

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA EN EL ESTADO.

TOCA NÚMERO: 535/2018.

JUICIO: RESCISIÓN DE CONTRATO.

APELANTE: ***** ***** ***** ***** ***** ,

POR MEDIO DE SU ABOGADO PATRONO, *****

**** ***** ***** ***** .

PONENTE: MAGISTRADO JOSÉ MONTIEL
RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a ocho de abril de dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 535/2018, a la apelación interpuesta por ***** ** ***** ***** ***** , por medio de su abogado patrono, ***** ** ***** ***** ***** , contra la sentencia definitiva de fecha seis de julio de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Segundo Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, en el expediente número ****/***** , relativo al juicio de rescisión de contrato, promovido por ***** ***** ***** y ***** ***** ***** ***** , en su carácter de apoderados generales para pleitos y cobranzas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), en contra de la citada apelante ***** ***** **** **** ***** , y

RESULTANDO

Primero. En el expediente ****/***** , del índice del Juzgado Segundo Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, el seis de julio de dos mil

La sentencia *declaró la rescisión del contrato de compraventa y otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria de fecha ocho de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, celebrado entre el INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y ***** ***** ***** ***** ***** y condenó a la demandada a la restitución del inmueble materia del contrato. Las amortizaciones que ella hizo, se aplicarían a favor de la parte actora, como pago por el uso de la vivienda.*

2. ¿Qué determinó el sentido de la sentencia?

En el *CONSIDERANDO V* de la sentencia se advierte que el Juez *A Quo* se pronunció *atinente a la rescisión de los contratos de compraventa y otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria. Entendió -dicho Juez- que se demostraron los dos supuestos que fijó, para ese fin: la existencia de la obligación (que se comprobó con el contrato exhibido, en que aparecen los términos de la obligación, así como la causa de rescisión traducida en dejar de cubrir, el trabajador, por causas a él imputables, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año); y, el incumplimiento del deudor (el demandado no comprobó estar al corriente en el pago de las amortizaciones). Tampoco acreditó -el deudor- las excepciones que opuso: defecto de proponer la demanda, vencimiento anticipado del plazo, falta de acción, litispendencia y prescripción. Atinente a la de prescripción, el Juez Responsable dijo retomar el criterio de la Primera Sala Civil de este Tribunal, para desestimarla.*

Así lo escribió el Juez Natural (mismo):

"...V.- En la especie la actora por su representación, comparece a solicitar la rescisión de los contratos de compraventa y otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, fundándose en el incumplimiento de los demandados, por tanto para demostrar su acción deberán demostrar los siguientes elementos:

- a) la existencia de la obligación y;
- b) el incumplimiento del deudor.

Respecto al **primer elemento de la acción**, consistente en la existencia de la obligación, se encuentra debidamente demostrado al tenor del contrato basal, pues de él se desprende que con fecha ocho de mayo de mil novecientos ochenta y uno, el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y la demandada ***** en su carácter de deudora y garante hipotecario respectivamente, celebraron los contratos privado (sic) de COMPRAVENTA y OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, otorgándole un crédito por la cantidad de 83 (ochenta y tres) veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, para la adquisición del INMUEBLE UBICADO EN ***** "*****",

LOTE ***** Y ***** DEL DEPARTAMENTO ***** DEL EDIFICIO "*****" ***** MANZANA ***** DE LA UNIDAD HABITACIONAL ***** DE PUEBLA; pactándose en la cláusula segunda del capítulo de "OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA" como plazo para el cumplimiento de la obligación contraída VEINTE ANOS de pagos efectivos, es decir doscientos cuarenta pesos mensuales.

Por otro lado, en la cláusula OCTAVA del documento fundatorio, quedaron pactadas las causales de Rescisión de l contrato, entre las que textualmente previene: "CAUSALES DE RESCISIÓN.- EL INFONAVIT, SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL DARÁ POR RESCINDIDOS LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE Y DE OTORGAMIENTO DE (sic) CRÉDITO QUE CONCEDE AL TRABAJADOR POR ESTE ACTO, SI EL TRABAJADOR INCURRE EN CUALESQUIERA DE LAS CAUSALES QUE MAS ADELANTE SE ENUMERA...: 1.- Si el TRABAJADORES deja de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año de las cuotas de amortización del crédito o los pagos correspondientes al uno por ciento de su salario para los gastos de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional, salvo en el caso de las prórrogas

a que se refiere la cláusula quinta de este capítulo...”.

De lo anterior, se colige que la parte demandada debía cubrir el adeudo contraído el veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres, en un plazo de treinta años de pagos efectivos, mediante amortizaciones fijas, por ende el contrato fundatorio de la acción es bastante para demostrar la existencia de la obligación de la parte demandada.

Por lo que hace al **segundo elemento**, consistente en el incumplimiento de la obligación, debe decirse que la parte actora por su representación manifiesta que la parte demandada ha dejado de cubrir a su mandante más de dos pagos consecutivos, respecto a los meses de ...”

“... No obstante a lo anterior, la demandada exhibió la documental privada consistente en fichas expedidos por la Institución Crediticia denominada ***** (...) mismos a los que si bien se les otorgó valor probatorio, únicamente acreditan los pagos de dichos meses y no así el cumplimiento de todas y cada una de las amortizaciones que refieren los actores ha incumplido, como se desprende de la certificación de adeudos que anexó a su demanda. Luego, a la parte demandada le corresponde justificar estar al corriente en el pago de las amortizaciones que se comprometió a pagar, ya que exigir a la parte actora justificar dicha circunstancia equivaldría a obligarla a probar una negación ...”

“...Así las cosas, esta autoridad determina que ha quedado debidamente acreditado el hecho de que la demandada incurrió en una de las causales de rescisión del contrato basar, pactadas en la referida cláusula OCTAVA PUNTO 1), a dejar de realizar el depósito por más de dos pagos consecutivos con base a lo establecido en tal cláusula...”

“...Finalmente respecto a la excepción de prescripción que hace valer, debe decirse que este tribunal retoma el criterio utilizado por la Primera Sala en Materia Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado en los siguientes términos:

El Código Civil Federal establece: Artículo 1159 'Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento'.

Luego, si la parte demandada realizó la última amortización al crédito otorgado el quince de octubre de dos mil doce, como fue establecido por el Tribunal de Alzada, resulta evidente que a la fecha de presentación de la demanda, es decir el siete de febrero del dos mil diecisiete, no han transcurrido los diez años establecidos en el artículo anterior, por tal motivo se tiene por no probada dicha excepción...”

3. ¿Qué alega el recurrente?

Se refiere a la *excepción de prescripción* que opuso y que el Juez desestimó *retomando* el criterio utilizado por la Primera Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia.

El Juez de la Causa -dice- suplió la deficiencia de la propuesta de la parte actora, pues debió declarar improcedente la rescisión de los contratos. Toda vez que el cuatro de octubre de dos mil diecisiete, le notificaron una sentencia que (en su *resolutivo segundo*) declaró justificada la excepción de prescripción.

La sentencia (*la apelada aquí, de seis de julio de dos mil dieciocho*) no se dictó conforme a derecho en razón de que el Juez suplió la deficiencia de la parte actora y legalmente debió determinar que prescribió la acción, pues en la *cláusula segunda* del contrato se estableció que el plazo para cubrir el crédito era de veinte años, término que transcurrió en exceso.

El Juez no hizo un verdadero análisis lógico jurídico de su determinación, ni la fundamentó y motivó, violando en su perjuicio, lo establecido en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Incluso dicha autoridad pretende darle una interpretación distinta a la plasmada por las partes, puesto que no analizó el fondo del asunto, ni dio una razón a sus argumentos, pues dejó de considerar sus objeciones, así como lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley del INFONAVIT.

4. Lo que sostiene el recurrente es inoperante.

Por *agravio*, en los procedimientos civiles, entendemos un *argumento sobre circunstancia de hecho o de derecho, que tiende a demostrar que se violaron determinados preceptos jurídicos o se interpretó de manera inexacta una ley, al pronunciarse una resolución y que destruye los diversos que la sustentan. Cuando ese sentido está determinado por varios argumentos igualmente importantes, deben ser destruidos todos.*

Si el argumento o razonamiento no tiene esas propiedades, es defectuoso y se denomina inoperante.

Con el desarrollo de la *Teoría de la Argumentación Jurídica*, aún se ha discutido que no se presenta el defecto en cuestión, si se precisa la *causa de pedir*, pero aun así, ***si no hay la comparación de un hecho con la premisa normativa correspondiente, para demostrar la ilicitud, no puede sostenerse que los agravios no sean inoperantes.***

Véase este precedente:

La Jurisprudencia (V Región) 2o. J/1 (10a.), sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, visible en la página mil seiscientos ochenta y tres, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro veintidós, Tomo III, correspondiente al mes de septiembre de dos mil quince, Registro 2010038, Décima Época, de la literalidad siguiente:

“CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR “RAZONAMIENTO” COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO. De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de *la causa petendi*, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que *la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren;* sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento). Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, **un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento). Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión de un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su**

conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal, pues de lo contrario, de analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada”.

Dada la manera en que se escribió el pliego de agravio, la Sala escribe dos cosas, una general y otra que vale, además, para la excepción de prescripción.

i.

Según lo anotamos más arriba, el sentido de la sentencia recurrida está dado por lo siguiente:

A juicio del Juez Natural, se demostraron los dos supuestos que fijó, para la procedencia de la acción de rescisión deducida: la existencia de la obligación (que se comprobó con el contrato exhibido, de que aparecen los términos de la obligación, así como la causa de rescisión traducida en dejar de cubrir, el trabajador, por causas a él imputables, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año); y, el incumplimiento del deudor (el demandado no comprobó estar al corriente en el pago de las amortizaciones). Según el propio Juez, tampoco acreditó -el deudor- las excepciones que opuso (defecto de proponer la demanda, vencimiento anticipado del plazo, falta de acción, litispendencia y prescripción).

Basta comparar la transcripción hecha del fallo en el parágrafo 2, con lo que alegó el recurrente en el pliego, para advertir que *no precisó un sólo argumento (como se ha definido más arriba en el texto) que ponga de manifiesto por qué es ilegal la conclusión del Juez A Quo,*

de declarar rescindidos los contratos materia del juicio y ordenar la entrega del bien a la actora por su representación.

Las simples afirmaciones del apelante, de que el Juez *no analizó el fondo del asunto, no fundó ni motivo su resolución, ni realizó argumentos lógico-jurídicos y que no consideró que la acción había prescrito*, no permiten a la Sala considerar que haya sido ilegal la conclusión del Juez Natural.

Ninguna de aquellas manifestaciones es un *razonamiento*, en los términos descritos más arriba: en ninguna se realiza la fijación de una norma y se compara el argumento del Juez *A Quo* que fundó el sentido de la resolución, para demostrar que -a partir de esa comparación- resulta ilegal.

Es decir, el apelante se limitó a realizar simples manifestaciones que si bien refutan las del Juez, son únicamente eso, *manifestaciones*. No expuso de forma concreta por qué estima que los razonamientos del Juez de primera instancia causaban lesión, sea por que se aplicaron indebidamente, o porque se dejaron de aplicar los preceptos legales respectivos.

ii.

En particular, atinente a la excepción de prescripción, antes se anotó que el Juez, al decidirla, dijo que retomó el criterio de la Primera Sala Civil de este Tribunal.

En verdad, ocurre que dicha Sala decidió la apelación a que se refiere el toca **/***** de su índice, interpuesta en contra de una primera sentencia pronunciada en el caso, en que se entendió justificada la mencionada excepción de prescripción; en cinco de marzo de dos mil dieciocho, sobre la base de que el Juez que pronunció la sentencia de primer grado, se apoyó para resolver la dicha excepción (la de prescripción) en una legislación sustantiva civil inaplicable. La propia Sala reasumió jurisdicción y, conforme a los artículos 1158 y 1159 del Código Civil Federal, dijo que no había transcurrido el plazo de prescripción. Dejó insubsistente la sentencia apelada y envió a los autos al Juez, para que se pronunciara. *La sentencia aquí apelada, es la consecuencia de tal determinación.*

Las cosas en el estado que guardan, es indudable que la inoperancia de los agravios expresados, en lo que concierne a la excepción de prescripción, *deriva de que el tópico ya fue motivo de pronunciamiento por un tribunal de apelación, cuya ejecutoria no admite recurso ordinario, de suerte que ese hecho impide a esta Sala el nuevo debate, que no surge ex novo, sino que se plantea como una reiteración de lo ya decidido.*

Al ser inoperantes los agravios formulados, lo procedente es confirmar la sentencia definitiva sujeta a revisión y condenar al apelante al pago de las costas que se hubieren generado con la tramitación del recurso, por no haber obtenido sentencia favorable, como lo dispone el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma en sus términos la sentencia motivo de la alzada;

Segundo. Se condena al apelante al pago de las costas originadas por la tramitación del recurso; y

Tercero. En su oportunidad, con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al Juzgado de origen y archívese el asunto como totalmente concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, Licenciados **Jared A. Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, siendo ponente el segundo de los nombrados y firman ante el Licenciado **Adolfo Hernández Martínez**, Secretario de acuerdos que autoriza y da fe.