



--- TERCERO:- Se declara LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS, celebrado en fecha 19-DIECINUEVE DE FEBRERO DEL AÑO 2014-DOS MIL CATORCE, por la parte actora con la ahora demandada ante la fe pública del Notario Público número 304, Lic. ROBERTO BORGES FIGUEROA con ejercicio en esta Ciudad respecto del bien inmueble ubicado en la Calle Andador N, número 702, Lote 106, Manzana 02 del Fraccionamiento Fuentes, Sección Lomas de esta Ciudad.-----

--- CUARTO:- Una vez que el presente fallo sea susceptible de ejecutarse, se condena a la demandada, o quien ocupe la vivienda, a la ENTREGA MATERIAL y DESOCUPACIÓN INMEDIATA del bien inmueble ubicado en Calle ANDADOR N NÚMERO 702, LOTE 106, MANZANA 02 DEL FRACCIONAMIENTO FUENTES, SECCIÓN LOMAS DE ESTA CIUDAD, con una superficie de 200 M2 de construcción y con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 10.00 M.L., con Lote 83; AL SUR en 10.00 M.L., con Andador N; AL ESTE en 20.00 M.L.; con Lote 107; y AL OESTE en 20.00 M.L., con Lote 105, a favor del \*\*\*\*\* , por los motivos expuestos en el cuerpo del presente fallo.-----

--- QUINTO:- De igual forma y por haberle sido adverso el presente fallo, se le condena a la parte reo al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio conforme el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, mismos que serán regulables en la vía incidental respectiva en la etapa de ejecución de Sentencia.-----

--- SEXTO:- Finalmente se concede a la parte demandada \*\*\*\*\* , el término de CINCO DÍAS, para que de cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenada en sentencia y en caso de no hacerlo aplíquese en su contra las reglas de la ejecución forzosa, término que comenzará a correr a partir del requerimiento que se le haga una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia.-----

--- SÉPTIMO:- SE DECLARA INFUNDADA LA RECONVENCIÓN promovida por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* en virtud de que la parte reconveniente no acreditara los elementos constitutivos de su acción, dados los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo.-----



--- OCTAVO:- Se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el reconviente, dados los razonamientos expuestos en la presente Sentencia.-----

--- NOVENO:- Se dejan a salvo los derechos de la reconviente para que los haga valer en la vía y forma legal que corresponda.-----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE....”-----

--- **SEGUNDO.**- Notificadas que fueron las partes de la resolución cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, la parte demandada interpuso en su contra el recurso de apelación, el que se le admitió en ambos efectos mediante proveído del dieciséis (16) de junio de dos mil veintidós (2022); remitiéndose los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del nueve (9) de agosto de dos mil veintidós (2022), fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del día siguiente, y se tuvo a la demandada apelante por expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que le causa la resolución recurrida.-----

---- Quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.**- Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.**- La parte demandada apelante, \*\*\*\*\* expresó como motivos de inconformidad, el contenido de su promoción del trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022), que obra a fojas de la seis (6) a

la diez (10) de los autos del presente toca; agravios a los cuales se refieren los razonamientos que se hacen consistir en lo que a continuación se transcriben:-----

I.- La sentencia definitiva dictada por el inferior, me causa agravios porque el a quo declaró procedente la acción intentada por la actora cuando en realidad y como se comprueba en autos que no justificó su acción.

II.- La sentencia definitiva dictada por el a quo me causa agravios porque me está dejando a la suscrita en total y completo estado de indefensión siendo exageradamente parcial para con la actora.

III.- Expreso que me causa agravios a la suscrita la sentencia definitiva impugnada mediante el recurso de apelación, por motivo de que la parte actora no acreditó su acción transfiriéndome la carga de la prueba del comprobante de pago inicial cuando no me dio ningún comprobante de tal hecho, pero que se corrobora al momento de la firma de la cesión de derechos, momento en el cual se le entregó a la actora la cantidad de traspaso inicial no dándome ningún comprobante de pago, poniéndome en una difícil situación y violatorio del principio de que nadie está obligado a lo imposible.

IV.- Me causa agravios la sentencia definitiva dictada por el a quo en razón de que la suscrita legalmente y dentro del término procesal presenté pruebas para justificar la acción ejercitada a mi favor y las cuales ofrecí en tiempo y forma en mi escrito de contestación y reconvención de fecha dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno y el a quo acordó que no fueron presentadas en tiempo y forma cuando si lo fue, según se acredita en promoción de ofrecimiento de pruebas de fecha tres de marzo del presente año 2022.

V.- Me causa agravios la sentencia definitiva dictada por el a quo en vista de que declaró infundada la reconvención admitida en fecha 22 de noviembre del 2021, manifestando que no se acredita el depósito que realizó la suscrita a la cuenta del C. \*\*\*\*\* , cuando la suscrita sí cumplí con lo requerido por nuestra legislación ofreciendo recibos de depósito a la cuenta del C. \*\*\*\*\* desde el momento en que se ofreció la contestación y reconvención, y no dándoles valor probatorio el a quo a lo presentado, siendo exageradamente parcial con el actor.

VI.- Me causa agravios la sentencia definitiva impugnada por la suscrita en vista de que la actora solicitó al a quo se girara oficio al Instituto del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 308/2022

5

Fondo de los Trabajadores (INFONAVIT) para que presentara el estado de cuenta del crédito que lleva la actora, el cual solo fue acordado de procedente en tres ocasiones pero no fue accionado, siendo exageradamente parcial con este hecho el a quo con el actor pues dicho estado de cuenta corrobora lo expresado por la suscrita de que el actor solicitó varias prórrogas de crédito y que fueron expresadas de nuestra parte y ofrecidas como pruebas y que nos fue rechazada por el a quo en el ofrecimiento.

VII.- Me causa agravios la sentencia definitiva dictada por este juzgado en fecha 31 de mayo del 2022, por motivo de que éste juzgado no valoró legalmente las pruebas ofrecidas y desahogadas por la suscrita dentro del presente juicio y rechazando las documentales ofrecidas como lo son los comprobantes de depósito realizados a la cuenta bancaria del actor, cuenta INFONAVIT y el estado de cuenta mencionado en el numeral anterior, beneficiando el a quo al actor.

VIII.- Me causa agravios la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que los testigos ofrecidos por el actor son parientes directos y se puede observar que fueron preparados y como lo expresan los testigos "son de oído y no presenciales", por lo cual, el a quo no debió darles valor probatorio por tener interés en que su familiar ganara el presente juicio, tal y como se puede observar en la video grabación de dicha audiencia de fecha 15 de marzo del presente año 2022.

IX.- Me causa agravios la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que la sentencia no fue dictada por lógica ni cronológicamente como debe ser dictada.

X.- Me causa agravios la sentencia definitiva decretada por el a quo, por motivo de que en el considerando de su sentencia en repetidas ocasiones expresa que la suscrita no presentamos excepciones, pues tal como obra en autos es el a quo que está siendo violatoriamente parcial con el actor pues como se puede observar, si dí contestación a la improcedente demanda instaurada en mi contra y promovimos reconvencción, que dichos datos no fueron tomados en cuenta por el a quo por ser violatoriamente parcial con el actor.

XI.- Me causa agravios la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que no le dio valor jurídico probatorio correspondiente a las pruebas ofrecidas por la suscrita y ser exageradamente y violatoriamente parcial para con el actor, pues lo actuado por el actor protegido por el a quo es violatorio de mis derechos consagrados en

nuestra máxima Carta Magna en sus artículos 1, 8, 17 segundo párrafo y 133, así como también lo expresado en los tratados de los que nuestro Estado forma parte como lo son Declaración de los Derechos Humanos artículos 7, 8, 10, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre artículos II, XVII, XXIV, Convención Americana sobre Derechos Humanos artículos 1, 8, 24, 25 y demás relativos aplicables.

XII.- Me causa agravio la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que en ningún momento toma en consideración el caso fortuito, que por motivo de la crisis sanitaria que afectó a todo el mundo, toda vez que en el ACUERDO por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-Cov2, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 31 de marzo de 2022, se ordena la suspensión inmediata de las actividades no esenciales, por lo que no fue posible cumplir con la obligación que se estipuló en el contrato de cesión de derechos, porque si el a quo hubiera entrado en el estudio de los estados de cuentas históricos proporcionados por la parte actora, se entendería que los siete meses en que no se realizó el pago de las mensualidades corresponden a la entrada en vigor del Acuerdo antes mencionado, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1167 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

XIII.- Me causa agravio la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que en ningún momento analizó el estado de cuenta ofrecido incluso por la parte actora desde el momento de la promoción inicial, en donde se reflejaban los pagos hechos por la suscrita a la cuenta 2813221447 INFONAVIT, que la parte actora no podía comprobar su depósito por que él no los efectuó y que en la etapa probatoria no las ofreció por la misma razón y que se confirmaban con los recibos de depósito ofrecidos por la suscrita, mismos que no fueron aceptados por el a quo pero que obran en el expediente favoreciendo así a la parte actora.

XIV.- Me causa agravio la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que en ningún momento analizó que las cantidades depositadas por la suscrita a la cuenta del C. \*\*\*\*\* coincidirían exactamente con la cantidad que requería el INFONAVIT como mensualidad del \*\*\*\*\* el cual consta en el estado de cuenta proporcionado por la parte actora, mismas que se efectuaron desde el tres de marzo del 2014 hasta el 20 de mayo del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
SEGUNDA SALA COLEGIADA  
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 308/2022

7

2015, coincidiendo también con la mensualidad inmediata después de la cesión de derechos que fue el 19 de febrero del 2014 y que de acuerdo a lo dicho por la suscrita en el momento que se enteró que la parte actora no efectuó dichos pagos al INFONAVIT empezó a pagar directamente a la cuenta \*\*\*\*\* el 21 de julio del 2015, nuevamente coincidiendo con lo dicho por la suscrita por ser verdad y que el a quo no le dio valor probatorio correspondiente beneficiando así a la parte actora.

XV.- Me causa agravio la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que en ningún momento analizó que la parte actora en su escrito inicial reclama como prestación el pago de 150,000.00 ciento cincuenta mil pesos como pago de la operación de la cesión de derecho y que según la parte actora la suscrita no se le entregó y posteriormente con la contestación y reconvencción ofrecida por la suscrita, cambia de versión diciendo que la prestación solicitada por la suscrita de las mensualidades que el C. \*\*\*\*\* no efectuó a la cuenta Infonavit la cual asciende a una cantidad de 147,612.40 (ciento cuarenta y siete mil seiscientos doce 40/100 M.M) son la cantidad que se debió pagar por la cesión de derechos, evidenciando así la mentira de la parte actora y valorada como cierta por el a quo otra vez favoreciendo a la parte actora.

XVI.- Me causa agravio la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que en ningún momento analizó que la parte actora manifestó en el numeral 3 de hechos de su escrito inicial que la suscrita debía 7 mensualidades mismas que le causaron un mal historial crediticio, si según la parte actora después de la contestación dada por la suscrita dice que las mensualidades depositadas a la cuenta del C. \*\*\*\*\* fue el pago de la cesión de derechos por que no manifestó una mayor cantidad de mensualidades que no cumplió la suscrita y con esto nuevamente evidenciando la mentira por la parte actora y al mismo tiempo el a quo favoreciéndolo.

XVII.- XVI.- Me causa agravio la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que da por rescindido el contrato, condena a la suscrita a la entrega material e inmediata desocupación del inmueble, al pago de gastos y costas, da un término de cinco días para el cumplimiento de todas las prestaciones y a la parte actora la absuelve de todas las prestaciones solicitadas por la suscrita en la contestación y reconvencción violentando así los derechos humanos consagrados en

nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los artículos 1 y 4 así como el artículo 60 de la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus garantías de la Ciudad de México.

XVIII.-XVI.- Me causa agravio la sentencia definitiva dictada por el a quo por motivo de que ordena el desalojo inmediato y voluntario cuando máximo en cinco días, siendo que la ley establece que el desalojo de un bien arrendado se tiene como mínimo 30 días y máximo 90 para desocuparlo evidenciando así la parcialidad del a quo por la parte actora.

---- **TERCERO.** Antes de dar respuesta a los conceptos de agravio, se advierte que en el presente caso el juez de primera instancia en la sentencia impugnada, declaró procedente el juicio ordinario civil sobre acción de rescisión de contrato promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, en el cual consideró esencialmente, que se demostró la existencia del contrato de cesión de derechos que ampara el acuerdo de voluntades en el que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ceden y transfieren sin reserva ni limitación alguna a favor de la parte demandada, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, los derechos que le pudieren corresponder sobre el bien inmueble identificado como  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; que se acreditó el segundo elemento de la acción relativo a que la obligación es exigible, en virtud de que la demandada no acredita haber efectuado los pagos de las mensualidades a que se comprometió en la cláusula segunda del contrato base de la acción hasta su total liquidación, admitiendo en su escrito de contestación que se vio en la necesidad de dejar a un lado el pago de la hipoteca, como consta del punto cuatro (4) de su escrito de contestación de demanda; lo cual ha quedado corroborado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

durante el desahogo de la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\*  
 quien reconoce haber incumplido con los pagos de mensualidades a favor  
 del Infonavit respecto al bien inmueble

\*\*\*\*\*

en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas; desprendiéndose por lo anterior, el  
 tercero de los elementos de dicha acción, consistente en el incumplimiento  
 de la obligación contraída, lo cual ha quedado verificado con la prueba  
 testimonial a cargo de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* persona que tiene la responsabilidad de pagar al  
 Infonavit las mensualidades del bien descrito en autos; asimismo, que  
 dicha demandada no ha cumplido debidamente con el pago de las  
 mensualidades del crédito Infonavit con el cual fue adquirido el bien  
 inmueble anteriormente precisado en autos, según respuestas a las  
 preguntas quince (15) y dieciséis (16); que el juez condenó a la parte  
 demandada a la entrega material y desocupación inmediata del bien  
 inmueble descrito en autos a favor de la parte actora; que el juez de primer  
 grado dispuso declarar infundada la acción reconvencional, ejercida por la  
 demandada, mediante el cual solicitó el pago de deuda y daños y  
 perjuicios, ya que si bien la cláusula cuarta del contrato de cesión de  
 derechos se estableció de común acuerdo entre las partes, como precio  
 de la operación, la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL  
 PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), también lo es que en dicho  
 contrato no se estableció si realmente se hizo entrega en el acto de su  
 celebración, la cantidad en mención, y que la recibieran de conformidad  
 los cedentes, o en su caso, no consta la forma en que se liquidaría la

cantidad referida, sin que la promovente reconvenional acreditara que hubiese realizado el pago de dicho monto, pues los testigos que para tal efecto ofreció, se les negó valor probatorio, sin que exhibiera documental alguna en el cual efectivamente, se realizara el pago estipulado y que la contraria lo haya recibido de conformidad; además que por cuanto hace a la diversa suma por \$147,612.40 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de depósitos que se realizaron de marzo de dos mil catorce (2014) a mayo de dos mil quince (2015), no han quedado debidamente acreditados que se hayan realizado dichos pagos a favor de la parte contraria.-----

---- Preciado lo anterior, se procede a dar contestación a los motivos de inconformidad planteados por la parte apelante, todo lo cual se realiza de la siguiente manera:-----

---- El primero, segundo y noveno de los conceptos de agravio se hacen consistir en que la sentencia apelada causa perjuicio al apelante, ya que el A quo declara procedente la acción intentada por la actora cuando en realidad no la justificó, además de que la sentencia carece de lógica, dejando a la apelante en estado de indefensión.-----

---- Los anteriores argumentos de agravio resultan inoperantes por insuficientes toda vez que por agravio deben entenderse los razonamientos relacionados con las circunstancias de hecho en un caso jurídico determinado, que tiendan a demostrar y puntualizar la violación o inexacta aplicación de la ley, por lo que no puede considerarse como tal, las simples manifestaciones realizadas por la recurrente en el presente caso, donde se limita a señalar diversas consideraciones en relación a que



la sentencia no fue dictada por lógica ni cronológicamente, no obstante que el juzgador al declarar procedente la acción la deja en estado de indefensión, ya que en su concepto no quedó justificada la acción intentada, empero, omite externar argumentos que pongan de manifiesto la supuesta ilegalidad cometida por el Juez natural al resolver en la forma como lo hizo, ni precisa en qué forma se infringieron los preceptos legales en que se apoyó la sentencia, sin que se advierta que la recurrente expusiera razonamiento alguno tendiente a evidenciar la falta de lógica que en su concepto existe al haberse pronunciado la sentencia que declaró procedente la acción, además que en su opinión considera que no ha sido comprobada la acción, situación por la cual la deja en un estado de indefensión al favorecer con el resultado de la sentencia a la parte actora, no obstante que la apelante no precisa la ilegalidad de la sentencia, ni los fundamentos legales y consideraciones en que se apoyó el sentido del fallo.-----

---- Tienen aplicación en apoyo a las anteriores consideraciones las tesis que a continuación se transcriben:-----

---- Jurisprudencia en Materia Común de la Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. 81, Septiembre de 1994. Tesis: V.2o. J/105. Página: 66, cuyo rubro es el siguiente:

“**AGRAVIOS INSUFICIENTES.** Cuando en los agravios aducidos por la recurrente no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustenta el sentido del fallo, se impone confirmarlo en sus términos por la insuficiencia de los propios agravios”.

---- Tesis aislada en Materia Civil de la Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. 82 Cuarta Parte. Tesis:

Página: 13. Genealogía: Informe 1975, Segunda Parte, Tercera Sala, página 54, cuyo rubro es el siguiente:

**“AGRAVIOS EN LA APELACION, CONCEPTO DE.** Por agravio debe entenderse aquel razonamiento relacionado con las circunstancias de hecho, en caso jurídico determinado, que tienda a demostrar y puntualizar la violación o la inexacta interpretación de la ley, y, como consecuencia, de los preceptos que debieron fundar o fundaron la sentencia de primer grado.”

--- El tercero de los conceptos de agravio resulta infundado, toda vez que si bien el juez en la sentencia apelada, declara infundada la acción reconvenzional promovida por la demandada, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , basándose para ello en que la cláusula cuarta del contrato de cesión de derechos del diecinueve (19) de febrero de dos mil catorce (2014), se establece como precio de la operación fijada por ambas partes en la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), sin que en dicho contrato se estableciera si realmente se hizo entrega la citada cantidad, en el acto de la celebración del mismo, y que la recibieran de conformidad los cedentes o en su caso, la forma en que se liquidaría la cantidad referida, sin que la reconventora acreditara con probanza alguna que realmente realizara el pago de dicho monto, pues la prueba testimonial que ofreció, en el cual los deponentes refirieron que sí se realizó la entrega de la cantidad estipulada por las partes, no obstante que el juez negó toda eficacia a dicho medio de convicción al momento de pronunciar el fallo impugnado, cierto es también que la demandada reconventora no justifica en autos, haber hecho el pago estipulado en el contrato de cesión de derechos de bien inmueble que celebraron por una parte, los señores \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en



su carácter de cedentes y por otra parte, la señora \*\*\*\*\* , en su carácter de cesionaria, cuya cláusula cuarta se estableció lo siguiente:

“CUARTA. El precio de ésta operación de Cesión de Derechos se fijó de común acuerdo entre las partes en la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M.N. 00/100 MONEDA NACIONAL)...” (fojas 13 y vuelta del expediente principal).

---- Desprendiéndose de la simple lectura de la referida cláusula cuarta, que si bien se fijó como precio de la cesión de derechos de común acuerdo entre las partes, la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cierto es que no consta que la cesionaria en el acto de la celebración de la cesión de derechos hubiere entregado la referida cantidad acordada entre las partes, ni mucho menos la conformidad expresa de los cedentes en el acto mismo de la celebración de dicho acto jurídico, en el sentido de haber recibido el monto estipulado, en virtud de no haberse hecho constar literalmente esa circunstancia, de ahí que resulta inexacto lo alegado por la apelante en el sentido de que la actora principal no hubiese entregado comprobante alguno de tal hecho, toda vez que si la demandada no demostró haber realizado el pago del precio de la operación de la cesión de derechos aludida, es claro que la parte actora originaria no estaba obligada a otorgar comprobante alguno del pago, al no darse el cumplimiento de la obligación aludida, más aún que el pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.-----

---- Tiene aplicación en apoyo a las anteriores consideraciones la tesis que a continuación se transcribe:

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 203017.  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s):  
Común. Tesis: VI.2o.28 K. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y  
su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 982. Tipo: Aislada, cuyo rubro  
es el siguiente:

**“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.

---- El cuarto concepto de agravio resulta infundado, ya que si bien es cierto que la parte demandada al momento de producir su contestación, así como la acción reconvencional, mediante escrito del diecinueve (19) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), presentó diversas probanzas como se advierte (fojas 72 a la 84 del expediente principal), las cuales ofreció mediante su escrito de ofrecimiento de pruebas del tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022); cierto es también que, el apelante no precisa cuáles fueron esas probanzas que en su concepto, no fueron presentadas en tiempo y forma, toda vez que mediante proveído del cuatro (4) de marzo de dos mil veintidós (2022), se advierte que el juez admitió a trámite la prueba testimonial ofrecida por la demandada, sin recibir a trámite las documentales privadas ofrecidas al no darse los supuestos que establece el artículo 249 del Código de Procedimientos Civiles, además que proveyó respecto a las pruebas que no ameritan especial pronunciamiento, las cuales admitió a trámite las mismas con citación de su contraria parte, teniéndolas por desahogadas en atención a su propia y especial naturaleza (fojas 20 del cuaderno de pruebas de la parte demandada), de ahí que el aludido auto causó firmeza para todos



los efectos legales, en virtud de no haber sido impugnado mediante recurso alguno.-----

---- El sexto de los conceptos de agravio resultan infundados, ya que resulta inexacto lo alegado por la apelante en el sentido de que solicitó al A quo se girara oficio al Infonavit para que presentara el estado de cuenta del crédito que lleva la actora, misma que en su concepto fue acordado procedente en tres (3) ocasiones, sin que haya procedido su trámite, toda vez que en el presente caso, se advierte que la parte demandada y reconventora mediante tres (3) diversos escritos del tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022), ofreció entre otras pruebas documentales privadas, la consistente en el estado de cuenta de crédito Infonavit número 2813221447, en el cual se ratifica los pagos efectuados por la demandada y reconventora a la cuenta particular bancaria del señor \*\*\*\*\* (fojas 01, 22, 23, 24, 60 y 61 del cuaderno de pruebas de la parte demandada), promociones que no fueron acordadas de conformidad mediante autos del cuatro (4) de marzo de dos mil veintidós (2022) (fojas 20, 58 y 62 del cuaderno de pruebas de la parte demandada), toda vez que dichas documentales no reúnen los requisitos de las pruebas supervenientes que señala el artículo 249 del Código de Procedimientos Civiles, proveídos anteriores que al no ser impugnados mediante recurso alguno, es evidente que adquirieron firmeza para todos los efectos legales.

---- El octavo concepto de agravio resulta infundado, pues contrariamente a lo aseverado por la apelante, se considera que no le causa perjuicio la valoración de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora, toda vez que de la videograbación relativa al desahogo de la prueba testimonial verificada el quince (15) de marzo de dos mil veintidós (2022), a cargo de

\*\*\*\*\*), se advierte que ambos deponentes coincidieron en lo esencial, en el sentido de que \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*), es la persona que tiene la responsabilidad de pagar al Infonavit las mensualidades del inmueble ubicado en\*\*\*\*\* en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y que dicha persona ha incumplido con el pago de las mensualidades del crédito Infonavit con el cual fue adquirido el bien inmueble ubicado en\*\*\*\*\*), en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas; sin que sea óbice lo alegado por la recurrente en el sentido de que los deponentes sean parientes de la parte actora, ya que si bien \*\*\*\*\* manifestó que es hermano del actor \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\*), es claro que el hecho de ser pariente del oferente de la prueba, tal circunstancia por sí sola no invalida su declaración, pues el Juzgador en uso de su arbitrio judicial puede atribuir o restar valor probatorio al testimonio, pero deberá expresar las razones en las que apoye su proceder, además que dicho testigo al momento de dar la razón de su dicho expresó que lo sabe porque está enterado de la situación y que su hermano como su esposa, le han enseñado el documento respecto de la cesión de derechos en cuestión; asimismo, consta que la diversa testigo, \*\*\*\*\*), manifestó no ser pariente de ninguna de las partes y al momento de expresar la razón de su dicho, adujo que lo sabe por la relación de amistad que tiene con las personas que hicieron la cesión de derechos con la señora \*\*\*\*\*), y porque ha visto el contrato de cesión de derechos, por lo que se considera que los testigos convinieron en lo esencial del acto



que refirieron aún cuando difieran en accidentes, que por sí mismos presenciaron el hecho material sobre las que depusieron, siendo su declaración clara, precisa, sin dudas ni reticencias sobre la sustancia del hecho y circunstancias esenciales, dando la razón fundada de su dicho, como se precisó anteriormente.-----

---- El décimo concepto de agravio resulta esencialmente fundado, ya que adverso a lo aseverado por el juzgador, se advierte que aún cuando la parte demandada no opusiera excepción alguna al momento en que produjo contestación a la demanda mediante recurso del diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) (fojas 64 a la 68 del expediente principal), sin embargo, debe decirse que de la narración comprendida en dicho escrito contestatorio, se desprende que la demandada sí hizo valer su excepción genérica con toda claridad, al precisar los hechos fundamentales relacionados con la misma, los cuales se hicieron constar esencialmente, en que ella celebró con los actores, el contrato de cesión de derechos y que nunca dejó de depositar a la cuenta personal del señor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, y que este último no realizó los pagos en tiempo y forma, por lo cual la demandada decidió pagar directamente al Banco, que si bien se vio en la necesidad de dejar a un lado el pago de la hipoteca fue por causa de la pandemia generada por el Covid-19, al sostener que sus ingresos no eran suficientes para los gastos necesarios; manifestando además, que se entregó la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), al momento de la firma de aceptación a cargo de la actora; que se le depositó a la cuenta personal del actor las mensualidades de la hipoteca, las cuales no efectuó el pago, sin que el actor le solucionara la forma en que él deberá devolver

la cantidad depositada, misma que asciende a \$147,612.40 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL), cantidad que parcialmente se entregó mediante depósitos efectuados durante el período comprendido de marzo dos mil catorce (2014), a mayo dos mil quince (2015); razón por la cual la demandada, se vio en la necesidad de efectuar los pagos de manera directa al Infonavit, desprendiéndose por lo anterior, que la demandada en cuanto hace a la reclamación del actor, dilucidó claramente cuál era el motivo o razón de su excepción genérica, al fundar sus razonamientos en hechos concretos, de ahí que resulta incorrecto lo aseverado por el juzgador al sostener que la parte demandada no opuso excepción alguna, ya que esta última circunstancia, no afecta su derecho de defensa hecha valer a través de la narrativa de hechos realizada por la demandada, misma que deberá tomarse en consideración en el presente fallo, ya que en términos de lo dispuesto por el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles, la excepción procede en juicio aún cuando no se exprese su nombre con tal que se determine con claridad y precisión el hecho en que se la hace consistir.-----

---- Tiene aplicación en apoyo a las anteriores consideraciones la tesis que a continuación se transcribe:

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 284951. Instancia: Pleno. Quinta Época. Materias(s): Común. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, página 691. Tipo: Aislada, cuyo rubro es el siguiente:

**“EXCEPCIONES.** Las excepciones proceden aun cuando no se expresen sus nombres, con tal de que se exprese con precisión y claridad, el hecho en que se hace consistir la defensa”.



---- El undécimo concepto de agravio resulta infundado, pues contrariamente a lo sostenido por el apelante, se advierte del considerando tercero de la sentencia recurrida, la valoración de las pruebas de la demandada que hizo el juez al sostener lo siguiente:

“... La parte demandada ofreció en tiempo y forma como pruebas de su intención, las consistentes en: 1).- TESTIMONIAL, misma que corrió a cargo de \*\*\*\*\* presente año, al tenor del interrogatorio que para tal efecto se ofertara, quienes contestaron a las preguntas que se les formulara previa calificación de las mismas, en los términos que obran en el acta que por tal motivo se levantara, y que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen. Probanza a la cual se le niega valor probatorio pleno al tenor de lo que disponen los artículos 362, 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que si bien es cierto los testigos contestaron las preguntas sin dudas ni reticencias, coincidiendo en lo esencial de sus respuestas, sin coacción ni violencia, también lo es que la parte actora promovió INCIDENTE DE TACHAS el cual se declara procedente en atención a que efectivamente los 03-tres testigos refieren que comparecen a declarar a favor de \*\*\*\*\* así como los dos últimos expresan que quieren que gane el presente juicio por lo que es de considerar la parcialidad de dichos testigos al declarar en el presente juicio y por último la testigo \*\*\*\*\* no les constan los hechos y por ende es un testigo de oídas, en atención a que en varias de sus respuestas refiere que “ella me lo platicó” por lo que en base a los argumentos expuestos por la parte actora en el presente Incidente de Tachas, es que el mismo se declara procedente. 2).- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, consistente en el enlace lógico, natural y necesario entre la verdad conocida y la verdad por conocer en todo lo que favorezca a los intereses de la demandada principal y actora reconvenacional. Prueba que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 385, 386 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado...”

---- Consideraciones anteriores que deberán continuar rigiendo el sentido del fallo apelado, de ahí lo infundado del agravio expresado por la parte apelante.-----

---- El décimo segundo motivo de agravio resulta infundado, ya que si bien en la resolución impugnada, el juez omite considerar el caso fortuito, misma que fue alegada por la demandada en el hecho cuatro (4), en el cual sostuvo de manera esencial, que derivado de la situación por la que está pasando la mayoría de las personas en el mundo, ella se vió afectada por la pandemia derivada del Covid-19, pues sus ingresos no eran suficientes para los gastos necesarios, por lo cual se vió en la necesidad de dejar a un lado el pago de la hipoteca (fojas 66 del expediente principal), sin embargo, con motivo de la crisis sanitaria provocada por el virus Sars-Cov2, en la cual se ordenó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales, y en la cual aduce la disidente que la demandada quedó afectada, viéndose así imposibilitada para cumplir con la obligación estipulada en el contrato de cesión de derechos; sin embargo, cierto es que esta última no señala qué tipo de trabajo realizaba en la época de la contingencia sanitaria, ni tampoco sostuvo si los ingresos que había percibido en ese tiempo resultaron insuficientes para afrontar el pago de los adeudos contraídos, ya sea por haberse reducido su salario o por haber sufrido la pérdida de su empleo derivado de dicha contingencia, sin que esto último lo demostrara fehacientemente mediante probanza alguna; más aún que la apelante sostuvo que los siete (7) meses de impago mensual en los cuales aduce que corresponden a la fecha de la entrada en vigor del Acuerdo por el que se establecieron las acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria, debe



decirse que la demandada no precisa cuáles fueron esos meses en los cuales se vió imposibilitada para cumplir con el pago derivado de sus obligaciones estipuladas en el contrato de cesión de derechos, y que en dicho período de incumplimiento haya coincidido durante todo el tiempo que duró la emergencia sanitaria, pues dicha enfermedad causada por el Covid-19, misma que determinó la pertinencia en declarar emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia generada por el virus Sars-CoV2, la cual se declaró por el Pleno del Consejo de Salubridad General en México, el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés (23) y treinta (30) de marzo de dos mil veinte (2020), mediante la cual se adoptó como medida de seguridad sanitaria para mitigar la pandemia ocasionada por el Covid-19, la paralización inmediata, del treinta (30) de marzo al treinta (30) de abril de dos mil veinte (2020), de gran parte de las actividades no esenciales en los sectores públicos, privado y social, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV-2 en la comunidad, para disminuir la carga de enfermedad, sus complicaciones y muerte por COVID-19 en la población residente en el territorio nacional, así como la pérdida de empleos, y reducción de salarios, produciendo así el retraso o incumplimiento de obligaciones, no obstante que en la especie, no se comprobó dicho incumplimiento de pagos fuera provocada por la contingencia sanitaria, ya que no ha quedado debidamente probado en autos, máxime que al analizarse el citado estado de cuenta histórico del Infonavit, a nombre de \*\*\*\*\* (fojas 15 a la 23 del expediente principal), se advierte que con anterioridad al período referido de la contingencia sanitaria, se tiene registrado como último pago, el cinco (5)

de diciembre de dos mil diecinueve (2019), no viéndose reflejado pago alguno sino hasta el uno (1) de septiembre de dos mil veinte (2020) (fojas 21 del expediente principal), desprendiéndose por lo anterior, que el lapso de incumplimiento en que incurrió la parte demandada, no fue derivada precisamente, de la contingencia sanitaria anteriormente referida, ya que por una parte, existió un período de impago con meses de anterioridad a dicha contingencia, y por otra, que se siguieron cubriendo los pagos referidos con posterioridad a dicha época en que se decretó la paralización de trabajos y reducción de salarios y empleos, según Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación, sin que la demandada hubiese comprobado debidamente, el caso fortuito como eximente de responsabilidad civil que hace valer la parte apelante.-----

---- El quinto, séptimo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto de los motivos de inconformidad, que hace valer la inconforme, se estudian en forma conjunta, por la estrecha relación que guardan entre sí, y resultan en parte infundados, y por otra fundados pero suficientes para la modificación de la sentencia impugnada.-----

---- En efecto, el juez en la resolución apelada consideró que la prestación que reclama la parte demandada y reconvencional, por un monto de \$147,612.40 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS 00/40 MONEDA NACIONAL), por concepto de depósitos correspondientes de marzo de dos mil catorce (2014), a mayo de dos mil quince (2015), no fue debidamente acreditada la realización de dichas amortizaciones a favor de la parte actora, no obstante que, contrario a lo aseverado por el juez de primer grado, de autos consta que la demandada anexó a su escrito contestatorio los comprobantes de pago Banorte por las



diversas sumas de \$9,830.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), \$9,835.60 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/60 MONEDA NACIONAL) y \$9,850.00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cuyo monto total asciende a \$147,612.4 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL), cantidades anteriores que fueron depositadas a la cuenta \*\*\*\*\* , cuyo titular es \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , las cuales datan del tres (3) de marzo de dos mil catorce (2014), hasta el veinte (20) de mayo de dos mil quince (2015) (fojas 75 a la 79 del expediente principal), cuyo valor probatorio otorgó el juez en la sentencia impugnada; comprobantes anteriores que han sido reseñados y reconocidos expresamente por la parte actora, en el sentido de que la demandada solicitó al actor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , que los depósitos realizados a su cuenta personal, fueran tomadas en cuenta a la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), pactada dentro de la celebración del contrato de cesión de derechos, según desahogo de vista que le fue concedido mediante escrito electrónico del trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) (fojas 94 y vuelta y 95 del expediente principal), confesión expresa que tiene valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 306, 392 y 393 último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles, de ahí que la cantidad total de \$147,612.4 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL) que amparan los recibos de pago bancarios derivadas de la referida cuenta a nombre del actor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , deberá verse reflejado, en la etapa de ejecución de sentencia, donde se dilucide

la restitución de las prestaciones que los contratantes se hayan hecho.-----

---- Por lo anterior, al haberse declarado la procedencia de la excepción genérica de pago que efectuó la parte demandada en la cantidad de \$147,612.4 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL), con motivo del contrato rescindido de cesión de derechos, es claro que deberá declararse innecesario el estudio de la acción reconvenzional ejercida por la demandada, al basarse esencialmente, en la devolución de la citada cantidad de dinero como prestación principal (fojas 69 a la 71 del expediente principal).-----

---- Ahora bien, cabe decir que no causa perjuicio al apelante, que el juez omitiera analizar en la sentencia impugnada, el estado de cuenta de cuenta histórico de Infonavit, con fecha de corte del uno (1) de mayo de dos mil veintiuno (2021), número de \*\*\*\*\*, a nombre de \*\*\*\*\* (fojas 15 a la 23 del expediente principal), a efecto de que se verificara que las cantidades depositadas por la demandada, \*\*\*\*\* a la cuenta de \*\*\*\*\* , coincidan exactamente con la cantidad que requería el Infonavit como mensualidad del citado crédito hipotecario, las cuales se efectuaron del tres (3) de marzo de dos mil catorce (2014) hasta el veinte (20) de mayo de dos mil quince (2015), toda vez que dichas cantidades efectuadas al crédito hipotecario del tres (3) de marzo de dos mil catorce (2014) hasta el veinte (20) de mayo de dos mil quince (2015), no aparecen reflejadas dentro de esas fechas ya señaladas y que se encuentran dentro del citado estado de cuenta histórico del Infonavit a nombre de \*\*\*\*\* , ya que únicamente consta el desglose relativo a los pagos regulares efectuados a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 SEGUNDA SALA COLEGIADA  
 CIVIL - FAMILIAR

partir del veinticinco (25) de junio de dos mil quince (2015), hasta el diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinte (2020) (fojas 15 a la 23 del expediente principal).-----

---- El décimo séptimo y décimo octavo de los conceptos de agravio, se estudian en forma conjunta por la relación que tienen entre sí y resultan infundados.-----

---- En efecto, contrariamente a lo sostenido por la parte apelante, debe decirse que no causa perjuicio alguno lo resuelto en la sentencia impugnada, ya que si bien el juez decreta la rescisión del contrato de cesión de derechos del dieciocho (18) de febrero de dos mil catorce (2014), en cuyo contenido se hizo constar la comparecencia por una parte, de los señores \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de cedentes, y por la otra, la señora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de cesionaria, respecto del \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie de doscientos metros cuadrados (200 m2), cuyas medidas y colindancias han quedado precisadas en autos, es evidente que uno de los efectos de la rescisión consiste la restitución recíproca de las prestaciones que se hubieran hecho las partes, de ahí que si los referidos cedentes transfirieron, sin reserva ni limitación alguna a la cesionaria los derechos que le pudieren corresponder sobre el bien inmueble anteriormente descrito, haciendo entrega formal, real y material del inmueble en cita, según cláusula primera del contrato base de la acción, y se estableció como precio de la operación de cesión de derechos, la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), (fojas 13 y vuelta del expediente principal),

de ahí que se considere que el referido contrato de cesión de derechos deba regirse por los parámetros establecidos para la rescisión de la compraventa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1420 del Código Civil, el cual establece que en la cesión de crédito se observarán las disposiciones relativas al acto jurídico que le dé origen, en lo que no estuvieren modificadas en este capítulo, toda vez que la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero, en términos de lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil, por tanto, es claro que uno de los efectos de la rescisión consiste en la restitución recíproca de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, y una de ellas es la desocupación y entrega material del bien inmueble sujeto al contrato base de la acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 1632 del Código Civil, el cual establece que la falta de pago del precio da derecho, salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; que el artículo 1642 del mismo Ordenamiento, precisa que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; asimismo, que al tratarse de una sentencia que resuelve una acción de condena, y en la cual le fue adversa a la parte demandada, al resultar obligada a realizar una prestación de hacer, consistente en la desocupación y entrega del inmueble materia de la cesión de derechos, tal circunstancia es suficiente para fincar también condena al pago de gastos y costas a la demandada, acorde a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, además que tampoco causa perjuicio alguno a la apelante el hecho de que



el juzgador otorgara un término de gracia de cinco (5) días para que la demandada dé el cumplimiento voluntario a lo resuelto en la sentencia, pues esto último tiene como fundamento el artículo 648 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, al precisar que el término para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución o convenio de mediación que trate de ejecutarse; en su defecto, el término para el cumplimiento voluntario será de cinco (5) días, sin que tenga lugar el término de desalojo de un bien arrendado que fija como mínimo treinta (30) días y máximo de noventa (90) días, como infundadamente lo hace valer la apelante, toda vez que las reglas establecidas para el cumplimiento voluntario no derivan de un contrato de arrendamiento, sino de los efectos de una sentencia en la cual se resuelve la rescisión de cesión de derechos cuya rescisión por incumplimiento de la obligación de pago, cuyo término voluntario de cumplimiento se encuentra prevista en el lapso de cinco (5) días, como ya se dijo anteriormente, de ahí que se considere que la sentencia impugnada se ajusta estrictamente a derecho.-

---- Tienen aplicación en apoyo a las anteriores consideraciones las tesis que a continuación se transcriben:

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 182444. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: II.2o.C.447 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Enero de 2004, página 1487. Tipo: Aislada, cuyo rubro es el siguiente:

**“CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS ONEROSA SOBRE UN INMUEBLE. SU RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO, DEBE REGIRSE POR LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS PARA LA RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA**

**(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** Una cesión de derechos puede asumir la forma de compraventa, de permuta o de donación, según lo que se transmita, ya sea gratuita u onerosamente; entonces, si toda cesión es una manera de transferir la titularidad de esos derechos, del mismo modo que se traslada la propiedad de las cosas corporales, en orden con ello deben observarse las reglas particulares del acto jurídico que corresponda. Ante tal perspectiva, si lo pedido consiste en la rescisión del contrato de cesión onerosa de derechos de un inmueble, en razón de no haberse cumplido con la obligación de pago o, dicho en otras palabras, porque se incurra en mora por el cesionario, es patente e indiscutible que dicha acción debe encausarse bajo los lineamientos jurídicos establecidos para la rescisión de un contrato de compraventa, a fin de determinar el incumplimiento o la falta de pago, ya que se trata de una verdadera transmisión de derechos, precisamente, atento que el numeral 2102 del anterior y aplicable Código Civil para el Estado de México estatuye que habrá compraventa cuando alguien se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y otro a su vez se compromete a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 202044.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s):

Civil. Tesis: XIX.2o.12 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta. Tomo III, Junio de 1996, página 810. Tipo: Aislada, cuyo rubro es

el siguiente:

**“COSTAS JUDICIALES. PROCEDE CONDENAR A LA PARTE A QUIEN LA SENTENCIA RESULTE ADVERSA, CUANDO SE EJERCITEN ACCIONES DE CONDENA. ARTICULO 130 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.** Al pronunciarse una sentencia en primera o en segunda instancia, en juicios que versan sobre "acciones de condena", y ella resulte adversa para cualquiera de las partes, tal circunstancia es suficiente para fincar también condena al pago de gastos y costas. Lo que no ocurre tratándose de acciones declarativas y constitutivas, que se rigen por normas diversas”.



---- Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en lo dispuesto por el párrafo primero del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, lo que procede es ordenar la modificación de la sentencia recurrida, para el efecto de que en la misma se determine que será en la vía incidental, en ejecución de sentencia, donde de conformidad con lo resuelto en esta sentencia se dilucide la forma en que las partes contratantes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; debiendo considerarse para tal efecto que está justificado que la parte demandada pagó con motivo del contrato que se ha rescindido un total de \$147,612.40 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS 40/100 MONEDA NACIONAL), así como declarar innecesario abordar el estudio de la acción reconvenzional intentada por la parte demandada reconventora, en virtud de haberse declarado fundada la excepción genérica de devolución de los pagos efectuados al contrato rescindido de cesión de derechos, quedando intocada en sus demás partes la sentencia recurrida.-----

--- No se hace especial condena al pago de gastos y costas en esta segunda instancia, en virtud de que la modificación decretada impide que se configure la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes.-----

---- Por lo expuesto y fundado en los artículos 926, 927, 932, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- **PRIMERO:** Los agravios expresados por la parte demandada apelante en contra de la sentencia del treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022), dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil

del Quinto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, resultaron el primero, segundo y noveno, resultaron inoperantes; el décimo fundado; el tercero, cuarto, sexto, octavo, undécimo, décimo segundo, décimo séptimo, décimo octavo, infundados; el quinto, séptimo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto en parte infundados y por otra fundados.-----

--- **SEGUNDO:** Se modifica la sentencia recurrida a que alude el resolutivo que antecede, para que ahora, en debida reparación al agravio causado a la apelante, el punto resolutivo quede de la siguiente manera: -----

“--- PRIMERO: Se declara fundada la acción de rescisión de contrato entablada en el presente Juicio Ordinario Civil promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte reo justificó su excepción genérica hecha valer en su escrito de contestación a la demanda instaurada en su contra, dados los razonamientos expuestos en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

--- SEGUNDO: [...].

--- TERCERO: [...]

--- CUARTO: Una vez que el presente fallo sea susceptible de ejecutarse, se condena a la demandada, \*\*\*\*\* , a la entrega material y desocupación del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y como consecuencia de la rescisión, el vendedor y comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho. **En el entendido de que será en ejecución de sentencia, donde se solventaran las cuestiones relativas a**



**dicha restitución respecto a que la demandada pagó con motivo del contrato que se ha rescindido un total de \$147,612.04 (ciento cuarenta y siete mil seiscientos doce pesos 04/100 m.n.)**

--- QUINTO. En virtud de que cada parte resultó en parte vencida y por otra vencedora, no se hace condenación en costas, debiendo cada una de sufragar las erogadas.

--- SEXTO. [...].

--- SÉPTIMO. Se declara innecesario entrar al estudio de la reconvencción promovida por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en virtud de haberse declarado procedente la excepción genérica de pago en la cantidad precisada en el punto resolutive cuarto, mismos que se efectuaron al contrato rescindido de cesión de derechos.

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE [...].”

--- **TERCERO:** No ha lugar a hacer especial condena en costas por la segunda instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.-----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez**, siendo Presidenta la primera y ponente el tercero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Magistrada Presidente

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.  
Magistrado

Lic. Mauricio Guerra Martínez.  
Magistrado Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.  
Secretaria de Acuerdos.

--- En seguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.-----  
L'OLR/L'AASM/L'MGM/L'SAED/L'MLT/msp.

*El Licenciado MANUEL LÓPEZ TREJO, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 320) dictada el (JUEVES, 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022) por la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, constante de (32) 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, información patrimonial de la actora, relación familiar que afecta intimidad de la actora y relación familiar que afecta intimidad de la demandada) 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.