente cuestiones*

*familiares de ascendientes o descendientes, esposos o concubinos, etc., en dónde uno de los integrantes de la familia o un tercero suministra los recursos para la subsistencia en materia de alimentos, en cambio, por empleado o trabajador, la Ley Federal del Trabajo, en su artículo 8 lo define como: "...Trabajador es la persona física que presta a otra, física o moral, un trabajo personal subordinado. Para los efectos de esta disposición, se entiende por trabajo toda actividad humana, intelectual o material, independientemente del grado de preparación técnica requerido por cada profesión u oficio...", por lo que se concluye que dependiente económico no guarda ninguna relación con empleado o trabajador.*

*Para una mejor ilustración se citan las siguientes tesis que orientan de lo que se entiende por dependiente económico:*

***DEPENDENCIA ECONOMICA, CARGA DE LA PRUEBA DE LA. (SE TRANSCRIBE)***

***INDEMNIZACION POR ACCIDENTES DE TRABAJO. DEPENDENCIA ECONOMICA. (SE TRANSCRIBE)***

*Por lo que pido que en segunda instancia, se revoque la calificación de legales de todas las preguntas de idoneidad realizadas por el autorizado de la parte actora, al haber sido formuladas en etapa diversa del desahogo de la prueba testimonial, toda vez que le correspondía a la parte actora que las preguntas de idoneidad que planteó fueran realizadas en el momento oportuno, sirviendo de apoyo la Jurisprudencia I.6o.C.j/50, con número de registro 174859, emitida por el SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Junio de 2006, página: 1045, de rubro y contenido siguiente:*

***"PRINCIPIO DE ESTRICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL. (SE TRANSCRIBE).***

-----**TERCERO.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo 1344 del Código de Comercio, procede en primer término el estudio de las inconformidades expuestas en el recurso de apelación preventiva interpuesto por la parte actora

Inmobiliaria \*\*\*\*\*. en contra del auto del cinco de septiembre de dos mil diecinueve. -----

----- La apelante refirió que la solicitud de la parte demandada en relación a que se reprogramara la prueba confesional a cargo de su representada es improcedente porque se realizó fuera del término probatorio que determina el artículo 1388 del Código de Comercio; que el periodo probatorio feneció el veintitrés de agosto de dos mil diecinueve y la solicitud se realizó el día treinta de agosto siguiente, por lo que afirma se transgredieron los numerales 1207 y 1384 del Código de Comercio al no existir solicitud de prórroga de parte de la contraria, por lo que deberá desestimarse la prueba confesional a cargo del apoderado legal de la parte actora; que en materia mercantil corresponde a las partes vigilar el correcto y oportuno desahogo de las pruebas ofrecidas, que debe existir un equilibrio procesal para evitar que alguna de las partes obtenga ventajas o privilegios, que no tiene justificación que se ordene el desahogo de una prueba respecto de la cual el oferente no vigiló que se hiciera en forma correcta u oportuna, que ésto solo procede cuando el desahogo no se hubiere conseguido por causas ajenas a la voluntad del oferente; que el juez no cuenta con facultad para subsanar descuidos o desinterés de parte de quien propuso la prueba,

en tanto que implicaría la revocación de sus propias determinaciones, lo cual solo es susceptible de lograrse mediante los recursos ordinarios que establece el Código de Comercio; que el actuar del juez implica desconocer resoluciones firmes y subsanar la intervención deficiente de la parte oferente al no solicitar a tiempo la notificación por estrados, sino hasta después en el mismo escrito donde solicita la reprogramación de la prueba confesional. -----

----- La referida inconformidad se considera **inoperante**, esto en razón de que la parte apelante no precisa de que forma trascendería al fondo del asunto el resarcimiento de la violación procesal impugnada, conforme lo exige el artículo 1344 del Código de Comercio, que en lo que aquí interesa dispone: -----

*“Artículo 1344. En los casos no previstos en el artículo 1345, la parte que se sienta agraviada por una resolución judicial que sea apelable, dentro del tercer día siguiente de aquél en que surta efectos su notificación, deberá hacer saber por escrito su inconformidad apelando preventivamente ésta sin expresar agravios; de no presentarse el escrito de inconformidad a que se refiere este párrafo, se tendrá por precluido el derecho del afectado para hacerlo valer como agravio en la apelación que se interponga contra la sentencia definitiva.*

*Dentro del plazo de nueve días a que se refiere el artículo 1079, el apelante, ya sea vencedor o vencido, deberá hacer valer también en escrito por separado los agravios que considere le causaron las determinaciones que combatió en*

*las apelaciones admitidas en efecto devolutivo de tramitación preventiva y cuyo trámite se reservó para hacerlo conjuntamente con la sentencia definitiva, para que el tribunal que conozca del recurso en contra de ésta última pueda considerar el resultado de lo ordenado en la resolución recaída en la apelación preventiva.*

*Si se trata del vencido o de aquella parte que no obtuvo todo lo que pidió, con independencia de los agravios que se expresen en la apelación de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, deberá expresar en los agravios en contra de la sentencia que resolvió el Juicio de qué manera trascendería al fondo del asunto el resarcimiento de la violación a subsanar.*

*Tratándose de la parte que obtuvo todo lo que pidió, aún y cuando no sea necesario que apele en contra de la sentencia definitiva, deberá expresar los agravios en contra de las resoluciones que fueron motivo del recurso de apelación preventiva de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, manifestando de qué manera trascendería al fondo del asunto el resarcimiento de la violación a subsanar, a efecto de que el tribunal de alzada proceda a estudiarlas.*

...”

-----Es aplicable a lo anterior la jurisprudencia 1a./J. 39/2015 (10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 669, Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo I, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, con registro 2010466, que dice: -----

**“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN PREVENTIVA EN MATERIA MERCANTIL. SON INOPERANTES CUANDO EL RECORRENTE OMITE EXPRESAR EN**

**ELLOS DE QUÉ FORMA TRASCENDERÍA AL FONDO DEL ASUNTO EL RESARCIMIENTO DE LA VIOLACIÓN PROCESAL IMPUGNADA.-** *El artículo 1339, párrafo último, del Código de Comercio, prevé que tratándose del recurso de apelación, los agravios que en su caso deban expresarse contra resoluciones de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, se expresarán en la forma y en los términos previstos en el diverso numeral 1344 del ordenamiento indicado. Por su parte, el párrafo tercero de este último precepto establece que tratándose de la parte vencida o de aquella que no obtuvo todo lo que pidió, con independencia de los agravios que se expresen en la apelación preventiva, deberá señalar en los agravios contra la sentencia que resolvió el juicio, de qué forma trascendería al fondo del asunto el resarcimiento de la violación procesal impugnada. Por ello, si el recurrente omite cumplir con dicha carga procesal, el tribunal de apelación no podrá subsanar esta omisión y pronunciarse sobre la trascendencia que pudiera tener el resarcimiento de dicha violación, pues ello implicaría efectuar un análisis oficioso a favor de una de las partes, violándose con ello el principio dispositivo del proceso mercantil, así como los principios de justicia imparcial y equidad procesal. De ahí que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estima que, al actualizarse un obstáculo procesal que impide al tribunal de alzada analizar si las violaciones procesales impugnadas podrían o no trascender al fondo del asunto, los agravios que en su caso se hubieren hecho valer en el recurso de apelación preventiva deben declararse inoperantes, al no ser jurídicamente posible analizar su eficacia y, con ello, determinar si procede o no revocar la sentencia definitiva y ordenar la reposición del procedimiento.”*

-----**CUARTO.**- En este apartado se realiza el estudio de los conceptos de agravio expuestos por Inmobiliaria \*\*\*\*\*. contra de la sentencia de primer grado. -----

----- A través de los agravios **segundo, tercero cuarto, quinto y sexto de la apelación principal** adujo que la parte demandada ofreció sus pruebas de forma extemporánea, pues compareció cuando ya había concluido el periodo probatorio; que la prueba pericial de valuación de inmueble y de inspección de campo, infringe el contenido del artículo 1253 fracción III del Código de Comercio porque el perito no manifestó bajo protesta de decir verdad que conoció los puntos cuestionados y pormenores relativos a la prueba, así como tener capacidad suficiente para emitir dictamen, que la parte demandada era quien se encontraba obligado a presentar el escrito aceptando el cargo de perito y no este; que los testigos presentados por la demandada incurrieron en parcialidad, contradicción, inducción e incongruencia en sus dichos, que uno de los testigos afirmó depender económicamente de su presentante y el otro dijo no conocerlo por lo que sus declaraciones no merecen valor probatorio pleno; que las facturas presentadas por la parte demandada carecen de valor probatorio, porque algunas no se presentaron en original y que otras no se ofrecieron como

prueba y que indebidamente se le concedió valor probatorio al dictamen pericial en materia de valuación de inmueble y de inspección de campo, porque carecen de motivaciones que funden la opinión del perito. -----

----- Los anteriores agravios se consideran **inoperantes** porque a través de los mismos la parte actora formula argumentos con la finalidad de controvertir la admisión de pruebas de su contraparte y la valoración efectuada en relación a las mismas por el juez de primer grado, sin embargo como se verá al analizar el quinto agravio de los expuestos por el señor \*\*\*\*\*\*, la acción reconvenzional es improcedente, por lo que a ningún fin práctico conduciría el estudio de las inconformidades referidas. -----

----- **Mediante el primero de sus motivos de agravio** la apelante sostuvo que la sentencia impugnada carece de los requisitos relativos al correcto análisis jurídico, una relación sucinta del negocio, congruencia, exhaustividad, fundamentación, motivación e igualdad procesal para las partes y al efecto refiere que la valoración realizada por el juez en relación a la pericial en materia de valuación de inmueble altera la esencia de la litis; que conforme a los antecedentes del juicio en ningún apartado se advierte que las partes reclamaran alguna indemnización que se reflejara

o identificara en la cantidad de \$822,525.00 ochocientos veintidós mil quinientos veinticinco pesos 00/100 moneda nacional, que la condena establecida en dicha cantidad violenta el principio de igualdad de las partes; que el juez de manera oficiosa lo basó en la prueba pericial en materia de valuación de inmueble, que la parte demandada no reclamó su otorgamiento, que en el documento base de la acción no se acordó respecto a la indemnización; que el juez se excedió porque solo se debió otorgar si alguna de las partes la hubiese reclamado; que es de explorado derecho que las sentencias deben observar los principios de congruencia y exhaustividad; que la indemnización ordenada por el juez de primer grado contraviene el artículo 2311 del Código Civil federal, que no es acorde con lo que existe en el expediente; que la esencia de este precepto es restituir entre las partes las prestaciones que se hubieren hecho al momento de la celebración del acto contractual y no lo posterior como lo hizo valer el A quo, por las mejoras al inmueble, construcciones edificadas de manera unilateral por el comprador y no acordada ni autorizada por la actora; que al otorgar una prestación que nadie reclamó ocasiona indefensión a la parte actora para efecto de alegar durante la sustanciación del juicio. -----

----- El anterior agravio se considera **infundado en parte y fundado en parte.** -----

-----Es **infundado**, porque consta que el juez declaró la rescisión del contrato celebrado entre las partes y condenó a restituirse mutuamente lo recibido en virtud o consecuencia del mismo, por lo que condenó a la actora a restituir el pago que el demandado efectuó por las mejoras al inmueble, ésto es indemnizar por las construcciones edificadas en el inmueble de su propiedad. -----

----- Bajo ese tenor, contrario a lo que pretende la apelante, la rescisión del contrato conlleva necesariamente la restitución de los bienes entregados recíprocamente; en base a ello se estima que carece de trascendencia la afirmación relativa a que la parte demandada no reclamó la indemnización, pues la edificación da lugar a la indemnización, por ser precisamente los efectos de la rescisión, en términos del artículo 2311 del Código Civil Federal que dispone: -----

*“Artículo 2,311.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.*

*El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”*

-----Conforme a lo anterior, en virtud de la rescisión declarada por el juez de primer grado, se producen efectos con alcance retroactivo y en razón de ello se han de volver a un estado jurídico preexistente los actos realizados, lo que implica que la rescisión no puede entenderse en el sentido de dejar a una de las partes el beneficio de la cosa entregada por la otra, pues ello equivaldría a proteger un enriquecimiento injusto, sino que precisamente, el retorno al estado anterior a la celebración del contrato deriva de la consecuencia natural y lógica del reintegro, a cada uno de los interesados, en las cosas y valor de las prestaciones que aportaron por razón del contrato. En esa situación, la nulidad de la venta implica la restitución recíproca de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, conforme al artículo 2311 del Código Civil que es de orden público, de tal manera que, contrario a lo que sostiene la apelante, la restitución de los bienes que las partes entregaron, es congruente con la declaración de la rescisión, pues constituye una consecuencia de la misma. ---

----- En apoyo a las anteriores consideraciones se cita la tesis aislada publicada en la Séptima Época, del Semanario

Judicial de la Federación, Volumen 73, Cuarta Parte, página 20, del rubro y texto siguientes: -----

**“CONTRATOS, RESCISIÓN DE LOS. EFECTOS.** *La extinción de la relación contractual sobrevenida como consecuencia de la rescisión declarada judicialmente, produce sus efectos no solo para el tiempo venidero, sino con alcance retroactivo, por virtud de la cual se ha de volver a un estado jurídico preexistente hasta donde lo permitan, también jurídicamente, los actos realizados, lo que implica que tal resultado no puede entenderse de modo que deje a beneficio de un contratante las prestaciones que del otro haya recibido antes de la rescisión, pues ello equivaldría a proteger un enriquecimiento injusto, sino que precisamente, el retorno al estado anterior al vínculo contractual desechó por modo resolutivo no quedaría logrado sin su consecuencia natural y lógica del reintegro, a cada uno de los interesados, en las cosas y valor de las prestaciones que aportaron por razón del contrato.”*

----- Ahora, **lo fundado del agravio** deriva de que, como lo afirma el apelante, la valoración efectuada por el juez de primer grado en relación a la prueba pericial en materia de valuación de inmueble, altera la esencia de la litis planteada.

----- Así se considera porque como se evidenció en el apartado inmediato anterior, en el caso, el pago de la indemnización derivada de la construcción efectuada en el terreno objeto del contrato rescindido es procedente, sin embargo, a juicio de esta Sala Colegiada no constan en autos medios de prueba idóneos que pongan de relieve la cuantía de lo erogado por la parte demandada en la edificación que

ejecutó en el terreno que fue materia del contrato de compraventa. -----

-----Es así porque el perito encargado de la prueba de valuación de inmueble al emitir su opinión conforme a los cuestionamientos propuestos por el oferente afirmó que el valor de reposición neto actual del inmueble es de \$822,525.00 ochocientos veintidós mil quinientos veinticinco pesos 00/100 moneda nacional (foja sesenta del cuaderno de pruebas de la parte demandada reconviniente); y sobre lo anterior es dable precisar que el objeto de la indemnización es resarcir al edificador el pago de lo construido, lo cual significa que se debe pagar conforme al valor de la construcción en la fecha en que ésta se realizó, y en todo caso el incremento del valor de la obra por el transcurso del tiempo, es dable considerarlo en favor del dueño del terreno quien a su vez es dueño de la obra. -----

----- Por lo que conforme a lo anterior, se debe modificar la resolución apelada con la finalidad de establecer que el monto de la indemnización se establezca en ejecución de sentencia, toda vez que como ya se precisó el derecho a la indemnización es procedente.-----

-----En apoyo a las anteriores consideraciones se cita la Tesis de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de

la Federación. Volumen 187-192, Cuarta Parte, página 119, que dice lo siguiente. -----

**“CONSTRUCCIONES. INDEMNIZACION QUE DEBE CUBRIR EL DUEÑO DEL TERRENO AL QUE EDIFICO EN EL. DEBE FIJARSE ATENDIENDO AL VALOR DE LA CONSTRUCCION EN LA FECHA EN QUE ESTA SE REALIZO (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).** *De conformidad con lo dispuesto en los artículos 894 y 897 del Código Civil del Estado de Nuevo León, el dueño del terreno en que se edifique tiene derecho de hacer suya la obra, previa la indemnización al edificador de pagar los gastos que con tal motivo erogó. Por lo tanto, dicha indemnización tiene como finalidad resarcir al edificador del costo de lo construido, lo que permite concluir que para fijar el monto que debe cubrirse en concepto de indemnización debe atenderse al valor de la construcción en la fecha en que ésta se realizó y no al valor que el perito asigne a la construcción en la fecha en que rinde el dictamen, pues el incremento del valor de la obra por el transcurso del tiempo es a favor del dueño del terreno, quien es a su vez dueño de la obra.*

----- **QUINTO.-** Enseguida es procedente el estudio de las inconformidades expuestas por el apelante \*\*\*\*\* en contra de la sentencia de primer grado. -----

----- Como **primer agravio** refirió que es ilegal que el juez haya declarado infundada la excepción de falta de acción y de derecho para demandar, porque consideró que no era necesario que la parte vendedora requiriera el pago al comprador, puesto que éste estuvo de acuerdo en que los

pagos se efectuaran en las oficinas de la empresa Inmobiliaria \*\*\*\*\*.; que el juez no atendió a los argumentos vertidos en la contestación a la demanda, faltando al principio de congruencia y exhaustividad tutelados por los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales, ya que la argumentación no se circunscribió al lugar de pago, sino a que en el contrato base de la acción solo se pactó fecha exacta de pago del enganche, fijando que se haría al firmar el contrato y el resto del pago del anticipo los días quince de febrero y quince de marzo de dos mil diez, pero que respecto a los sesenta pagos mensuales jamás se estipuló a partir de que mes se iniciaría con los abonos para liquidar el resto, que sólo se asentó que sería los primeros días de cada uno de los meses de pago y que los pagos a cuenta de las mensualidades se realizaron de manera espontánea aun cuando no se encontraba en mora; que es falso que se le haya contactado vía telefónica o realizado cualquier acto de interpelación para generar la mora, por lo que considera que no se ha actualizado, y tampoco el incumplimiento de la obligación; que la actora no acreditó realizar la interpelación que ordenan los artículos 83, 85 y 360 del Código de Comercio; que la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditarla mora en que incurrió el comprador, pues la

condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago corresponde al vendedor, por lo que este debe acreditar su cumplimiento. -----

----- El anterior agravio deberá declararse **fundado pero inoperante.** -----

----- Se considera fundado porque efectivamente consta que el juez en la resolución, al realizar el estudio de la excepción denominada de falta de acción y derecho para demandar atendiendo a la ausencia del requisito de procedibilidad, al no existir mora o incumplimiento en las obligaciones de la parte demandada por no acreditarse la interpelación, se pronunció en el sentido de que no era necesario que la parte actora requiriera el pago al demandado, puesto que en el contrato estuvo de acuerdo en que los pagos se efectuaran en las oficinas de la empresa

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Ubicadas en calle

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* de esta Ciudad, los días primero de cada uno de los meses de pago, que con independencia de que la vendedora haya dejado de habitar el domicilio, en el año dos mil trece, el demandado tuvo la oportunidad de consignar el pago y así liberar su obligación o bien podía efectuar el pago por medio de depósitos bancarios, afirmando que es un hecho notorio

que conocía el número de cuenta, puesto que previamente realizó diversos pagos de esta forma. -----

----- Lo anterior pone de manifiesto que el juez no abordó el estudio de la excepción en los términos que le fue planteada por el demandado reconviniente, pues consta que el señor \*\*\*\*\* al denunciar esta excepción sostuvo que únicamente se pactó la fecha de pago del enganche del inmueble, estableciendo con pulcritud que se haría en la fecha de firma del contrato y que el resto se haría el 15 de febrero y 15 de marzo de dos mil diez, pero que respecto a los sesenta pagos mensuales, jamás se pactó a partir de que mes y día se iniciaría con los abonos para liquidar el resto. -----

-----La inoperancia del motivo de disenso deriva del hecho de que la excepción en estudio es improcedente conforme se expondrá a continuación. -----

-----Los artículos 83 y 84 del Código de Comercio establecen lo siguiente: -----

*"Artículo 83. Las obligaciones que no tuvieren término prefijado por las partes o por las disposiciones de este Código, serán exigibles a los diez días después de contraídas, si sólo produjeran acción ordinaria, y al día inmediato si llevaren aparejada ejecución.*

*Artículo 84. En los contratos mercantiles no se reconocerán términos de gracia o cortesía, y en todos los cómputos de días, meses y años, se entenderán: el día, de*

*veinticuatro horas; los meses, según están designados en el calendario gregoriano; y el año, de trescientos sesenta y cinco días.”*

----- Conforme a lo anterior, si no se establece plazo para el cumplimiento de las obligaciones, éstas serán exigibles diez días después de contraídas, si sólo produjeran acción ordinaria, y al día inmediato si llevaran aparejada ejecución, sin que se permitan plazos de gracia; así en el caso, debe aplicarse la regla prevista en la legislación aplicable, esto es **no es necesario realizar una interpelación para exigir el cumplimiento de una obligación mercantil cuando no se fijó término para ello**, pues de requerir que exista previa interpelación a fin de poder hacer exigibles las obligaciones que nacen de actos de comercio, pugnaría con la naturaleza de las obligaciones mercantiles, en las que impera el principio de expeditéz en sus operaciones, consagrado en el artículo 84 del Código de Comercio, que prohíbe dar términos de gracia para el cumplimiento de las obligaciones mercantiles; lo que sucedería en caso de estimar que sí debe de mediar interpelación cuando no se fijó fecha de pago. Es necesario dejar asentado que el artículo 85 del Código de Comercio resulta aplicable en relación a los efectos de la morosidad en las obligaciones mercantiles, en cuyo caso, en los contratos que no tuvieren día señalado para su cumplimiento, si será necesaria la interpelación judicial o

extrajudicial realizada por el acreedor, ante escribano o testigos. -----

----- En apoyo a las anteriores consideraciones se cita la Jurisprudencia 1a./J. 17/2016 (10a.) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 35, Octubre de 2016, Tomo I, página 491, que dice lo siguiente: -----

***“OBLIGACIONES MERCANTILES. MOMENTO EN QUE COMIENZAN LOS EFECTOS DE LA MOROSIDAD EN SU CUMPLIMIENTO CUANDO SE CONTRAEN SIN TÉRMINO PREFIJADO POR LAS PARTES O POR LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE COMERCIO. De los artículos 83 y 85, fracción II, del Código de Comercio, se advierte que las obligaciones mercantiles sin término prefijado por las partes o por el ordenamiento mercantil citado y que sólo producen acción ordinaria, son exigibles diez días después de contraídas, por lo que el acreedor podrá solicitar al deudor su cumplimiento a través de los medios legales correspondientes. En este sentido, los efectos de la morosidad en el cumplimiento de dichas obligaciones comenzarán a partir del día en que el acreedor lo exija o reclame al deudor, judicial o extrajudicialmente, ante escribano o testigos, lo que podrá hacerse una vez transcurrido el plazo citado, al ser el punto de partida para efectuar el reclamo.”***

----- Mediante el **segundo de los conceptos de agravio** refirió que el juez le condenó a pagar una indemnización por el uso del inmueble objeto del contrato, consistente en

\$3,600.00 tres mil seiscientos pesos 00/100 moneda nacional desde que entró a poseer el terreno hasta su desocupación; que conforme al artículo 2110 del Código Civil Federal deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado que necesariamente deban causarse; que la ley excluye del resarcimiento los daños y perjuicios que no deriven directamente del evento dañoso, por ser a su vez producidos por alguno de los efectos del propio evento, quedando entonces limitada la responsabilidad a los primeros, lo que afirma se justifica porque en caso contrario no habría límite alguno para la responsabilidad y el obligado tendría que pagar daños y perjuicios en los que su culpa sólo constituyó un factor remoto y parcial; que del contenido del artículo 376 del Código de Comercio no se desprende que al demostrarse el incumplimiento de una parte que celebró un contrato mercantil se tengan por actualizados los daños y perjuicios, sino solamente que el contratante cumplido tiene derecho a exigir del que no lo hizo la rescisión o el cumplimiento forzoso del contrato y las demás consecuencias legales como son la indemnización de los daños y perjuicios; por lo que aunque los actos sean lucrativos para la procedencia de dicha indemnización es necesario probar en el juicio que se pudieron haber obtenido

ganancias y que éstas no ingresaron a su patrimonio merced al incumplimiento del demandado y que el autor solo exigió el pago de una renta mensual, pero que la empresa no acreditó la posibilidad de haber recibido esas ganancias derivadas del incumplimiento del demandado; que no es suficiente la prueba pericial ya que lo único que se certifica es un precio valor mercado de las rentas de la zona donde se ubica el inmueble, pero no que la actora tuvo la posibilidad real de obtener diversa ganancia.-----

----- Lo anterior se considera **infundado**, porque la condena al pago de una renta deriva de lo dispuesto por el artículo 2311 del Código de Comercio que dispone.-----

*“Artículo 2,311.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.*

*El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.*

*Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”*

----- De lo anterior se desprende que, como consecuencia de la rescisión de la compraventa, ambas partes deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, ésto es el vendedor debe restituir el dinero que haya recibido como

parte del precio y el comprador debe devolver la cosa objeto de la compraventa. De igual forma, surgen como prestaciones accesorias, el pago de un alquiler o renta fijado por peritos, en caso de que el vendedor hubiere entregado la cosa vendida; el pago de una indemnización por el comprador en caso de que la cosa haya sufrido un deterioro y, el pago de los intereses legales por la cantidad que el comprador haya pagado como parte del precio. -----

-----El numeral referido reglamenta de manera imperativa, la forma de determinar la devolución de las respectivas prestaciones; de manera que, si se encuentra acreditado que el inmueble le fue entregado al comprador, se debe condenar al pago del alquiler o renta, puesto que dicha condena deriva del uso de la cosa, de manera que si el uso no se puede devolver, es justo que por ello se pague una renta o alquiler; esto es, la procedencia al pago de una renta por el beneficio obtenido por el demandado deriva de la declaración de la rescisión, porque se entregó el bien objeto del contrato, sin que deba acreditarse que se pudieron obtener ganancias, como lo pretende la parte apelante. Estimar improcedente el pago de este reclamo equivaldría a permitir que la parte compradora ocupara gratuitamente el bien, sin considerar el tiempo de la posesión. -----

----- Y si bien, el apelante compareció ante el juez de primer grado a fin de manifestar que el experto en su dictamen asentó que no se le permitió la entrada al Fraccionamiento Privanzas II y que por ello resultaba inverosímil que cuantificara el cálculo de las rentas, al respecto debe precisarse que consta en el dictamen que el profesionista asentó las medidas y colindancias del inmueble conforme a la escritura pública Número 3274 de la Notaria Pública 250, y que el avalúo se practicó en relación al monto de la renta del terreno, que se obtuvo conforme al análisis por homologación de mercado de terrenos, de manera que aunque no se le permitió el acceso la metodología empleada por el perito permitió realizar el cálculo solicitado por el oferente de la prueba; máxime que el apelante, estuvo en posibilidad de ofrecer la prueba pericial de su intención con la finalidad de desvirtuar o confrontar el dictamen del perito de su contraparte, sin embargo no realizó el ofrecimiento, por lo que se actualizó en su perjuicio la consecuencia prevista en el artículo 1253 fracción Vi del Código de Comercio, consistente en tenerlo por conforme con el dictamen rendido por el perito de su contraparte. -----

----- En cuanto al **tercer agravio** relativo a que el juez declaró procedente el incidente de tachas respecto a los testigos

\*\*\*\*\*,

pero que la calificación de legalidad a las preguntas hechas por el autorizado de la actora a los testigos es contraria a la ley, porque los cuestionamientos son relativos a la idoneidad de los declarantes no se realizaron en la etapa indicada dentro del desahogo de la prueba de testigos, pues afirma que el momento oportuno para ello era inmediatamente una vez concluidas las preguntas de idoneidad ordenadas por el artículo 1265 del Código de Comercio; por lo que previo al examen de cada testigo la parte contraria debió de haber solicitado en dicha etapa de la audiencia ampliar el interrogatorio para indagar la idoneidad de cada ateste, por lo que se concluye que las preguntas y respuestas en que se basa para la acción incidental de tachas se formularon en diversa etapa, propiamente después del examen de cada testigo; que ilegalmente se calificaron de legales porque ninguna de las preguntas guarda relación con los hechos materia de la controversia, es decir al ser preguntas de idoneidad no formaban parte de los hechos por lo que afirma es contrario lo dispuesto por el artículo 1263 del Código de Comercio; que conforme al desahogo de la prueba, al cumplir con la formalidad establecida en el artículo 1265 del Código de Comercio, era el momento oportuno para que la actora solicitara la adición a los

cuestionamientos dirigidos a establecer si el testigo en cuestión es o no idóneo para ser valorado en la sentencia; que una vez concluido su interrogatorio se le concedió el derecho de hacerlo a su contraria, pero que esos cuestionamientos debieron basarse en preguntas que tuvieran relación con los puntos controvertidos; que las preguntas de idoneidad generaron confusión a sus testigos; que su contraparte confunde la dependencia económica con el significado de empleado o trabajador; que la primera de ellas se relaciona medularmente a cuestiones familiares en dónde alguno de los integrantes de la familia o un tercero suministra los recursos para la subsistencia en materia de alimentos, en cambio por empleado o trabajador es la persona física que presta a otra, física o moral un trabajo personal subordinado. -----

----- El anterior agravio se considera **inoperante**, porque consta en los autos que el apelante ofreció la prueba de testigos con la finalidad de acreditar que uno de los declarantes diseñó el proyecto de construcción y se encargó de la supervisión de la obra y que el otro, en compañía de diversos trabajadores, se encargó de los trabajos de albañilería, sin embargo, como se verá al analizar el quinto de los motivos de agravio la acción reconvencional es improcedente, por lo que los que no es necesario abordar el

análisis de los agravios expuestos con la finalidad controvertir las determinaciones que emitió el juez en relación a las pruebas ofrecidas para acreditar la acción reconvencional.-----

----- Como **cuarto agravio** sostiene el apelante que el juez de primer grado lo condenó al pago de las costas, pero que dicha condena es ilegal dado que no se estudió la acción reconvencional mediante la cual exigió diversas prestaciones, que en virtud de que la parte actora no obtuvo todas las prestaciones se colige que las partes resultaron vencidas en una parte y vencedoras en la otra, por lo que el pago el pago de las costas debe compensarse, por lo que existe una condena parcial aun cuando se declararon procedentes diversas prestaciones exigidas por el actor, que el hecho de haber sido condenado trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable , dado que no logró todo lo pretendido y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable, por lo que no existe parte vencida y por tanto no procede el pago de las costas; que en todo caso la condena debió realizarse a la actora al haber actuado de mala fe, pues desde el escrito de demanda omitió describir que en el terreno existía una construcción realizada por el demandado, siendo que el objeto de la compraventa fue un terreno sin

construcción; lo que se considera sustancialmente **fundado**, por lo siguiente.-----

-----El juez en la resolución impugnada consideró que al resultar fundada la acción ejercitada por la actora principal e infundada lo demanda reconvenzional, era evidente que la parte demandada obtuvo sentencia adversa, lo que ameritó la condena al pago de las costas procesales, en términos del artículo 1084 fracción V del Código de Comercio. -----

-----Determinación que, como bien lo hace valer el apelante, resulta ilegal. -----

-----Esto es así, porque el artículo 1084 Fracción V del Código de Comercio dispone que: -----

*“Artículo 1084.- La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando a juicio del juez se haya procedido con temeridad o mala fe.*

*Siempre serán condenados:*

...

*V. El que intente acciones o haga valer cualquier tipo de defensas o excepciones improcedentes o interponga recursos o incidentes de este tipo a quien no solamente se le condenará respecto de estas acciones, defensas, excepciones, recursos o incidentes improcedentes, sino de las excepciones procesales que sean inoperantes.”*

-----En relación a este supuesto la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 292/2012, estableció que se debe entender por improcedencia la ausencia de alguno de los

elementos previstos en las propias normas para que se esté en posibilidad de realizar el estudio de fondo de la cuestión planteada; sin que ello contemple, precisamente, cuestiones de fondo que no hayan sido acreditadas, que desemboquen en su calificación de infundadas, pues ello implica que ya se han superado los temas de procedencia.-----

-----Que los requisitos de procedencia, a falta de los cuales se actualiza la improcedencia, varían dependiendo de la vía que se ejerza, y ellos consisten en los elementos mínimos necesarios que deben satisfacerse para la realización de la jurisdicción. Esto es, que el caso de manera íntegra, tanto en su parte subjetiva como objetiva, apegado a la seguridad jurídica y debido proceso, debe reunir los requisitos normativos necesarios establecidos en las propias leyes adjetivas, para que el juzgador se encuentre en aptitud de conocer y resolver el caso sometido a su potestad. -----

-----En ese orden de ideas, la procedencia de una acción, excepción, defensa, incidente o recurso, implica que se reúnan los requisitos mínimos necesarios para que sea posible su estudio en cuanto a la cuestión planteada, así como posible su resolución y efectos. -----

-----Bajo ese tenor, si en el caso, el juez de primer grado realizó el estudio del fondo del negocio, así como de las excepciones, ello implica que se cumplieron los elementos

necesarios para analizar el juicio, por lo que no es procedente la condena en costas, conforme a la fracción V del referido artículo 1084 del Código de Comercio. -----

-----De igual forma, se considera que en el caso no se actualiza alguno de los supuestos previstos en las fracciones I, II y III del artículo 1084 del Código de Comercio. -----

-----Por lo que conforme a lo previsto en la segunda parte del primer párrafo de dicho precepto, se estima que no existió temeridad o mala fe de la parte demandada, dado que no promovió sus excepciones incidentes o recursos, a sabiendas de que carecía de razón para ello, y tampoco opuso excepciones o incidentes con la finalidad de causar daño a su contraparte; de manera que deberá revocarse la resolución impugnada a fin de absolver a la parte demandada del pago de las costas del juicio. -----

-----De la contradicción de tesis referida, se originó la Jurisprudencia 1a./J. 9/2013 (10a.), de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 1, página 574, cuyo contenido es el siguiente: -----

***“COSTAS EN MATERIA MERCANTIL. ALCANCE DEL TÉRMINO “IMPROCEDENTES” A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 1084, FRACCIÓN V, DEL CÓDIGO DE COMERCIO. Esta Primera Sala de la***

*Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 43/2007, de rubro: "COSTAS EN MATERIA MERCANTIL. LA CONDENA A SU PAGO NO REQUIERE QUE LA IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NI DE LAS EXCEPCIONES, LAS DEFENSAS, LOS INCIDENTES O RECURSOS SEA NOTORIA (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 1084 DEL CÓDIGO DE COMERCIO).", sostuvo que acorde con la fracción V del citado artículo 1084, para que proceda condenar al promovente al pago de costas, basta que las acciones, las excepciones, las defensas, los recursos o incidentes que haga valer resulten improcedentes, y que se consideran así las acciones ejercitadas que no encuadran en los supuestos amparados en la ley o aquellas cuyos presupuestos, elementos o hechos constitutivos no se acreditaron durante el juicio. Sin embargo, en alcance a dicha tesis y de una nueva reflexión se precisa que el término "improcedentes" a que se refiere el artículo 1084, fracción V, del Código de Comercio, debe entenderse como la ausencia de alguno de los elementos previstos en las propias normas para que pueda realizarse el estudio de fondo de la cuestión planteada, los cuales varían dependiendo de la vía que se ejerza y consisten en los mínimos necesarios que deben satisfacerse para realizar la jurisdicción; esto es, que el caso en su integridad, tanto en su parte subjetiva como objetiva, apegado a la seguridad jurídica y debido proceso, debe reunir los requisitos normativos para que el juzgador pueda conocerlo y resolverlo. Así, la procedencia de una acción, excepción, defensa, incidente o recurso, implica que se reúnan los requisitos mínimos necesarios para que sea posible su estudio en cuanto a la cuestión planteada, así como su resolución y efectos; sin que lo anterior contemple cuestiones de fondo que no hayan sido*

*acreditadas, porque éstas desembocan en su calificación de infundadas, lo que significa que ya se han superado los temas de procedencia y un análisis de la cuestión de fondo.”*

-----Por lo que ante lo fundado de este agravio se debe modificar la resolución impugnada a fin de resolver que no resulta procedente efectuar condena al pago de costas de primera instancia.-----

-----El **quinto de los motivos de inconformidad** consiste esencialmente en que de manera ilegal se declaró procedente la rescisión de contrato de compraventa sin estudiar la acción reconvenzional de manera congruente y exhaustiva, que la reconvención planteada se ajusta a lo dispuesto en los artículos 1096 y 1378, penúltimo y último párrafo del Código de Comercio; que a través de la reconvención se hace valer una acción autónoma e independiente de la que dio origen al juicio, que su consecuencia es que la relación procesal adquiera un contenido nuevo, que por virtud de la reconvención, el demandado persigue en favor propio una determinada prestación, declaración o condena, con independencia de la desestimación o procedencia de la demanda del actor, por lo que afirma ésta sujeta a los términos y condiciones que para el ejercicio de cualquier acción fija la ley, sin que pueda considerarse como un acto meramente accesorio de la demanda principal; que la

omisión del juez infringe lo que establece el artículo 17 Constitucional que consigna los principios rectores de la impartición de justicia, entre ellos la completitud, que impone la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, que el cumplir cabalmente con la completitud se impone la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso del cual conoce el juez; que no se valoraron los hechos planteados en la reconvención, ni los medios de prueba ofrecidos para acreditar su contrademanda; que demostró que el objeto de la compraventa fue un terreno sin construcción, que a la fecha existe una vivienda realizada por la parte demandada, que se actualiza la mala fe de la empresa actora, porque no mencionó en su demanda que lo que se vendió fue únicamente el lote y que tuvo conocimiento acerca de la construcción que se estaba realizando en el mismo. -----

----- Lo anterior se considera **infundado**, porque consta en la resolución apelada que el juez si se pronunció en relación a la accesión reclamada en vía reconvencional, para lo cual consideró lo siguiente. -----

----- Que quedó demostrado el incumplimiento del contrato de compraventa, por lo que deberán soportarse las

consecuencias de esta decisión; que las reclamaciones del reconvinente no son las deducidas de la accesión, pues contrario lo reclamado quien edifica en un terreno que no es de su propiedad, tiene derecho a que se de una indemnización, pero no es para indemnizar al dueño y apropiarse del mismo; que al condenarse al dueño del terreno al pago de la indemnización, es claro que la reconvención es improcedente. (foja cuarenta y tres del expediente). -----

-----Aunado a lo anterior, esta Alzada advierte una razón conforme a la cual la acción reconvencional intentada por el señor \*\*\*\*\* es improcedente. -----

-----Conforme al artículo 1049 del Código de Comercio los juicios mercantiles son aquellos que tienen por objeto ventilar y decidir las cuestiones que se deriven de los actos comerciales; así la naturaleza jurídica del proceso mercantil, hace referencia a dirimir controversias derivadas de actos de naturaleza comercial, que serán resueltas conforme a las leyes mercantiles. -----

----- De acuerdo al contenido de los artículos 1063 y 1377 al 1381 y 1383 del Código de Comercio, se concluye que los juicios mercantiles se sustanciarán de acuerdo a los procedimientos aplicables conforme a ese código, las leyes especiales en materia de comercio y en su defecto por el

Código Federal de Procedimientos Civiles; que todas las contiendas entre partes que no tengan señalada tramitación especial en las leyes mercantiles se ventilarán en juicio ordinario, siempre que sean susceptibles de apelación; que admitida la demanda de juicio ordinario mercantil se emplazará al demandado para que produzca su contestación dentro del término de quince días; que las excepciones que tenga el demandado, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervinientes; en la contestación deberá proponerse la reconvención en los casos en los que proceda, que de la reconvención se correrá traslado a la parte contraria para que la conteste dentro del término de nueve días y con esa contestación se dará vista al reconviniente para los mismos fines de la contestación a la demanda principal, que el juicio principal y la reconvención se discutirán al propio tiempo y en la misma sentencia; y una vez verificado su planteamiento se mandará recibir el negocio a prueba si lo exigiere y que las excepciones perentorias se opondrán, substanciarán y decidirán simultáneamente y en uno con el pleito principal, sin poderse nunca formar por razón de ellas, artículo especial en el juicio; que el juez de oficio o a petición de parte ordenará que se abra el juicio a pruebas, no pudiendo exceder de

cuarenta días, de los cuales los diez días primeros serán para ofrecimiento y los treinta siguientes para desahogo. -----

-----Respecto a la accesión el artículo 809 del Código Civil dispone que es un medio de adquirir la propiedad, mediante la unión o incorporación de un bien que se reputa accesorio a otro que se denomina principal, por virtud de la accesión la propiedad de los bienes da derecho a adquirir todo lo que se les une o incorpora, natural o artificialmente, conforme a los principios relativos a que lo accesorio sigue la suerte de los principal y nadie puede enriquecerse a costa de otro. -----

----- Por su parte los artículos 462, 463, 464, 466 y 467 del Código de Procedimientos Civiles disponen que se ventilaran en juicio ordinario todas las cuestiones entre partes que no tengan señalada tramitación especial en el Código y aquellas para las que la ley determine de manera expresa la vía ordinaria; que admitida la demanda se mandara correr traslado a la persona contra quien se proponga, con las copias de ley emplazándola para que conteste dentro del término de diez días; si se opusiere reconvención se mandará correr traslado al actor por el término de diez días para que conteste; el término probatorio en los juicios ordinarios será hasta de cuarenta días, si se concediere el extraordinario, su duración será fijada por el

juez, atentas las circunstancias sin que en ningún caso exceda del del término máximo que señala la ley; que el término para alegar será de seis días, que comenzará a correr sin necesidad de especial determinación al día siguiente de concluido el término de pruebas. -----

-----En relación a la reconvencción esta puede definirse como la facultad que la ley concede al demandado en un juicio civil o del trabajo para presentar a su vez otra demanda en contra del actor o demandante exigiéndole contraprestaciones distintas que pueden formar parte de la controversia. -----

----- Ahora, no obstante que el artículo 1380 del Código de Comercio prevé la posibilidad de formular reconvencción, también dicho precepto establece que será en los casos en los que proceda, lo que encuentra su justificación en que el ejercicio de la contrademanda requiere como presupuesto necesario para tramitarla, que esta sea susceptible de sustanciarse por el mismo procedimiento del juicio original, a fin de ventilar ambas acciones conjuntamente, de manera que la reconvencción no es procedente en toda contienda judicial, sino que, únicamente podrá plantearse cuando pueda sustanciarse conforme a las normas adjetivas con las que se sigue la demanda principal. -----

-----De manera que en si el caso, se reclamó en la vía ordinaria mercantil la rescisión del contrato de compraventa del veinte de enero de dos mil diez y en reconvención se demandó la accesión por edificación, el estudio de la acción reconvencional resulta improcedente; ésto porque el juicio ordinario mercantil no es la vía para ejercer la acción surgida con motivo de la construcción realizada por la parte demandada en le terreno propiedad de la actora, puesto que no se ajusta a lo que establece el artículo 1049 del Código de Comercio, anteriormente citado. -----

----- En efecto, la prestación de la actora consiste en la rescisión del contrato de compraventa celebrado con el demandado, por lo que conforme al artículo 75 fracción II del Código de Comercio la vía ordinaria mercantil es procedente; sin embargo, el reclamo realizado en vía de reconvención por el demandado, no procede en la vía ordinaria mercantil dado, que se esta ejerciendo una acción de naturaleza civil, entonces necesariamente debió ejercerse la vía ordinaria civil, y seguir el procedimiento establecido por el legislador para ello. -----

----- Es así porque según quedó asentado la acción principal y la reconvencional, tienen una tramitación diversa; y en consecuencia, los plazos y términos en cada una de ellos son distintos, por lo que ambas acciones no se

pueden ejercitar en forma conjunta, pues si bien, el demandado, tiene derecho a realizar los reclamos correspondientes en relación a la edificación en el inmueble propiedad de la actora, ello no implica que el ejercicio de la acción sea irrestricto, por lo que debió atender a la vía prevista para la acción que ejerció, pues no es factible que ambas acciones se ejerciten de manera simultánea en una misma vía, pues cada una de ellas, tiene una específica para su tramitación, y considerar lo contrario implica transgredir abiertamente el derecho a la seguridad jurídica que se deriva del artículo 17 Constitucional, conforme al cual la administración de justicia debe realizarse en la vía específicamente determinada para tal efecto, ésto es en los plazos y términos correspondientes. -----

----- En apoyo a las anteriores consideraciones se citan la Jurisprudencia, 1a./J. 25/2005, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, página 576. -----

***"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.-El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas***

*condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier*

*momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente."*

----- Así como la Jurisprudencia P./J. 113/2001, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Septiembre de 2001, página 5, cuyo contenido es el siguiente: -----

**"JUSTICIA, ACCESO A LA. LA POTESTAD QUE SE OTORGA AL LEGISLADOR EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA, PARA FIJAR LOS PLAZOS Y TÉRMINOS CONFORME A LOS CUALES AQUÉLLA SE ADMINISTRARÁ NO ES ILIMITADA, POR LO QUE LOS PRESUPUESTOS O REQUISITOS LEGALES QUE SE ESTABLEZCAN PARA OBTENER ANTE UN TRIBUNAL UNA RESOLUCIÓN SOBRE EL FONDO DE LO PEDIDO DEBEN ENCONTRAR JUSTIFICACIÓN CONSTITUCIONAL.-** De la interpretación de lo dispuesto en el artículo 17, párrafo segundo, de la Constitución General de la República se advierte que en ese numeral se garantiza a favor de los gobernados el acceso efectivo a la justicia, derecho fundamental que consiste en la posibilidad de ser parte dentro de un proceso y a promover la actividad jurisdiccional que, una vez cumplidos los respectivos requisitos procesales, permita obtener una decisión en la que se resuelva sobre las pretensiones deducidas, y si bien en ese precepto se deja a la voluntad del legislador establecer los plazos y términos conforme a los cuales se administrará la justicia, debe estimarse que en la

*regulación respectiva puede limitarse esa prerrogativa fundamental, con el fin de lograr que las instancias de justicia constituyan el mecanismo expedito, eficaz y confiable al que los gobernados acudan para dirimir cualquiera de los conflictos que deriven de las relaciones jurídicas que entablan, siempre y cuando las condiciones o presupuestos procesales que se establezcan encuentren sustento en los diversos principios o derechos consagrados en la propia Constitución General de la República; por ende, para determinar si en un caso concreto la condición o presupuesto procesal establecidos por el legislador ordinario se apegan a lo dispuesto en la Norma Fundamental deberá tomarse en cuenta, entre otras circunstancias, la naturaleza de la relación jurídica de la que derivan las prerrogativas cuya tutela se solicita y el contexto constitucional en el que ésta se da."*

----- **SEXTO.-** Procede en este apartado el estudio del agravio expuesto en vía de apelación adhesiva por el demandado reconviniere \*\*\*\*\*. -----

----- El apelante refirió que las preguntas que se formularon a los testigos deviene de una ilegalidad porque los cuestionamientos son relativos a su idoneidad y no se realizaron en la etapa indicada dentro del desahogo de la prueba de acuerdo a la ley, porque el momento oportuno para formular el interrogatorio era inmediatamente después de concluidas las preguntas de idoneidad que ordena el artículo 1265 del Código de Comercio; por lo que previo al examen de cada testigo la parte contraria debió solicitar

ampliar el interrogatorio para indagar la idoneidad de cada ateste, por lo que se concluye que las preguntas y respuestas en que se basa para la acción incidental de tachas se formularon en diversa etapa, propiamente después del examen de cada testigo, sobre lo que añade que ilegalmente se calificaron de legales ya que ninguna pregunta que realizó el autorizado por la parte actora guarda relación con los hechos materia de la controversia, contrariando lo dispuesto por el artículo 1263 del código de Comercio, que dice que para el examen de los testigos las partes podrán formular preguntas en forma verbal y en forma directa en donde primeramente interrogará el promovente de la prueba y a continuación los demás litigantes, puntualizando que los cuestionamientos deben tener relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral cuidando el juez que se cumplan estas condiciones, impidiendo preguntas que las contraríen. Que atendiendo al desarrollo de la prueba testimonial, previo al interrogatorio de los testigos se cumplió con la formalidad que dispone el artículo 1265 del Código de Comercio, siendo ese momento la etapa oportuna para que la parte actora solicitara se adicionaran cuestionamientos dirigidos a establecer si el testigo es o no idóneo para ser valorado en el dictado de la sentencia -----

-----Que su contraparte confunde la dependencia económica con el significado de empleado o trabajador; que la primera de ellas se relaciona medularmente a cuestiones familiares en dónde alguno de los integrantes de la familia o un tercero suministra los recursos para la subsistencia en materia de alimentos, en cambio por empleado o trabajador es la persona física que presta a otra, física o moral un trabajo personal subordinado.-----

----- Lo anterior se considera **inoperante** porque la apelación adhesiva es un recurso que tiene por objeto el fortalecer o mejorar las consideraciones vertidas por el Juez en la resolución de primera instancia; por tanto, no tiene por objeto nulificar, revocar o modificar la sentencia impugnada, pues en este caso, el medio ordinario de defensa que la legislación ordinaria establece para combatir las sentencias de primer grado es el recurso de apelación principal, cuyo objeto si consiste en confirmar, revocar o modificar la sentencia dictada por el a quo. Así, la apelación adhesiva tiene como finalidad el robustecer y consolidar los argumentos vertidos en la sentencia, en lo fallado a favor del apelante, para que el tribunal de alzada tenga una posición más sólida respecto de las consideraciones dictadas en la resolución impugnada y, en consecuencia, subsistan los puntos resolutivos de la misma. -----

----- A fin de ilustrar lo anterior se cita la tesis XXII.4 C, del Tribunal Colegiado del Vigésimo Segundo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, agosto de 1995, página 463, cuyo contenido es el siguiente: -----

**“APELACION ADHESIVA. ALCANCE DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE QUERETARO).** Si el actor erróneamente interpuso apelación adhesiva con fundamento en los artículos 729 y 730 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, en lugar de haber interpuesto apelación principal, pues indudablemente el fallo de primer grado le causaba agravio al haber fijado como indemnización un porcentaje del valor total del terreno del deudor que el inconforme considera insuficiente, respecto del cual pretendía la modificación de su monto fijado por el juez de primer grado, es incuestionable que tal pretensión del recurrente no podía lograrse con sólo la apelación adhesiva, porque el objeto de ésta es exponer al Tribunal de alzada razonamientos que refuerzen la sentencia de primer grado para que subsistan los resolutivos en sus términos, cuando se considera que dicha sentencia se funda en argumentos débiles o en razonamientos poco convincentes, habiendo otros más sólidos y de mayor fuerza persuasiva; o sea, el fin de la apelación adhesiva es lograr que el fallo de primer grado subsista en sus términos, que no se modifique en ninguna de sus partes; y como el inconforme no pretendía que el fallo recurrido subsistiera en sus términos sino se modificara, aumentándose el monto del citado porcentaje, el quejoso debió haber interpuesto apelación principal, porque con ésta sí podía haber obtenido una modificación favorable a sus intereses en dicho monto, que era el

*objetivo que pretendía cuando apeló adhesivamente; por lo que al no apelar en forma autónoma o principal la autoridad responsable no estuvo obligada necesariamente a estudiar sus agravios, porque el fin de la apelación adhesiva, aun sin estudiarla, se había logrado; la no modificación de la sentencia de primer grado.”*

-----En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundado en parte y fundado en parte el primero e inoperantes del segundo al sexto de los agravios expuestos por la parte actora en lo principal \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.; fundado pero inoperante el primero, infundados el segundo y el quinto, inoperante el tercero y fundado el cuarto, e inoperante el formulado al promover la apelación adhesiva por el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por lo que en consecuencia se deberá reformar la resolución apelada a fin de ordenar que ahora el monto de la actualización que debe pagar la parte actora en virtud de la construcción realizada por el demandado se se cuantifique en ejecución de sentencia y que no se realice condena en relación al pago de costas de primera instancia. -----

-----**SÉPTIMO.-** En cuanto a la condena en costas de segunda instancia dado que no se actualiza la hipótesis prevista en el artículo 1084 fracción IV, del Código de



**Cuarto.** Se condena a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., en favor de  
\*\*\*\*\* a:

•Al pago de \$214,950.00 (doscientos catorce mil novecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de devolución de cantidad recibida por el contrato rescindido.

•Al pago de la indemnización en virtud de la edificación realizada el inmueble objeto del contrato, conforme al valor de la construcción en la fecha en que ésta se realizó, mismo que será susceptible de liquidarse en ejecución de esta sentencia.

•Al pago de los intereses legales, conforme lo establece el artículo 362 del Código de Comercio (6% anual) respecto a la cantidad que le fuera entregada, misma que ascendió a \$214,950.00 (doscientos catorce mil novecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional); precisándose que deberá de hacerse la liquidación correspondiente en ejecución de sentencia.

**Sexto.** No se hace especial condena al pago de costas de primera instancia.

-----**TERCERO.**- No se hace especial condena al pago de costas de segunda instancia.-----

-----**CUARTO.**- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido. -----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR y HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del Titular de la Octava Sala, quien forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26,

párrafo segundo, y 27 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firmaron hoy 1 uno de junio de dos mil veintiuno, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe.-----

Mag. Adrián Alberto Sánchez Salazar  
Presidente

Mag. Hernán de la Garza Tamez

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----  
*L'AASS/L'IDBP*

*El Licenciado(a) IRACEMA DANINA BALDERAS PEREZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 101 Ciento uno dictada el (MARTES, 1 DE JUNIO DE 2021) por el MAGISTRADO, constante de 109 ciento nueve fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, los datos del inmueble en litigio, el nombre del perito de la actora, el nombre de los testigos y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.