



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

LICENCIATURA EN DERECHO

TRABAJO QUE POR ESCRITO

P R E S E N T A:

ARTURO CHAVEZ PEREZ

EN LA MODALIDAD DE

“DEFENSA DE UN CASO PRÁCTICO ANTE UN SÍNODO EN MATERIA
DE DERECHO CIVIL”

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

AGRADECIMIENTOS:

A mi madre Balbina Pérez Carrizosa por todo su apoyo incondicional, por estar siempre conmigo, mi eterno agradecimiento y admiración, jamás me alcanzarán las palabras para agradecerle todo lo que ha dado por mí.

A la Universidad Nacional Autónoma de México por abrirme las puertas de sus aulas, por su compromiso con la enseñanza y por llevarme a ese universo tan maravilloso que es el conocimiento.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.....	9
AUTO ADMISORIO.....	16
AUDIENCIA PREVIA.....	19
OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.....	21
AUDIENCIA DE DESAHOGO PRUEBAS.....	25
ALEGATOS.....	30
SENTENCIA DEFINITIVA.....	37
ANEXOS Y DOCUEMNTOS.....	43
CONCLUSIONES.....	61
BIBLIOGRAFÍA.....	64

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN
LICENCIATURA EN DERECHO

CASO PRÁCTICO EN MATERIA DE DERECHO CIVIL, QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO, DEBERÁ DESARROLLAR Y RESOLVER EL C. ARTURO CHÁVEZ PÉREZ.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

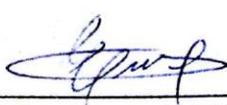
El día 25 de abril de 2013, el señor Fernando Guzmán Alcántara celebró contrato de mandato general para pleitos y cobranzas, actos de dominio y de administración con la señora Clara Medina Rivas, para todos los actos relacionados con el inmueble ubicado en; Calle Fresno número 255, Colonia la Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero de esta ciudad. Dicho inmueble fue adquirido por el mandante a través de un crédito hipotecario otorgado por el Instituto Nacional de la Vivienda (INFONAVIT), el 14 de mayo de 2010; inmueble que habitó hasta la fecha de celebración del contrato y en la que entregó la posesión del mismo a la señora Clara; a efecto de que continuara con los pagos mensuales para cubrir el adeudo al mencionado instituto.

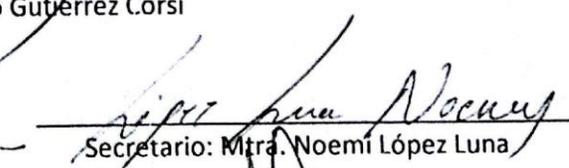
En el mes de febrero de 2014, el señor Fernando se entera de que la mandataria no ha cumplido con las obligaciones derivadas del contrato, por lo que decide intentar una acción para que se dé por terminado el mismo y recuperar la posesión del inmueble; así como el obtener el pago de daños y perjuicios que le ocasionó dicho incumplimiento.

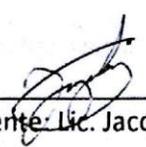
Respecto al caso planteado, el C. Arturo Chávez Pérez deberá indicar:

- 1, La acción procedente
2. El desarrollo del juicio correspondiente, desde la interposición de la demanda, hasta la emisión de la sentencia de primera instancia, o en su caso, la de apelación.


Presidente: Lic. Porfirio Gutiérrez Corsi


Vocal: Mtro. Edmundo Olivares López


Secretario: Mtra. Noemí López Luna


1^{er} Suplente: Lic. Jacqueline Sandra Roldán Orozco


2^o Suplente: Lic. Juan Antonio Morari Herrera

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo consiste en la resolución que realice al caso práctico que bien tuvieron en designarme el H. Jurado. El estudio del derecho es una ciencia muy extensa y a veces un tanto compleja debido al gran número de ramas que existe en esta ciencia, esta complejidad se vuelve mayor si tomamos en cuenta que para la práctica del derecho nulamente se aprende en las aulas de la universidad como litigar y ver la realidad forense, es por ello que para aprender a aplicar el derecho se debe tener contacto con el mundo laboral y es aquí donde se da cuenta uno la razón que tuvieron diversos profesores al comentar que el derecho consiste en cincuenta por ciento práctica y cincuenta por ciento teoría, es por ello que los mejores abogados son los que logran conjugar los conocimientos teóricos con los conocimientos prácticos.

Para llegar a la solución de un conflicto de intereses es posible resolverse por diversas formas ya sea extrajudicialmente o judicialmente, pero hablando de una solución ante un órgano jurisdiccional, existe más de una forma para obtener un resultado esperado, ya sea porque se puede optar por diferentes vías o bien existen diversas acciones para un caso en concreto.

Para la solución de este caso práctico al ser de carácter civil por existir un derecho personal, únicamente se acudió a la legislación civil tanto sustantiva como adjetiva para poder llegar al resultado esperado y así aplicar una ley general a un caso en concreto. Desde mi perspectiva y después de un análisis al caso práctico designado se optó por la vía ordinaria civil y por el ejercicio de la acción de rescisión de contrato.

Para elegir la vía se acude al Código de Procedimiento Civiles de la Ciudad de México y al observar que el conflicto del caso a resolver no encuadraba en alguno de los supuestos que tienen tramitación especial nos da la pauta para llevarlo por la vía ordinaria civil, es así que se opta por esta vía, ya que es la forma adecuada para la solución de conflictos e intereses opuestos, porque de acuerdo con Alejandro Torres Estrada “el proceso ordinario civil es una forma heterocompositiva de resolver conflictos de carácter legal común, que se inicia con la presentación de la demanda en la que interviene un juzgador que es el representante del estado, las partes en litigio y los terceros en una serie de actos jurídicos preestablecidos legalmente que tienden a solucionar un conflicto de intereses civiles subjetivos”.

Así ante la existencia de un conflicto de intereses entre particulares se opta por acudir ante un tercero para poner solución a dicho conflicto, es por esta razón que se acude ante un órgano jurisdiccional quien es el que tiene la capacidad que

le reconoce la ley para ejercer sus funciones en relación con los asuntos de carácter civil y así llegar a la verdad legal mediante la cual se resolverá el conflicto.

Tomando en consideración que la doctrina tiene diversas formas de clasificar al juicio ordinario civil, decidí optar por la clasificación que divide a dicho juicio en cuatro etapas; etapa postulatoria, etapa probatoria, etapa de alegatos y etapa resolutive.

Finalmente para hacer una breve explicación de cómo fue que resolví y el porqué de la decisión tomada respecto a la acción elegida. Una vez leído el problema del caso a resolver, después de analizarlo y ver qué acción es procedente, me surgieron varias dudas e inquietudes.

Para resolver el caso me pide el planteamiento tres cosas específicas, a) la acción procedente para dar por terminado el contrato, b) recuperar la posesión del inmueble; y c) obtener el pago de daños y perjuicios.

Pero me llego a causar gran confusión respecto a la terminación del contrato ya que a primera vista y leído el planteamiento del problema podría entenderse que pide la terminación del contrato de mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio celebrado entre el señor Fernando Alcántara Guzmán y la señora Clara Medina Rivas, pero para la terminación de dicho contrato no es necesario acudir ante un órgano jurisdiccional dado que al otorgarse el mandato de forma unilateral, de igual forma puede revocar el mandante de forma unilateral dicho poder, esto sin mediar el consentimiento del mandatario ya que entre las formas de terminación del contrato de mandato, de acuerdo al numeral 2595 del Código Civil para la Ciudad de México se encuentra la revocación, mas no la rescisión del contrato de mandato.

Por lo tanto puede llegar a la conclusión de que en el planteamiento del problema a resolver, al pedirse la terminación del contrato, no se refería exactamente al contrato de mandato sino a otro contrato, que sería uno bilateral, que fue el que le dio origen y del cual se derivó el mandato otorgado a la señora Clara Medina Rivas. A mi parecer el contrato bilateral celebrado es uno de compraventa respecto al bien inmueble objeto del planteamiento del problema, ya que en la práctica se ha dado que personas que adquieren un bien inmueble a través de un crédito hipotecario y al ya no querer continuar con dicha deuda lo que hacen es celebrar un contrato privado de compraventa y otorgar un mandato para actos de dominio para que el comprador pueda continuar con el pago del crédito y ejercer todos los actos de propietario respecto al inmueble adquirido.

Así es que para tener un mejor contexto del planteamiento a resolver y con lo ya establecido en dicho planteamiento otorgado por el H. Jurado y sin modificar nada, solo agregare unos hechos que a mi forma de entender pudieron haber sucedido y que fue lo que me llevó a elegir la acción y la vía idónea.

El señor Fernando Guzmán Alcántara como vendedor y la señora Clara Medina Rivas como compradora celebraron un contrato privado de compraventa respecto al inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, el cual adquirió el señor Fernando mediante un crédito hipotecario otorgado por el INFONAVIT, inmueble que solo ha sido pagado parcialmente, el señor Fernando le otorgó un mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a la señora Clara, ya que dicho inmueble se encuentra hipotecado y la señora Clara continuará con el pago del crédito hipotecario. Dicho mandato se estipulo en el contrato de compraventa como condición para que pudiera llevarse a cabo el contrato bilateral.

La finalidad de dicho mandato para actos de dominio respecto a ese inmueble es que la señora Clara una vez firmado el contrato privado de compraventa pasa a ser la propietaria del inmueble y así pueda ejercer todos los actos como propietaria con dicho mandato y así una vez que haya terminado de pagar el crédito hipotecario la señora Clara, al cual se obligó a cubrir, el vendedor, en este caso el señor Fernando Guzmán Alcántara pueda otorgar y firmar la escritura pública y así darle la forma que la ley establece para la celebración de un contrato de compraventa respecto a bienes inmuebles. Pero toda vez que la señora Clara dejó de pagar y cumplir con su obligación consistente en el pago mensual del crédito hipotecario hasta su liquidación total, violó una cláusula del contrato privado de compraventa (cláusula rescisoria) y por tanto el señor Fernando está en aptitud de demandar de la señora Clara Medina Rivas la rescisión del contrato privado de compraventa, así como exigir la devolución del inmueble, más el pago de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación.

ESCRITO INICIAL DE DEMANDA

**GUZMÁN ALCÁNTARA FERNANDO
VS
MEDINA RIVAS CLARA
JUICIO ORDINARIO CIVIL
ACCIÓN DE RECISIÓN DE CONTRATO
ESCRITO INICIAL**

**C. JUEZ DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA EN TURNO
EN LA CIUDAD DE MÉXICO.
P R E S E N T E**

FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en José María Rico No. 116, Primer Piso, Colonia Del Valle Sur, Código Postal 03100, Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad de México y autorizando en términos del párrafo cuarto del Artículo 112 del Código de Procedimiento Civiles para la Ciudad de México a los Licenciado en Derecho **ARTURO CHÁVEZ PÉREZ** con numero de cedula profesional 30803419 y **NAYELLY ESTRADA LOPEZ** con numero de cedula profesional 34901608, así como los estudiantes de Derecho **JENIFFER ESQUIVEL INFANTE Y MARIO RUIZ GOROSPE** para oír y recibir todo tipo de notificaciones, documentos y valores, ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer;

Que por medio del presente escrito, en la Vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato, vengo a demandar de la C. **CLARA MEDINA RIVAS** quien puede ser emplazada a juicio en el domicilio ubicado en **Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México**, las siguientes:

P R E S T A C I O N E S

- A.** La declaración judicial de que ha procedido la rescisión del contrato de compraventa de fecha 25 de abril de 2013, el cual celebró la señora **CLARA MEDINA RIVAS** como compradora, con esta parte actora como vendedor, en términos de la cláusula **SÉPTIMA** del contrato base de la acción.
- B.** La desocupación y entrega por parte de la demandada del inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.

- C. El pago que resulte a juicio de peritos, por concepto de rentas generadas a partir del mes junio del año dos mil trece, hasta la presente fecha, más las que se sigan generando en el futuro hasta la solución del presente juicio.
- D. La declaración judicial de que se ha dado por terminado el mandato general e irrevocable para actos de dominio, que otorgo el suscrito a la señora CLARA MEDINA RIVAS para todos los actos relacionados con el inmueble materia del presente juicio.
- E. El pago de la cantidad de \$500,000.00 por concepto de pena convencional conforme a la cláusula sexta del Contrato básico de la acción.
- F. El pago de los daños y perjuicio originados por el incumplimiento del contrato en cuestión.
- G. El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.

Fundo la presente demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho:

HECHOS

1. El día 14 de mayo del año 2010 adquirí la propiedad del inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, mediante un contrato de compraventa, mutuo simple y constitución de garantía hipotecaria sobre el inmueble referido, crédito que me otorgó el Instituto Nacional de la Vivienda (INFONAVIT), mismo que acredito con la escritura pública número 1489, otorgada ante el Notario Público Número 27 en la Ciudad de México. (Anexo 1)

2. Con fecha 25 de abril de 2013 el suscrito y la señora CLARA MEDINA RIVAS celebramos contrato privado de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México. Contrato que se acompaña a la presente demanda como el documento base de mi acción. (Anexo 2)

3. El precio del inmueble motivo de la compraventa fue por \$1, 200,000.00 (un millón doscientos mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que se pagaría de la siguiente forma: \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 M.N.) en el momento de la firma del contrato referido; la cantidad restante, es decir la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.) la hoy demandada la pagaría en forma directa al INFONAVIT, en cuyo favor el suscrito constituyó una hipoteca por

un crédito convenido en la escritura 1489, otorgada ante el Notario Público Número 27 en la Ciudad de México; obligación a la cual la hoy demandada se obligó a pagarla en la forma y plazos estipulados en la escritura referida.

4. En la cláusula tercera del contrato de compraventa, documento base de la acción, se pactó que la señora CLARA MEDINA RIVAS se obligaba a continuar con los pagos de las mensualidades relativas al crédito hipotecario otorgado el día 14 de mayo de 2010 entre el suscrito y el INFONAVIT, asimismo en el referido contrato de compraventa, en su cláusula séptima se estipulo una cláusula rescisoria en la que se establece que si la hoy demandada, la señora CLARA MEDINA RIVAS dejaba de cumplir el pago mensual de dicho crédito hipotecario, el Contrato de compraventa se tendrá por rescindido.

5. Hago referencia que con la finalidad de que la hoy demandada pudiera ejercer actos de propiedad sobre el bien inmueble adquirido, se estipulo como condición en el contrato principal (Contrato de Compraventa) que el suscrito le otorgaría un mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a la C. Clara Mediana Rivas, mandato que fue otorgado en la escritura pública número 30803, otorgado ante el notario número 27 de la Ciudad de México, para todos los actos relacionados con el inmueble en cuestión que es el ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, esto fue en la misma fecha que en la celebración del contrato de compraventa, es decir el 25 de abril de 2013. Asimismo una vez liquidado el crédito el suscrito extendería la escritura en el momento correspondiente. (Anexo 3)

Cabe hacer la aclaración a su señoría que dicho mandato se le otorgo el carácter de irrevocable, tal y como se encuentra estipulado en el mismo, esto para la seguridad de la compradora y así el suscrito no pudiese revocar el mandato en tiempo inoportuno, pero toda vez que la demandada incumplió con el contrato principal y una vez que exista la declaración judicial de que procedió la rescisión del contrato de compraventa esa menester que se dé por terminado el contrato accesorio consistente en el mandato.

6. Una vez que la señora CLARA MEDINA RIVAS me realizo el pago por la cantidad de \$ 700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 M.N.), cantidad pactada en la cláusula cuarta del contrato multicitado, se le entregó las llaves y la posesión del inmueble, el cual posee desde la fecha de la celebración del contrato y hasta la fecha de hoy.

7. En el mes de febrero de 2014 me llegaron diversos requerimientos de pago por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) por no haber cubierto los pagos del crédito hipotecario el cual me fue otorgado.

8. Tras conocer el incumplimiento de la demandada solicite al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) una

certificación de adeudos para conocer desde qué fecha la señora Clara Medina Rivas ha dejado de cubrir los pagos a que se obligó en el contrato base de mi acción. Asimismo se acudió al domicilio de la demandada en diversas ocasiones para requerir el pago, a lo que ella se negaba en todas las ocasiones.

9. Una vez que me fue entregada la certificación de adeudos, me percate que la señora Clara Medina Rivas dejó de cumplir el pago del crédito hipotecario desde el mes de noviembre de 2014. Es por ello que acudo ante esta H. autoridad judicial para solicitar la rescisión del contrato de compraventa por haber incumplido la hoy demandada una de las cláusulas establecidas en el mismo y en el cual se estableció que el dejar de pagar el crédito hipotecario daba causa para poder demandar la rescisión del multicitado contrato. Certificación de adeudos que anexo a la presente demanda para demostrar el incumplimiento de la demandada. (Anexo 4)

10. Es por ello que el suscrito se ha visto en la necesidad de pagar los adeudos generados por la señora CLARA MEDINA RIVAS, así como las subsecuentes mensualidades a que estaba obligada en términos del contrato de marras, esto a fin de que no se siguieran generando intereses y adeudos atrasados que podrían traer como consecuencia un daño irreparable.

11. Además, se me han ocasionado daños y perjuicios, consistentes en las mensualidades del crédito hipotecario que dejó de cubrir la hoy demandada Clara Medina Rivas y que tuve que cubrir con dinero surgido de mi patrimonio, así como los intereses generados por dicho incumplimiento desde el mes de noviembre del año 2014, siendo que cada mensualidad es por \$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.)

12. Dichos intereses y daños deberán calcularse desde el día en que la demandada tomó posesión de la casa y dejó de cumplir su obligación hasta la fecha en que se me restituya la posesión de la misma.

CAPÍTULO DE PRUEBAS

1. LA CONFESIONAL.- A cargo de la demandada, la señora CLARA MEDINA RIVAS, quien deberá de comparecer personalmente y no por medio de Apoderado Legal alguno, a absolver el pliego de posiciones que en su momento procesal oportuno se presentará en sobre cerrado, debiéndose citar para que comparezca el día y hora que se fije para el desahogo de esta prueba, con el apercibimiento de que en el caso de que no comparezca, se le tendrá por confesa de las posiciones que previamente sean calificadas de legales.

2. LA DOCUMENTAL PRIVADA. - Consistente en el contrato privado de Compraventa de fecha 25 de abril de 2013.

3. LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la escritura pública número 1489, otorgada ante la fe del Notario Público número 27 en la Ciudad de México, en el cual se establece que el suscrito adquirió el inmueble materia del presente juicio mediante un crédito otorgado por el INFONAVIT.

4. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en el Certificado de Adeudos, mismo que fue expedido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) del mes de febrero del 2014.

5. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. – Consistente en la escritura pública número 30803 otorgada ante la fe del notario público número 27 con ejercicio en la Ciudad de México, en donde consta el mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio para todos los actos relacionados con el inmueble ubicado Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.

6. LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. - En todo lo que favorezca a los intereses de la parte actora.

7. LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. - En todo lo que favorezca a los intereses de la parte actora.

D E R E C H O

En cuanto al fondo del asunto son aplicables los artículos 16, 1949, 2248, 2249, 2255, 2283, 2300, 2310 y demás relativos y aplicables del Código Civil de la Ciudad de México,

El procedimiento se rige por los numerales 110, 111, 112, 114, 116, 143, 144, 255, 256, 259 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México.

Por lo anteriormente expuesto y fundado

A usted C. Juez atentamente solicito:

PRIMERO. - Tenerme por presentado en los términos del presente escrito; documentos que acompaño y copias de traslado, admitiendo la demanda en sus términos.

SEGUNDO. - Ordenar que se emplace al demandado y que se le corra traslado con las copias de demanda.

TERCERO. - En su oportunidad, dictar sentencia favorable a mis intereses.

PROTESTO LO NECESARIO

FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA
Ciudad de México a la fecha de su presentación.

AUTO ADMISORIO

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"AÑO DE LA CONSOLIDACION DE LA JUSTICIA ORAL"
DECIMO SEXTO CIVIL

368/2015

Ciudad de México, cuatro de diciembre del dos mil quince.

Con el escrito de cuenta, documentos y copias simples que el mismo se acompaña, fórmese expediente 368/2015 y regístrese en el Libro de Gobierno, guárdese en el seguro del Juzgado el documento exhibido como base de la acción, se tiene por presentado a: **GUZMÁN ALCÁNTARA FERNANDO**, por su propio derecho. Se tiene por autorizado en términos del párrafo cuarto del artículo 112 del Código Procedimientos Civiles vigente para la Ciudad de México a los profesionistas que señalan en su escrito inicial, a quien se les previene para en un término de tres días exhiban copia simple de su cedula profesional y registren su cedula profesional en la Primera Secretaria de Acuerdos de la Presidencia de este Tribunal y el Libro de Registros de la Secretaria "B" de este H. Juzgado, a quien se le tiene señalando domicilio que indica para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos; y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que indica, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** de: **MEDINA RIVAS CLARA**, las prestaciones que menciona.- con fundamento en el artículo 255, 256 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles Vigente, se da entrada a la presente demanda, con las copias simples exhibidas debidamente cotejadas córrase traslado y emplácese a la demandada para que dentro del término de **QUINCE DIAS** siguientes a la fecha de practicada la diligencia respectiva, produzca su contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento de que de no hacerlo dentro del plazo concedido se presumirán confesados los hechos propios de la demanda que se deje de contestar, atento a lo dispuesto por el artículo 471 del Código de Procedimientos Civiles invocado. De igual forma se apercibe a la demandada que de no dar contestación a la demanda en tiempo y forma se le harán efectivos los apercibimientos establecidos en la ley de la materia y aplicables al caso en concreto. Guárdese en el seguro del juzgado los documentos exhibidos como base de la acción. Por otra parte en cumplimiento a lo ordenado en el cuerpo plenario 15-02/2004, emitido por el Consejo de la Judicatura de la Ciudad de México, así como del contenido del artículo 25 segundo párrafo de la Ley de Transparencia y acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, se les concede un término de tres días para que manifiesten su conformidad para

publicar sus nombres y datos personales con el apercibimiento de que en caso de no hacerlos, constituirá su negativa. NOTIFIQUESE. Lo proveyó y firma el C. Juez Décimo Sexto de lo civil. Licenciado FRANCISCO CASTILLO GONZALEZ, ante el C. Secretario de Acuerdos "B", Licenciada MARIA JULIETA MENDOZA PINEDA, que autoriza y da fe.- DOY FE.-

**AUDIENCIA PREVIA DE
CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN DE
EXCEPCIONES PROCESALES.**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"AÑO DE LA CONSOLIDACION DE LA JUSTICIA ORAL"
DECIMO SEXTO CIVIL

368/2015

AUDIENCIA PREVIA, DE CONCILIACIÓN Y DE EXCEPCIONES PROCESALES

En la Ciudad de México, siendo las DOCE HORAS DEL VEINTISIETE DE ABRIL DE DOS MIL DIECISÉIS, día y hora señalados para que tenga verificativo la audiencia Previa, de Conciliación y de Excepciones Procesales, en el local de este H. Juzgado Décimo Sexto de lo Civil, LA SECRETARIA DE ACUERDOS "B" LICENCIADA JULIETA ARELLANO ROSAS HACE CONSTAR: Que comparece ante el C. JUEZ Y la C. SECRETARIA DE ACUERDOS, la parte actora, el C. FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA quien se identifica con credencial para votar con clave de elector GUAFE68010209H000 expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, asistido por ARTURO CHÁVEZ PÉREZ mandatario judicial de la parte ACTORA, quien se identifica con cedula profesional número 308034196 que lo acredita como licenciado en derecho expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, documento del cual se da fe de tener a la vista y que al final de la diligencia se devuelve al compareciente por así solicitarlo, asimismo se hace constar que no comparece la parte demandada, ni persona alguna que legalmente la represente. ACTO SEGUIDO EL JUEZ DECLARA LEGALMENTE ABIERTA LA PRESENTE AUDIENCIA.- Y por informes del encargado de la oficialía de partes y la encargada del archivo, manifiestan que no existen promociones pendientes para pasar al acuerdo. En cuanto a la depuración del procedimiento, de las constancias procesales no se advierte ninguna cuestión pendiente que depurar y resolver en esta audiencia. En cuanto a la legitimación procesal de las partes, la misma se encuentra debidamente acreditada con los documentos exhibidos, además de que la parte actora comparece a juicio por su propio derecho y el demandado no dio contestación a la demanda, motivo por el cual no existen excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver en esta audiencia. Por ultimo con fundamento en el artículo 290 del Código de Procedimientos Civiles, **SE ABRE EL JUICIO A PRUEBA POR EL TERMINO COMUN DE DIEZ DÍAS A LAS PARTES PARA QUE OFREZCAN LAS PRUEBAS QUE CONSIDEREN PERTINENTES A SUS INTERESES EN EL PRESENTE ASUNTO.** Con lo que concluye la presente audiencia, firmando el acta la parte compareciente en unión del C. Juez Décimo Sexto de lo Civil, Licenciado FRANCISCO CASTILLO GONZALEZ, Secretaria Conciliadora Licenciada MARTHA ROSARIO RAMIREZ VALDEZ y Secretaria de Acuerdos "B", Licenciada MARIA JULIETA MENDOZA PINEDA, que autoriza y da fe. Doy fe.

OFRECIMIENTO DE PRUEBAS

**C. JUEZ DÉCIMO SEXTO DE LO CIVIL DE PRIMERA
INSTANCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.
P R E S E N T E**

FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA, por mi propio derecho y con la personalidad que tengo debidamente acreditada en autos, ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer;

Que por medio del presente escrito, encontrándome en tiempo y forma, vengo a ofrecer de mi parte las siguientes:

P R U E B A S

1. LA CONFESIONAL.- A cargo de la demandada, la señora CLARA MEDINA RIVAS, quien deberá de comparecer personalmente y no por medio de Apoderado Legal alguno, a absolver el pliego de posiciones que en su momento procesal oportuno presentará en sobre cerrado, debiéndose citar para que comparezca el día y hora que se fije para el desahogo de esta prueba, con el apercebimiento de que en el caso de que no comparezca, se le tendrá por confesa de las posiciones que previamente sean calificadas de legales.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de mis hechos plasmados en mi escrito de demanda, asimismo se demostrará que la señora CLARA MEDINA RIVAS celebró contrato privado de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero. Asimismo, se demostrará que la señora CLARA MEDINA RIVAS se obligó en dicho contrato a continuar con el pago de las mensualidades del crédito hipotecario que se me concedió para adquirir el inmueble anteriormente mencionado, así como su incumplimiento del mismo desde el mes de noviembre del año 2013.

2. LA DOCUMENTAL PRIVADA. - Consistente en el contrato privado de Compraventa de fecha 25 de abril de 2013.

Esta prueba se relaciona con los hechos controvertidos de mi demanda marcados con los números dos, tres, cuatro, seis y nueve, asimismo se demostrara la relación contractual entre el suscrito y la hoy demandada, la señora

CLARA MEDINA RIVAS, así como el interés jurídico procesal y sustantivo que tengo; también se demostrará la procedencia de la acción intentada por ser el documento base de mi acción y del cual se derivan las prestaciones reclamadas en el presente juicio, de igual forma con el contrato base de mi acción se demostrara las obligaciones a la que se sujetó la demandada y del cual se deriva su incumplimiento.

3. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en la escritura pública número 1489, otorgada ante el Notario Público Número 27 en la Ciudad de México, en el cual se establece el otorgamiento de un crédito hipotecario, un contrato de compraventa y la constitución de una hipoteca.

Esta prueba se relaciona con mis hechos marcados con el número uno de mi escrito de demanda, asimismo se demostrara que el suscrito adquirió la propiedad del bien inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, inmueble que se adquirió con un crédito hipotecario otorgado por el INFONAVIT.

4. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. – Consistente en la escritura pública número 30803 otorgada ante la fe del notario público número 27 con ejercicio en la Ciudad de México, en donde consta el mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio para todos los actos relacionados con el inmueble ubicado Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.

Esta prueba se relaciona con el hecho marcado con el número cinco de mi escrito de demanda. Con esta prueba se demostrara la existencia de un mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio para los actos relacionados con el inmueble materia del contrato del cual se solicita su rescisión en este juicio, dicho mandato se le otorgó a la demandada ya que se encontraba pactado como condición en la celebración del contrato de compraventa y se le dio el carácter de irrevocable, pero toda vez que de proceder la rescisión del contrato principal consistente en la compraventa, el contrato de mandato perderá su carácter de irrevocable, ya que al no existir el contrato principal queda sin materia el contrato accesorio consistente en el de mandato. Por tanto se habrá probado que el contrato de mandato perdió su carácter de irrevocable y es procedente declarar que se ha dado por terminado el contrato de mandato sin responsabilidad para el suscrito.

5. LA DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en el Certificado de Adeudos, mismo que fue expedido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) del mes de febrero del 2014.

Esta prueba se relaciona con los hechos de mi escrito inicial de demanda marcados con los números siete, ocho, nueve y diez. Con esta prueba documental se va a demostrar los daños y perjuicios que la señora CLARA MEDINA RIVAS

me ocasionó ya que dejó de cumplir con su obligación derivada del contrato privado de compraventa, por el cual debía continuar con el pago de las mensualidades del crédito hipotecario del bien inmueble señalado en la presente Litis, la demandada dejó de pagar desde el mes de noviembre de 2013 como puede apreciarse en el estado de cuenta que emite el INFONAVIT y deberá de calcularse los daños desde aquella fecha hasta la entrega del inmueble.

6. LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. - En todo lo que favorezca a los intereses de la parte actora.

Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi escrito de demanda, asimismo con esta prueba se demostrará la relación contractual entre el suscrito y la demandada, así como el incumplimiento de la obligación a la que se sujetó la demandada derivada del contrato de compraventa.

7. LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. - En todo lo que favorezca a los intereses de la parte actora.

Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi escrito de demanda, asimismo con esta prueba se demostrará la relación contractual entre el suscrito y la demandada, así como el incumplimiento de la obligación a la que se sujetó la demandada derivada del contrato de compraventa.

Por lo expuesto,

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO. - Tenerme por presentado en tiempo y forma, ofreciendo las pruebas que se indican en el cuerpo del presente escrito, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. - Ordenar sean admitidas todas y cada una de las pruebas ofrecidas por mi parte, por estar ajustadas a Derecho.

TERCERO. - Señalar día y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley para el desahogo de las pruebas que sean admitidas.

PROTESTO LO NECESARIO

FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA
Ciudad de México a la fecha de su presentación.

**AUDIENCIA DE DESAHOGO DE
PRUEBAS, ALEGATOS Y CITACIÓN A
SENTENCIA.**

PLIEGO DE POSICIONES QUE DEBERA DE ABSOLVER DE FORMA PERSONAL Y NO POR CONDUCTO DE APODERADO LEGAL LA **C. CLARA MEDINA RIVAS** EN SU CALIDAD DE DEMANDADA EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL PROMOVIDO POR FERNANDO GUZMAN ALCANTARA RADICADO EN EL H. JUZGADO DÉCIMO SEXTO DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO CON EL NUMERO DE EXPEDIENTE 368/2015, SECRETARIA “B”.

DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES:

1. Que usted celebro con el carácter de compradora un contrato de compraventa con el señor Fernando Guzmán Alcántara, este como vendedor el día 25 de abril de 2013.
2. Que el bien inmueble materia del contrato de compraventa celebrado con el señor Fernando Guzmán Alcántara es el ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.
3. Que usted sabía que dicho inmueble fue adquirido por el señor Fernando Guzmán Alcántara a través de un crédito hipotecario.
4. Que usted sabía que sobre dicho inmueble recaía un gravamen consistente en una hipoteca y que aún quedaba pendiente una cantidad por pagar.
5. Que el precio pactado por la compraventa de dicho inmueble fue por la cantidad de \$1, 200,000.00 (un millón doscientos mil pesos 00/100 M.N.).
6. Que la forma de pago se pactó de la siguiente forma:
 - A) \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 M.N.) en el momento de la firma del contrato referido.
 - B) \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.) la hoy demandada la pagaría en forma directa al INFONAVIT en la forma y plazos establecida en la escritura pública 1489.
7. Que una vez firmado el contrato de compraventa de fecha 25 de abril de 2013, en ese mismo acto se le entrego la posesión del inmueble referido.
8. Que el señor Fernando Guzmán Alcántara le otorgó un mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio,

mismo que consta en escritura pública número 30803 para que usted pudiera ejercer todos los actos necesarios como propietaria del inmueble.

9. Que usted dejó de pagar conforme a la forma, cantidades y plazos establecidos en el contrato de compraventa de fecha 25 de abril de 2013 a partir del mes de noviembre de 2014.
10. Que se le requirió en diversas ocasiones el cumplimiento de sus obligaciones, consistente en el pago de los adeudos atrasados.
11. Que usted sabía que en el contrato de compraventa de fecha 25 de abril de 2013 se pactó una cláusula de rescisión de contrato en caso del incumplimiento de alguna de las partes al mismo.

RESERVANDOME EL DERECHO PARA ARTICULAR NUEVAS POSICIONES EN LA AUDIENCIA CORRESPONDIENTE AL ABSOLVENTE.

PROTESTO LO NECESARIO

FERNANDO GUZMAN ALCANTARA
En la Ciudad de México a 16 de agosto de 2016.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
"AÑO DE LA CONSOLIDACION DE LA JUSTICIA ORAL"
DECIMO SEXTO CIVIL

368/2015

En la Ciudad de México, siendo las ONCE HORAS DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISÉIS, día y hora señalados para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de pruebas que fueron admitidas en proveído de fecha 17 de mayo de dos mil dieciséis, en los autos del juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA, en contra de CLARA MEDINA RIVAS, expediente 368/2015. LA SECRETARIA DE ACUERDOS "B" LICENCIADA JULIETA ARELLANO ROSAS HACE CONSTAR: Que comparece ante el C. JUEZ Y C. SECRETARIA DE ACUERDOS, la parte actora, el C. FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA quien se identifica con credencial para votar con clave de elector GUAFE68010209H000 expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral, asistido por ARTURO CHÁVEZ PÉREZ mandatario judicial de la parte ACTORA, quien se identifica con cedula profesional número 308034196 que lo acredita como licenciado en derecho expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, documento del cual se da fe de tener a la vista y que al final de la diligencia se devuelve al compareciente por así solicitarlo, asimismo se hace constar que habiendo sido voceada por tres veces no comparece la parte demandada, ni persona alguna que legalmente la represente.

----- Y por informes del encargado de la oficialía de partes y la encargada del archivo, manifiestan que SI existen promociones pendientes para pasar al acuerdo. - EL C. JUEZ ACUERDA: A sus autos el escrito de la parte actora en sus términos para los efectos legales a que haya lugar; quien exhibe sobre cerrado que dice contener pliego de posiciones, mismo que se manda a guardar en el seguro del juzgado para ser abierto en el momento procesal oportuno.

---- EL JUEZ DECLARA LEGALMENTE ABIERTA LA PRESENTE AUDIENCIA.

---- Por lo que se procede al desahogo de las probanzas ofertadas por la parte ACTORA, única oferente:

---- 1) En cuanto a la prueba CONFESIONAL a cargo de la demandada CLARA MEDINA RIVAS, se procede a fracturar el sobre previamente exhibido por la oferente que dice contener el pliego de posiciones, mismo que al tenerlo a la vista no presenta huellas de haber sido mutilado o fracturado y al ser abierto de su contenido se advierte una hoja tamaño oficio con ONCE posiciones y una firma al calce de su articulante, mismas que a continuación se procede a calificar todas de legales; y toda vez que como ya se mencionó en líneas superiores injustificadamente no comparece a la presente audiencia la demandada de

referencia, no obstante de haber sido debidamente notificada, a través de BOLETÍN JUDICIAL, en consecuencia se le hace efectivo el apercibimiento contenido en auto de fecha 1° de abril de dos mil dieciséis, y se le tiene por confesa de las posiciones calificadas de legales, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 309 y 322 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, dándose por desahogada la citada probanza.

---- 2) Se tiene por desahogada por su propia y especial naturaleza la DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato privado de Compraventa de fecha 25 de abril de 2013, documental a la que se le concede valor probatorio pleno al no haber sido objetada y si reconocido por la contraria y con la que se acredita la relación contractual habida entre las partes de acuerdo a lo establecido en el numeral 335 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México.

---- 3) Se tiene por desahogada por su propia y especial naturaleza LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la escritura pública número 1489, otorgada ante la fe del Notario Público Número 27 en la Ciudad de México.

---- 4) Se tiene por desahogada por su propia y especial naturaleza LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la escritura pública número 30803, otorgada ante la fe del Notario Público Número 27 en la Ciudad de México.

---- 5) Se da por desahogada por su propia y especial naturaleza LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en un certificado de adeudos de fecha mes de febrero de 2014 y que emite el INFONAVIT.

---- 6) Quedan desahogadas la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA por su propia y especial naturaleza.

Habiendo concluido con la etapa de desahogo de pruebas, se pasa al periodo de alegatos en donde la parte actora alegó verbalmente lo que a su derecho convino, no así la parte demandada por no haber asistido a la presente audiencia, en consecuencia, pasen los autos a la vista del Suscrito para dictar la SENTENCIA DEFINITIVA correspondiente.

---- Con lo que terminó la presente audiencia, siendo las ONCE HORAS CON TREINTA MINUTOS del día de la fecha, firmando al margen y calce para constancia quien en ella intervino en unión del C. Juez Décimo Sexto de lo Civil de la Ciudad de México, LICENCIADO FRANCISCO CASTILLO GONZÁLEZ, ante la Secretaria de Acuerdos "B", LICENCIADA MARIA JULIETA MENDOZA PINEDA, con quien actúa, autoriza y da fe. - Doy fe.

CONCLUSIONES DE ALEGATOS

**C. JUEZ DÉCIMO SEXTO DE LO CIVIL DE PRIMERA
INSTANCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.
P R E S E N T E**

FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA, por mi propio derecho y con la personalidad que tengo debidamente acreditada en autos, ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer;

Que por medio del presente escrito y con fundamento en el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, vengo a presentar mis conclusiones de alegatos al siguiente tenor:

Es preciso empezar con los siguientes antecedentes:

1. Con fecha 26 de noviembre de 2015 el suscrito presentó ante oficialía de partes común del Tribunal Superior de Justicia en la Ciudad de México escrito de demanda que por razón de turno correspondió conocer al H. Juzgado Décimo Sexto de lo Civil de Primera Instancia.
2. El suscrito demandó a la señora CLARA MEDINA RIVAS en la Vía Ordinaria Civil, la rescisión del contrato privado de compraventa de fecha 25 de abril de 2013 sobre el bien inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, la entrega del inmueble referido, el pago de una pensión rentística por el periodo que ocupó el inmueble, el pago de \$500,000.00 por concepto de pena convencional, así como el pago de los daños y perjuicios ocasionado por la demanda durante el tiempo que tuvo la posesión de dicho inmueble sin que para ello tuviera derecho a poseer, finalmente el pago de gastos y costas.
3. Con fecha 8 de diciembre de 2015 se admitió a trámite la demanda interpuesta por el suscrito y se ordenó emplazar y correr traslado con las copias de la demanda a la señora CLARA MEDINA RIVAS.
4. Con fecha 03 de marzo de 2016 se emplazó a la señora CLARA MEDINA RIVAS y se le corrió traslado del escrito inicial de demanda y se le hizo sabedora

del término de 15 días hábiles para producir la contestación a la demanda instaurada en su contra.

5. Transcurrido el término de 15 días hábiles para producir su contestación, en auto de fecha 31 de marzo de 2016 se declaró la REBELDÍA en que incurrió la parte demandada al no dar contestación a la demanda instaurada en su contra y por precluido su derecho para hacerlo valer con posterioridad, asimismo se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se deban hacer por medio de Boletín Judicial.

6. Con fecha 27 de Abril de 2016 se llevó acabo la Audiencia Previa de Conciliación y Depuración de Excepciones Procesales tal y como lo establece el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, a la cual solo acudió la parte actora. En esta misma fecha el H. Juez mandó a recibir el pleito a prueba por el término común de diez días concedido a las partes.

7. Con escrito presentado en fecha 08 de mayo de 2016 se ofrecieron pruebas de mi parte consistentes en: a) LA CONFESIONAL A CARGO DE LA DEMANDADA, LA SEÑORA CLARA MEDINA RIVAS, b) LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compraventa de fecha 25 de abril de 2013, c) LA DOCUMENTAL PÚBLICA, Consistente en la escritura pública número 1489, otorgada ante el Notario Público Número 27 en la Ciudad de México, en el cual se establece el acto jurídico de compraventa mediante un crédito hipotecario. d) LA DOCUMENTAL PÚBLICA, Consistente la escritura pública número 30803 otorgada ante el Notario Público Número 27 en la Ciudad de México, en el cual se establece el Mandato irrevocable otorgado a la señora CLARA MEDIAN RIVAS. e) LA DOCUMENTAL PÚBLICA, Consistente en la certificación de adeudos, mismo que fue expedido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) del mes de febrero del 2014. f) LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; g) LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

8. En auto de fecha 17 de mayo de 2016 se tuvieron por admitidas todas y cada una de la pruebas ofrecidas de mi parte, asimismo la parte demandada no ofreció pruebas de su parte y se le tuvo por precluido su derecho y se fijó fecha de audiencia de ley para que tuviera verificativo el desahogo de las pruebas admitidas y preparadas.

9. Con fecha 16 de agosto de 2016, constituido este H. Juzgado en audiencia pública, el día y hora señalada para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas, compareció únicamente la parte actora. Se procedió al desahogo de las pruebas debidamente preparadas, comenzando con la prueba confesional a cargo de la demandada CLARA MEDINA RIVAS a quien se le tuvo por confesa de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, posteriormente se tuvo por desahogadas dada su propia y especial naturaleza los demás medios de prueba marcados con los números 2, 3, 4, 5 y 6.

CONCLUSIONES

Una vez emplazada a juicio la demandada y no habiendo producido su contestación y por consecuencia se guardó silencio sobre los mismos, se le tiene por confesa de los hechos narrados en el escrito de demanda.

La doctrina ha sostenido que para que sea procedente la acción de rescisión de un contrato es fundamental demostrar los siguientes elementos:

1. La existencia de un contrato.
2. El incumplimiento de una de las partes a sus obligaciones contractuales.
3. La culpa del deudor en ese incumplimiento.
4. La legitimación del acreedor para ejercitar la acción.

Esta parte actora con los hechos expuestos y con los medios de pruebas aportados ha demostrado los cuatro puntos señalados, así es que pasaré a explicar cómo es que quedan probados cada uno de ellos:

1. LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO.

Este punto queda debidamente demostrado con el documento base de la acción, mismo que fue exhibido en el presente juicio y de la lectura de su contenido se aprecia indubitablemente la existencia de una relación contractual entre el suscrito y la C. Clara Medina Rivas. Hay que dejar también claro que el contrato de marras es completamente legal y válido, toda vez que no está prohibido por la ley, ni es contrario a las buenas costumbres. Asimismo se tiene demostrada la existencia del contrato al cumplir lo señalado por el artículo 1794 del Código Civil para la Ciudad de México, ya que al plasmar su firma la demandada en dicho contrato es como exterioriza su consentimiento y por tanto se obliga a cumplir con lo pactado.

De igual forma queda satisfecha la fracción II de dicho numeral respecto al objeto del contrato, ya que el objeto es la compraventa de un bien inmueble y dicho acto jurídico se encuentra debidamente establecido en la ley y el inmueble materia del contrato se encuentra dentro del comercio.

2. EL INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES A SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Este punto queda debidamente probado con los medios de pruebas aportados, esto queda de manifiesto con el Certificado de adeudos que expidió el INFONAVIT y el adeudo que se generó por la falta de pago de la C. Clara Medina Rivas.

Asimismo queda probado el incumplimiento de la compradora al no haber comparecido a desahogar la prueba confesional a su cargo y tenerla por confesa del pliego de posiciones exhibidas en el que acepta haber dejado de cumplir con pago del crédito hipotecario.

En el contrato de marras se pactó en la cláusula séptima que si una de las partes incumplía con su obligación, el contrato de compraventa se daría por terminado.

3. LA CULPA DEL DEUDOR EN ESE INCUMPLIMIENTO.

Toda vez que la demandada no compareció a juicio a oponer sus excepciones y a acreditar su cumplimiento de su obligación se le tuvo por fictamente confesa de los hechos señalados en el escrito inicial de demanda, así como de las posiciones presentadas para que absolviera ya sea aceptando los hechos o negándolos, con esta prueba se tiene acreditado su incumplimiento que consistía en el pago del crédito hipotecario.

4. LA LEGITIMACIÓN DEL ACREEDOR PARA EJERCITAR LA ACCIÓN.

Esta parte actora tiene legitimación ad procesum para comparecer a juicio ya que soy titular de un derecho y el cual es requisito indispensable para obtener una sentencia favorable, asimismo también tengo interés jurídico en el presente asunto ya que como lo establece el numeral primero del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, tengo interés en que se imponga una condena a la parte demandada ya que he sufrido un daño por el incumplimiento de una obligación.

Al celebrar el contrato privado de compraventa ambas partes pactamos obligaciones recíprocas, es decir somos deudores y acreedores al mismo tiempo, así es que al aceptar dicho contrato estábamos obligados a cumplir con lo pactado en el contrato, por haberse establecido así en el contrato de marras, las obligaciones de ambos se volvían exigibles en ese momento ya que así se pactó. La demandada viola de esta forma el principio básico de derecho civil "Pacta Sunt Servanda", en consecuencia y con fundamento en el artículo 1949 del Código Civil para la CDMX me da la facultad de optar por la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios. Lo anterior se refuerza con la siguiente jurisprudencia;

Época: Décima Época
Registro: 2009492
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 19, Junio de 2015, Tomo II
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.)
Página: 1586

COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)].

Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706, de rubro: "COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Por lo anteriormente expuesto y fundado

A usted C. Juez atentamente solicito:

ÚNICO.- Tenerme por presentadas y hechas mis conclusiones de alegatos, para ser tomados en cuenta en el momento de dictar la sentencia definitiva.

PROTESTO LO NECESARIO

FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA
Ciudad de México a la fecha de su presentación.

SENTENCIA DEFINITIVA

CIUDAD DE MÉXICO A DIEZ DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISÉIS.

V I S T O S, para dictar Sentencia Definitiva en los autos del juicio ORDINARIO CIVIL promovido por **FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA**, Expediente número 368/2015-----

-----**R E S U L T A N D O:** -----

1. Por escrito presentado ante este Juzgado el veintiséis de Noviembre de dos mil quince, el C. FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA, demandó en la Vía Ordinaria Civil, por rescisión de contrato de compraventa, acción establecida en el artículo 1949 del Código Civil para la Ciudad de México de CLARA MEDINA RIVAS, las siguientes prestaciones; a) La declaración judicial de que ha procedido la rescisión del contrato de compraventa de fecha 25 de abril de 2013, que celebró la señora CLARA MEDINA RIVAS como compradora, con esta parte actora como vendedor, en términos de la cláusula SÉPTIMA del contrato base de la acción. b) La desocupación y entrega por parte de la demandada del inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México. c) El pago que resulte a juicio de peritos, por concepto de rentas generadas a partir del mes junio del año dos mil trece, hasta la presente fecha, más las que se sigan generando en el futuro hasta la solución del presente juicio. d) La declaración judicial de que se ha dado por terminado el mandato general e irrevocable para actos de dominio, que otorgo el suscrito a la señora CLARA MEDINA RIVAS para todos los actos relacionados con el inmueble materia del presente juicio. e) El pago de la cantidad de \$500,000.00 por concepto de pena convencional conforme a la cláusula sexta del Contrato básico de la acción. f) El pago de los daños y perjuicio originados por el incumplimiento del contrato en cuestión. g) El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio. Ahora bien, basándose en los hechos que estime constitutivos de su acción, el derecho aplicable, los documentos que estime necesarios y consideraciones de derecho aplicables al caso. -----

2. Turnada que fue la demanda a este juzgado, se admitió a trámite la demanda en la forma y vía propuesta por auto de fecha ocho de diciembre de dos mil quince, en donde se ordenó emplazar y notificar a la demandada para que dentro del término de 15 días produjera la contestación, con el apercibimiento que de no hacerlo, se le declarará la rebeldía correspondiente y se le tendrán por presuntamente confesa de los hechos consignados en la misma y por perdido su derecho que en tiempo y forma pudo haber ejercitado; diligencia que se efectuó conforme a derecho por su conducto, el día 03 de marzo de 2016.-----

3. Se le acusó a la demandada CLARA MEDINA RIVAS la correspondiente rebeldía, en virtud de que no se apersono a juicio a producir su escrito de contestación de demanda. Y seguido que fue el procedimiento en todas y cada una de sus etapas procesales se citó a las partes para oír sentencia definitiva correspondiente. -----

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

PRIMERO. - Este juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto de conformidad a lo previsto por los artículos 156 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y el artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, debido a la naturaleza del asunto y aunado a que el documento base de la acción según cláusula décima primera las partes se sometieron a la leyes y tribunales de esta capital.

SEGUNDO. - La vía Ordinaria Civil en que se ventiló este asunto es la correcta.

TERCERO. - La personalidad de FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA quedó debidamente acreditada en autos, al haber comparecido a juicio por su propio derecho, tal y como lo dispone el artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles para la entidad. Por su parte la demandada CLARA MEDINA RIVAS como ya se advirtió hubo de causarle la correspondiente rebeldía, al no haber comparecido a juicio a producir su escrito de contestación de demanda.

CUARTO.- Una vez analizados los argumentos vertidos por la parte actora, se concluye que FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA quien comparece por su propio derecho, funda su acción de rescisión de contrato y demás prestaciones señaladas, conforme a lo establecido por los artículos 1949 y 2310 del Código Civil para la entidad, los elementos o hechos constitutivos a probar son los siguientes: a) La existencia del contrato de compraventa , celebrado entre las partes, respecto del bien inmueble materia de este juicio y b) la causal de rescisión a que se refiere el actor en su escrito inicial de demanda.- Y en tal caso tenemos que los elementos precisados se encuentran plena y legalmente satisfechos al acreditarse la acción ejercitada mediante el contrato privado de compraventa celebrado entre las partes el día 25 de abril de 2013, conforme a lo establecido por el artículo 1794 del Código Civil para la Ciudad de México, pues en dicho contrato, se establece el consentimiento expreso de las partes y el objeto materia del propio contrato, que lo es el bien inmueble descrito en autos, el cual al no desvirtuarse se constituye en valor de prueba plena, conforme lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México documental a la que se le concede valor probatorio pleno al no haber sido objetada y si reconocido por la contraria y con la que se

acredite la relación contractual habida entre las partes. En tanto que el segundo de los elementos o hechos constitutivos precitados; también se encuentra plena y legalmente satisfecho, lo anterior de acuerdo a la afirmación que vierte la actora, en cuanto a que el demandado no se ha hecho cargo de los pagos del crédito hipotecario al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES, tal y como se convino en el contrato fundatorio de la acción ejercitada a que nos hemos referido en líneas precedentes, el cual ya fue materia de estudio y valoración, esto también se prueba con el certificado de adeudos expedido por el INFONAVIT, documento que exhibe el actor como probanza para demostrar desde que fecha el demandado dejó de pagar el crédito hipotecario, por lo que no fue posible cubrir el equivalente a razón de \$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 100/00 M.N.) que habrán de liquidarse en abonos mensuales, los que una vez sumados arrojan la cantidad de \$510,000.00 (quinientos diez mil pesos 100/00 M.N.), debido a la circunstancia de que simplemente no pago tales conceptos, en los términos a que se comprometió ante el INFONAVIT, afirmación que se encuentra administrada conforme a la circunstancia de dar por cierto tales aseveraciones que vierte FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA, toda vez que la parte demandada no compareció a juicio a contestar la demanda instaurada en su contra, por lo que hubo de causarle la correspondiente rebeldía, al surtirse la confesional ficta de hechos, teniéndose por ciertos los mismos y que refiere el actor, en el escrito de origen, confesional que tiene pleno valor probatorio, siendo suficiente para acreditar la acción ejercitada el hecho de que la parte actora acompañe a juicio el contrato fundatorio de la acción, así como la escrituras que amparan la propiedad de la parte actora sobre el bien raíz que aquí se ejercita e incluso de acuerdo al poder otorgado a la parte demandada con respecto a la adquisición de dicho inmueble a fin de poder representar al vendedor, respecto de las gestiones tendientes a realizar los pagos convenidos ante el INFONAVIT, documentales aludidas, que tienen efectos de prueba plena al tenor de los artículos 327 fracción VIII y 403 y demás relativos a la Ley Adjetiva para la materia, no debiendo pasar por alto, que es precisamente al demandado a quien le corresponde acreditar haber dado cumplimiento a las prestaciones reclamadas, conforme al pago de lo convenido, lo que en esencia de autos consta que no aconteció.- Por todo lo anterior resulta procedente declarar la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre las partes el 25 de abril de 2013, respecto del bien inmueble cuya ubicación, medidas y colindancias constan en autos, la cual fue hecha valer por FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA. Por lo que en esa consecuencia con fundamento en el artículo 1949 del Código Civil para la Ciudad de México y habiéndose declarado procedente la acción ejercitada por la parte actora, lo procedente al caso es el declarar que las partes del presente juicio, se restituyan las prestaciones que se hubieran hecho, por consiguiente, se condena a CLARA MEDINA RIVAS a hacer la entrega material y jurídica del inmueble materia de esta controversia a la parte actora; de igual forma, se condena al demandado al pago de la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos

100/00) por concepto de pena convencional, debido a incumplimientos de su parte, a las estipulaciones pactadas en el contrato de compraventa celebrado el día 25 de abril de 2013, tal y como se pactó en la cláusula SEXTA de este; de igual forma se declara que el contrato de mandato para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio ha perdido el carácter de irrevocable toda vez que al rescindir el contrato principal del cual derivó como accesorio el contrato de mandato este queda sin materia y por consecuencia adquiere el carácter de revocable, mismo que tendrá que revocarse tal y como lo establece la ley; así mismo se condena a CLARA MEDINA RIVAS, al pago del concepto de daños y perjuicios que se reclaman en el inciso e) del capítulo de prestaciones de demanda, en relación con el inciso c) de las mismas, ocasionado desde la fecha de celebración de contrato de compraventa que data al día 25 de abril de 2013, fecha en que se comprometió a cubrir los pagos del crédito hipotecario al INFONAVIT mensualmente; daños y perjuicios de referencia que se equiparan a una pensión rentística que también reclama la parte actora en el inciso c) de las prestaciones aludidas y que habrá de transcurrir como ya se dijo, desde la fecha de celebración del contrato de compraventa, hasta la entrega material y jurídica del bien raíz, la cual deberá ser cuantificada por peritos una vez que cause ejecutoria la presente resolución, tomando en consideración lo que pudo haber producido en el transcurso del tiempo mencionado el inmueble materia de la presente compraventa; por lo que una vez de advertidos los daños ocasionados por la demandada debido al incumplimiento de sus obligaciones, se absuelve al mismo del pago por separado de una renta o alquiler que habrían de determinar peritos debido al uso que ha dado la demandada al inmueble en referencia, esto en virtud de que como ya se adujo, tal prestación se encuentra inmersa dentro del concepto de daños y perjuicios reclamados por la parte actora, y que fueron concedidos en los términos solicitados; dentro de los cuales se determinó que los daños y perjuicios se equiparan a una pensión rentística tal y como se advirtió con antelación.- Por otro lado en acatamiento al numeral de referencia y en base a que la acción ejercitada por la parte actora resultó procedente, se condena a FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA, a hacer la devolución a la parte demandada, de la cantidad de \$700,000.00 entregados por esta última, como garantía de la seriedad del contrato de compraventa del que habla la cláusula cuarta del fundatorio de la acción, así como el pago de los intereses legales de dicha cantidad, previa regulación que de ello se haga en ejecución de sentencia, por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena al demandado para que dentro del término de 5 días hábiles haga entrega del inmueble materia de la rescisión del contrato, apercibida que en caso de no hacerlo, será acreedora a los medios de apremio.

QUINTO. - No encontrándose el presente caso dentro de lo previsto por el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles no se hace condena en gastos y costas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se resuelve:

PRIMERO. - La vía intentada fue la idónea donde la parte actora acreditó su acción, en tanto la demandada, no compareció a juicio y el mismo se siguió en su rebeldía, en consecuencia, de lo anterior.

SEGUNDO. - En consecuencia, se declara procedente la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día 25 de abril de 2013, respecto del bien inmueble cuya superficie, medidas y colindancias se advierten en autos.

TERCERO. - Se condena a la demandada CLARA MEDINA RIVAS, al pago de la cantidad de \$500,000.00 por concepto de pena convencional debido al incumplimiento de su parte.

CUARTO. - De igual forma se condena a la demandada al pago de daños y perjuicios en los términos que reclama la parte actora; mismos que se equipara al concepto de renta o alquiler de dicho inmueble tal y como se especificó en la parte considerativa de esta resolución.

QUINTO. - Se condena a la demandada CLARA MEDINA RIVAS para que, dentro del término de 5 días, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, haga entrega del inmueble motivo de la rescisión del contrato, consistente en el ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, apercibido que en caso de no hacerlo será acreedor a los medios de apremio.

SEXTO. - Por otra parte, se condena a la actora, a hacer la devolución a la demandada de la cantidad de \$700,000.00 entregados por este último, como garantía de la seriedad del contrato de compraventa del que habla la cláusula cuarta del fundatorio de la acción, así como sus respectivos intereses al tipo legal, previa regulación que de ello se haga en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. - No se hace condena en gastos y costas en esta instancia.

OCTAVO. - NOTIFÍQUESE a las partes esta resolución.

Así, Definitivamente lo resolvió y firma el C. Juez, Licenciado FRANCISCO CASTILLO GONZÁLEZ Juez Décimo Sexto de lo civil de esta Capital ante la Secretaria de Acuerdos "B", LICENCIADA MARIA JULIETA MENDOZA PINEDA, con quien actúa, autoriza y da fe. - Doy fe.

**ANEXOS Y DOCUMENTOS
PRESENTADOS CON EL ESCRITO DE
DEMANDA.**

ANEXO 1

ESCRITURA NÚMERO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE 1489

En la ciudad de México, siendo el día catorce del mes de mayo del año dos mil diez, yo el Licenciado José Santos Aveiro, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 27, EN LEGAL EJERCICIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, hago constar ante mi fe los siguientes contratos:

I.- EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA, que celebran, por una parte, Sharon Núñez Hernández a quien en lo sucesivo se le designara como LA PARTE VENDEDORA; y, por la otra parte Fernando Guzmán Alcántara por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le designará como LA PARTE COMPRADORA; con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, para efectos de la cláusula segunda de este capítulo, en lo sucesivo mencionado como "INFONAVIT", representado por el licenciado Patricio Rojas Santos.

II.- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte y como acreditante, INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en lo sucesivo el INFONAVIT, representado como antes ha quedado dicho; y, por otra parte y como acreditado Fernando Guzmán Alcántara, actuando por su propio derecho, en lo sucesivo el "TRABAJADOR".

III.- LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que otorga el señores Fernando Guzmán Alcántara; actuando por su propio derecho, a favor del "INFONAVIT".

IV.- EL PODER ESPECIAL que otorga el mismo "TRABAJADOR" a favor del INFONAVIT, y el CONTRATO DE MANDATO que celebra el "TRABAJADOR" con el INFONAVIT.

V.- CLAUSULAS GENERALES

Lo anterior, al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD: El bien inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, fue adquirido por la C. Sharon Núñez Hernández mediante una donación por parte del C. José Núñez Chávez en fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro.

SEGUNDO.- GRAVÁMENES: El inmueble descrito con antelación materia de esta compraventa e hipoteca, se encuentra libre de gravamen según Certificado de Libertad de Gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de México, el día primero del mes de abril del año dos mil diez.

TERCERO.- SITUACIÓN FISCAL: Que el inmueble de referencia se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, del suministro de Agua Potable, energía eléctrica y en general, no se adeuda cantidad alguna por ningún concepto en relación con el mismo.

CUARTO.- VALOR AVALÚO: Jorge Guzmán González practicó avalúo al inmueble materia de este contrato de fecha siete de enero de dos mil diez, el cual arrojó un valor de \$ 950, 000.00 (novecientos cincuenta mil PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

QUINTO.- El inmueble descrito en el antecedente PRIMERO, es para uso HABITACIONAL.

SEXTO.- Carta para la entrega recepción de la vivienda suscrita por las partes, en la cual el adquirente manifieste su aceptación de la vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios, que satisfagan los respectivos criterios del “INFONAVIT”, y agregarla al apéndice de la escritura.
POR SU PARTE, MANIFIESTA EL “DEUDOR”, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:

SÉPTIMO- RÉGIMEN PATRIMONIAL. – Que el TRABAJADOR se encuentra soltero.

OCTAVO.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL INFONAVIT. En el Diario Oficial de la Federación del 24 de abril de 2008, se publicaron las “Condiciones Generales de Contratación que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda”.

NOVENO.- REGLAS DE CRÉDITO. El Consejo de Administración del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16, fracción IX, y 47 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, expidió las vigentes “Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (en adelante citadas como “Reglas”), mismas que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 22 de febrero de 2008, y posteriormente resolvió reformar y adicionar diversas reglas de las Reglas antes citadas, mismas que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 14 de agosto de 2008. Con posterioridad, el propio Consejo de Administración, en su sesión ordinaria número 690 celebrada el 29 de octubre de 2008, resolvió asimismo reformar y adicionar las reglas sexta, décima, décima octava, vigésima sexta y trigésima primera de las Reglas de mención, mismas que están en proceso de publicarse en el Diario Oficial de la Federación y que, por así disponerlo la regla primera transitoria del acuerdo correspondiente de dicho Consejo de Administración, han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2009. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo su número de orden, una copia de este último acuerdo del Consejo de Administración del INFONAVIT por el que se reforman y adicionan las reglas antes referidas.

DECLARACIONES

I. Declara el **TRABAJADOR**, al **INFONAVIT** bajo protesta de decir verdad en los términos de ley, que:

a) Ha solicitado al INFONAVIT el otorgamiento de un crédito simple con garantía hipotecaria para destinarlo a la adquisición de una vivienda, como consta en la solicitud de inscripción de crédito. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo su número de orden, la solicitud de inscripción de crédito debidamente firmada por el Trabajador.

b) Conoce enteramente las Condiciones Generales de Contratación que se refieren en el antecedente de esta escritura, mismas que el INFONAVIT le propone para celebrar el Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria mediante el que le otorgará un crédito para la adquisición de vivienda; que sabe y comprende los alcances y efectos obligacionales de dichas Condiciones Generales de Contratación; y que tiene el interés y voluntad de aceptar las Condiciones Generales de Contratación antes mencionadas para celebrar el contrato que arriba se menciona. Agrego al apéndice correspondiente bajo su número de orden, debidamente firmadas por el TRABAJADOR, un ejemplar de las citadas Condiciones Generales de Contratación que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo “A” del contrato de crédito que se consigna en este instrumento.

c) Los hechos que se mencionan en el capítulo II de las Condiciones Generales de Contratación son ciertos en lo que a él conciernen y en observancia a las mismas, bajo protesta de decir verdad, reitera que: (i) Sabe que puede recibir crédito del INFONAVIT por una sola vez y, por consiguiente, manifiesta que a la fecha de firma de la presente escritura no ha tenido, ni tiene crédito otorgado a su favor por este último; (ii) Sabe que al obtener un crédito o recibir cualquier cantidad del INFONAVIT, sin tener derecho a ello, mediante engaño, aprovechamiento de error, simulación o sustitución de persona, se comete un delito; (iii) La información, datos y documentación proporcionados al INFONAVIT, para obtener el crédito que ha solicitado, son verdaderos y auténticos, manteniéndose a esta fecha, como verdaderos, los hechos manifestados en la solicitud de inscripción de crédito presentada ante el INFONAVIT y que no tiene conocimiento

de ninguna circunstancia diferente, hasta la fecha de firma de esta escritura, que pudiera considerarse adversa al INFONAVIT y, por consiguiente, alterar o modificar las condiciones de otorgamiento del crédito; (iv) A la fecha de firma de la presente escritura, tiene relación laboral vigente, que no está tramitando su jubilación o pensión, que no presenta padecimientos de forma manifiesta y prolongada o causados por enfermedades o riesgos de trabajo que pudieran derivar en incapacidad total o parcial permanente y que no está tramitando estas incapacidades ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y que tampoco está tramitando ante la administradora de fondos para el retiro correspondiente, la devolución parcial o total del saldo de su cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro; (v) Escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura, de entre el listado que le presentó el INFONAVIT para su elección; (vi) Conoce y entiende el contenido y forma de aplicación de la “Tabla de Tasas de Interés Ordinario” a que se refieren las cláusulas primera de esta escritura y novena de las Condiciones Generales de Contratación, por lo que está consciente que la Tasa Anual de Interés Ordinario que se refiere en la cláusula novena puede ser ajustada con posterioridad a la firma de esta escritura; y (vii) No está sujeto a procedimiento de concurso civil o mercantil, ni ha sido declarado en concurso civil o mercantil por resolución judicial firme.

d) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la Carta de Condiciones Financieras Definitivas mediante la que éste le propone las Condiciones Financieras Definitivas bajo las que le otorgará el Crédito con la celebración del Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se consigna en el presente instrumento; y que ha leído, conoce y comprende, en todo su alcance, todas y cada una de las Condiciones Financieras Definitivas antes referidas, las cuales acepta integralmente para celebrar dicho contrato. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo su número de orden, debidamente firmada por el TRABAJADOR, la Carta de Condiciones Financieras Definitivas que, en lo sucesivo, se identificarán como Anexo “B” del contrato de crédito que se consigna en este instrumento.

e) Ha recibido del INFONAVIT con anterioridad a este acto la “Tabla de Tasas de Interés Ordinario”, misma que ha leído, conoce y comprende en todo su alcance, por lo que manifiesta su conformidad con dicha tabla para el efecto de celebrar el Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria. Se agrega al apéndice de esta escritura, bajo su número de orden, debidamente firmada por el Trabajador, la “Tabla de Tasas de Interés Ordinario” correspondiente al crédito que se consigna en este instrumento que, en lo sucesivo, se identificará como Anexo “C” del contrato de crédito que se consigna en este instrumento.

f) En este acto exhibe el Aviso para Retención de Descuentos, debidamente firmado y sellado por su patrón para constancia de su recepción, el cual, a pedido suyo, se agrega al apéndice de esta escritura bajo su número de orden

g) Eligió libremente la vivienda objeto de esta escritura y que sabe que la obligación de responder por cualquier falla técnica, vicio oculto, deterioro o irregularidad de índole jurídica que presente la misma, es única y exclusiva de la “PARTE VENDEDORA”, sin que le asista derecho alguno para ejercer acción legal en contra del INFONAVIT por esta causa, en virtud de que este último sólo le otorga el crédito para adquirir tal vivienda.

h) El precio de la compraventa que se conviene en este instrumento es el precio total que paga (i) con el importe que dispone del Crédito que el INFONAVIT le otorga mediante el contrato que se consigna en esta escritura, con el saldo de su Subcuenta de Vivienda y, en su caso, con su Ahorro Voluntario; (ii) con el mutuo que el “FOVISSSTE” otorga al “DEUDOR” y (iii) que la diferencia a cubrir o ya cubierta del precio la paga o ha pagado directamente a la “PARTE VENDEDORA” con dinero de su propio peculio, sin que, por lo tanto, haya pago adicional alguno por cubrir a la “PARTE VENDEDORA”.

j) Ha leído, conoce y comprende enteramente las vigentes Reglas a que se hace referencia en el antecedente décimo segundo de este instrumento; que sabe que, para recibir un crédito del INFONAVIT destinado a la adquisición de una vivienda, requiere otorgar al propio INFONAVIT una cobertura a través de un Fondo de Protección de Pagos; que sabe que un grupo de derechohabientes del INFONAVIT que han recibido de éste diversos créditos para vivienda están en proceso de constituir un Fondo de Protección de Pagos, de conformidad con la regla sexta de las Reglas y los Lineamientos expedidos por el Consejo de Administración del INFONAVIT; y que tiene el interés y voluntad de adherirse a dicho Fondo de Protección de Pagos y

obligarse a realizar las aportaciones mensuales al mismo en los términos que adelante se pactan en el Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

II. Declara el INFONAVIT que:

a) Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la “Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” (en lo sucesivo “Ley del INFONAVIT”), entre cuyos objetivos se encuentra administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para establecer y operar un sistema de financiamiento que le permita el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, o al pago de pasivos contraídos por alguno de los conceptos anteriores.

b) En cumplimiento a sus fines, previstos en la fracción II (dos romano) del artículo 3 (tres) de la Ley del INFONAVIT, y en consideración a la información, documentación y declaraciones que le ha presentado el Trabajador, ha declarado precedente el otorgamiento del crédito solicitado por éste.

III. Declaran conjuntamente el INFONAVIT y el Trabajador, para efectos de lo dispuesto por el artículo 9 (nueve) de la “Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado” y por la regla octava de las “Reglas Generales” emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la aplicación de la ley antes citada, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 30 (treinta) de junio de 2003 (dos mil tres), que:

a) No existió oferta vinculante del INFONAVIT antes de la celebración de este instrumento.

b) El representante del INFONAVIT explicó al Trabajador los términos y condiciones definitivas de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales contenidas en este instrumento, manifestando el Trabajador que dicha explicación ha sido a su entera satisfacción.

c) Han sido informados por el suscrito notario de que una copia simple de esta escritura se encontrará a su disposición en las oficinas de la notaría a mi cargo, la cual les será entregada después de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma de este instrumento.-

d) Que escogió al perito valuador que realizó el avalúo del inmueble objeto de esta escritura de entre el listado que le presentó el “INFONAVIT”.

CLAUSULAS CAPITULO PRIMERO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

PRIMERA.- Sharon Núñez Hernández por la presente escritura VENDE de manera definitiva y sin reserva alguna, libre de todo gravamen y limitación de dominio, al señor Fernando Guzmán Alcántara, quienes actuando por su propio derecho compra y adquiere el inmueble, libre de todo gravamen y responsabilidad aun fiscales, sin reserva ni limitación de dominio alguna, con sus acciones y, en general, con todo cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde al mismo, teniendo el inmueble la ubicación, superficie, medidas, linderos y colindancias que se describen en el capítulo I primero de este instrumento. La “PARTE COMPRADORA” adquiere el inmueble en propiedad:

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ 950,000.00 (novecientos cincuenta mil PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que la “PARTE COMPRADORA” paga a la “PARTE VENDEDORA”: (i) con la suma de \$950,000.00 (novecientos cincuenta mil PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), misma que el “INFONAVIT”, conforme a las instrucciones de la “PARTE COMPRADORA”, se obliga a entregar a la “PARTE VENDEDORA” dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma, que el “INFONAVIT” realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la “PARTE VENDEDORA” señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLAVE) 123456789, de la que la “PARTE VENDEDORA” es titular en BBVA BANCOMER; (iii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma “PARTE VENDEDORA”, quien manifiesta recibir

en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura de la "PARTE COMPRADORA", la cantidad restante del precio de compraventa.

La "PARTE VENDEDORA" asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el término antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior, mediante el depósito que el "INFONAVIT" realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula. Con base en lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, la "PARTE VENDEDORA" manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el "INFONAVIT" realice la entrega de la suma a que se refiere el párrafo primero antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la "PARTE VENDEDORA" reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la "PARTE COMPRADORA" cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

TERCERA.- Las partes reconocen que en este contrato no existen causas de invalidez, nulidad o rescisión, renunciando en consecuencia a cualquier derecho, acción o excepción que pudieren tener provenientes de esa circunstancia.

CUARTA.- LA PARTE VENDEDORA se obliga expresamente a responder del saneamiento para el caso de evicción en términos de Ley.

QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA entrega en este acto a LA PARTE COMPRADORA la posesión material y jurídica del inmueble objeto de este contrato de compra-venta.

SEXTA.- LA PARTE COMPRADORA declara bajo protesta de decir verdad, que recibe el bien inmueble materia de la presente operación conforme a las características y especificaciones técnicas, de obra y construcción pactadas, reuniendo además el inmueble las condiciones de higiene y salubridad que exige la Ley, motivo por el cual, renuncia en este acto a cualquier derecho o acción que le pudieren corresponder por estos conceptos.

SÉPTIMA.- Para el conocimiento de cualquier controversia que llegare a suscitarse con motivo de la interpretación de este contrato, las partes renuncian a cualquier jurisdicción que pudiere corresponderles por razón territorial y se someten expresamente a los Tribunales de la ciudad de México.

OCTAVA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se originen con motivo del presente contrato de compra-venta serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, a excepción del Impuesto sobre la Renta, el cual será a cargo de LA PARTE VENDEDORA.

CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. CLAUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA. DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. Por este acto, el INFONAVIT, representado como ha quedado dicho en el proemio de esta escritura, otorga al TRABAJADOR un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, mismo que el Trabajador dispone en este acto de conformidad con lo estipulado en la cláusula quinta de las Condiciones Generales de Contratación

referidas en el inciso b) de las declaraciones del Trabajador de este instrumento y en la que también se estipulan, entre otras, las condiciones financieras relativas al plazo del crédito, la amortización, la tasa de interés ordinario y moratorio, actualización del saldo del crédito, pagos anticipados, seguros y demás relativas del crédito otorgado.

El Trabajador manifiesta su voluntad de celebrar con el INFONAVIT el contrato de crédito que se consigna en este instrumento, con sujeción a todas y cada una de las Condiciones Generales de la Contratación del Crédito a que alude el inciso b) de las declaraciones del Trabajador de este instrumento, por lo que en este acto, acepta expresamente: (i) Todas y cada una de las cláusulas que se consignan en el Apartado A del capítulo III (tres romano) de las citadas Condiciones Generales de Contratación; (ii) Las Condiciones Financieras Definitivas del Crédito a que se refiere el inciso d) de las declaraciones del Trabajador de este instrumento; y (iii) La aplicación de la Tasa Anual de Interés Ordinario que corresponda, según lo que se establece en la Tabla de Tasas de Interés Ordinario que se relaciona en el inciso e) de las declaraciones del Trabajador de este mismo instrumento.

En virtud de lo anterior, el TRABAJADOR y el INFONAVIT convienen que todas y cada una de las cláusulas que se consignan en el Apartado A del capítulo III (tres romano) de Condiciones Generales de la Contratación del Crédito, se tengan por reproducidas en esta cláusula como si se insertaran a la letra y formen parte del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, por lo que acuerdan regirse por las estipulaciones que se contienen en las citadas Condiciones Generales de la Contratación del Crédito y, asimismo, reconocen que los Anexos "A", "B" y "C" forman parte integrante del referido contrato de crédito por lo que, reconocen, los obligan en sus términos.

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. El Trabajador, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros y en garantía del pago preferente y puntual del Crédito Otorgado, de los intereses que se devenguen y, en su caso, de los accesorios a cuyo pago esté obligado conforme al presente contrato, así como en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la ley o de resoluciones judiciales, constituye hipoteca en los términos que se convienen en el capítulo de constitución de garantía hipotecaria de este instrumento.

CAPÍTULO TERCERO CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DEL INFONAVIT. Atendiendo a lo estipulado en los contratos que se hacen constar en los capítulos segundo de la presente escritura, el sujeto de crédito, denominado en dicho contrato como el Trabajador, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contraen por virtud del presente contrato, constituyen hipoteca en PRIMER LUGAR Y GRADO DE PRELACIÓN a favor del "INFONAVIT", sobre el inmueble relacionado en el antecedente I primero de esta escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. Esta hipoteca se constituye en primer lugar y grado sobre el inmueble aludido y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho al mismo y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 (dos mil ochocientos noventa y seis) y 2897 (dos mil ochocientos noventa y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil de los demás Estados de la República, y, por lo tanto, se extiende a las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y, en general, todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan al momento de requerirse el pago. La hipoteca se constituye:

(i) Por lo que se refiere al crédito otorgado por el INFONAVIT, hasta por el importe en pesos del Crédito Otorgado, según se define este término en la cláusula segunda de las Condiciones Generales de contratación, el cual es equivalente en la fecha de firma de esta escritura, a

\$950,000.00 (novecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), según se define este término en la mencionada cláusula segunda de las Condiciones Generales de Contratación, importe que se incrementará en los términos estipulados en la cláusula décima primera de las multimencionadas Condiciones Generales de Contratación;

Por lo señalado en los dos incisos anteriores, esta hipoteca se constituye hasta por el importe total de \$950,000.00 (novecientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) Para garantizar los créditos otorgados. El Trabajador, el "DEUDOR", es decir el señor FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA y el INFONAVIT convienen en que esta garantía hipotecaria garantiza, además del pago del saldo insoluto del principal del crédito, el pago de los gastos de cobranza extrajudicial y de todos los accesorios, gastos y costas en caso de juicio, el pago de los intereses ordinarios y moratorios que se causen con motivo de los contratos de apertura de crédito consignados en los capítulos segundo y tercero de este instrumento, aunque éstos excedan de (3) tres años, por todo el tiempo de prescripción de éstos, de acuerdo con el artículo 2915 (dos mil novecientos quince) del Código Civil para el Distrito Federal, de lo que se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, y el pago de los demás accesorios que se causen en los términos de estos mismos contratos de apertura de crédito.

La hipoteca constituida subsistirá mientras se encuentren insolutos el principal de los créditos otorgados por el INFONAVIT, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo del Trabajador y del "DEUDOR". Una vez cubiertos los créditos otorgados y los demás adeudos en su totalidad, el INFONAVIT autoriza la liberación de la hipoteca. El INFONAVIT acepta la hipoteca en primer lugar constituida a su favor, misma que estará en vigor conforme a lo convenido en esta cláusula.

SEGUNDA. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA. Las partes convienen que en caso de incumplimiento a cualquiera de los dos contratos convenidos en los capítulos segundo y tercero de este instrumento, el acreedor del contrato incumplido, el INFONAVIT, ejercerá la acción de recuperación, en la vía especial hipotecaria, ordinaria o ejecutiva, sea ésta civil o mercantil, o la que corresponda, de manera independiente, sin que obste o condicione el ejercicio de dicha acción el hecho de que el contrato del otro acreedor no se haya incumplido o, incluso en el caso de que habiéndose incumplido, este último acreedor decida no presentar su demanda, en virtud de que se trata de contratos de créditos distintos.

TERCERA. FORMA DE PAGO DEL CRÉDITO. El deudor estará obligado a realizar pagos mensuales por \$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.) los primeros 5 días de cada mes, en cualquier institución financiera al número de cuenta 987654321.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS CLÁUSULAS GENERALES

PRIMERA. OBLIGACIÓN.- El señor FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA en garantía de las obligaciones que contrae en la presente escritura, manifiestan su expreso consentimiento con el mutuo y la apertura de crédito que se formalizan en este instrumento, y se obliga en favor del "INFONAVIT" en los términos de los artículos 1987, 1988 y 1989 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos de los demás Estados de la República, para responder de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura asumen frente a éstos.

SEGUNDA. DOMICILIOS. Para todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los actos jurídicos otorgados en este instrumento y para toda clase de avisos y notificaciones que deban hacerse las partes entre sí, así como para el caso de emplazamientos o notificaciones judiciales a las partes, éstas convienen en señalar los siguientes domicilios:

La "PARTE COMPRADORA" o TRABAJADOR y "DEUDOR": Fresno No. 255, Colonia La Espiga en Gustavo A. Madero, Ciudad de México, El INFONAVIT: Barranca del Muerto 280 Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón 01029 México, Distrito Federal.

Las partes podrán cambiar el domicilio convencional antes señalado, en cuyo caso la parte interesada notificará a la otra parte el nuevo domicilio convencional que señalare para los efectos

estipulados en esta cláusula. Mientras una parte no notifique a la otra parte por escrito el cambio del domicilio convencional señalado por ella en esta cláusula o en un tiempo posterior a la fecha de esta escritura, con cuando menos una antelación de 15 (quince) días naturales a la fecha en que pretenda que se produzca o haya de producirse el cambio de su domicilio convencional, los avisos, notificaciones, comunicaciones extrajudiciales y cualesquiera notificaciones, emplazamientos y comunicaciones judiciales que las otras partes hagan o pidan que se hagan a esa parte en el domicilio convencional que previamente ella les hubiere señalado en esta cláusula o en un tiempo posterior a la fecha de esta escritura, surtirán plenamente sus efectos.

TERCERA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, y de todas y cada una de las que conforman el Apartado A del capítulo III (tres romano) de las Condiciones Generales de la Contratación del Crédito a que se refiere este instrumento, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título. Asimismo, todas las referencias que las Condiciones Generales de Contratación hacen a este instrumento y a esta escritura pública, deberán entenderse referidas, invariablemente, a este instrumento.

CUARTA. MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD. Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se consignan en este instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal.

QUINTA. JURISDICCIÓN. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderles.

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “EL VENDEDOR”, Y POR OTRA PARTE CLARA MEDINA RIVAS A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “EL COMPRADOR”, EL CUAL SE SUJETARÁ AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES:

DECLARACIONES

I.- Declara “EL VENDEDOR”:

a. Encontrarse debidamente capacitado para la celebración de este acto, y haber contratado un crédito hipotecario con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), para la adquisición en propiedad de la vivienda para uso habitacional ubicada en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.

b. Que el referido crédito hipotecario se encuentra garantizado con la hipoteca constituida sobre el inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, medidas y linderos mencionados en la escritura pública número 1489, otorgada ante el Notario Público Número 27 en la Ciudad de México, de fecha 14 de mayo de 2010.

c. Que es su deseo vender el inmueble señalado en incisos anteriores.

II.- Declara “EL COMPRADOR”:

a. Que se encuentra debidamente capacitada para la celebración de este contrato y que ha revisado la documentación detallada en las declaraciones que anteceden, encontrando dicha documentación completa, satisfaciendo los requisitos necesarios para la realización de cualquier trámite posterior.

b. Que es su deseo adquirir el inmueble en el estado físico que se encuentra y que conoce la hipoteca que recae sobre el bien inmueble.

c. Que tiene la capacidad económica para hacer frente a sus obligaciones establecidas en el presente contrato.

Atentas las partes a las declaraciones formuladas con anterioridad, manifiestan su conformidad en otorgar el presente contrato de cesión de derechos, mismos que se sujetarán a lo que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- “EL VENDEDOR”, vende y entrega en este acto a “EL COMPRADOR” el inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.

SEGUNDA.- El inmueble objeto de este contrato tiene una hipoteca por un crédito convenido entre “EL VENDEDOR” y el INFONAVIT que consta en escritura pública número 1489, otorgada ante el Notario Público Número 27 en la Ciudad de México, de fecha 14 de mayo de 2010.

TERCERA.- “EL COMPRADOR” se compromete a pagar el adeudo pendiente de cubrir al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) mediante pagos mensuales que este último le requiera, liberando a “EL VENDEDOR” de cualquier responsabilidad por dicho concepto.

CUARTA.- “EL COMPRADOR” se obliga a pagar la cantidad de \$ 1,200, 000.00 (un millón doscientos mil pesos 100/00 M.N.) por el pago total del precio del inmueble, mismo que se pagará al “VENDEDOR” la cantidad de \$700,000.00 (setecientos mil pesos 100/00 M.N.) y el resto del precio se obliga a pagar en forma directa al INFONAVIT en la forma y plazo estipulado en la escritura pública mencionado en la cláusula segunda.

QUINTA.- “EL VENDEDOR” se obliga con “EL COMPRADOR” para el caso de que el INFONAVIT le requiera cualquier información o aclaración en donde sea necesaria su presencia y acudir en el momento en que “EL COMPRADOR” lo solicite, independientemente de esta situación, “EL VENDEDOR” se obliga a conferir un Mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio en favor de “EL COMPRADOR ” para todos los actos relacionados con el inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México, así como que esta pueda representarlo en cualquier trámite relacionado con el INFONAVIT. Este mandato tiene por finalidad que “LA COMPRADORA” pueda ejercer todos los actos como propietaria de dicho inmueble.

SEXTA.- Las partes están de acuerdo que en caso de incumplimiento a sus obligaciones aquí asumidas, el responsable cubrirá como PENA CONVENCIONAL a la otra la cantidad de \$ 500, 000.00 (quinientos mil pesos 100/00 M.N.).

SÉPTIMA.- Las partes están de acuerdo que en caso de que “EL COMPRADOR” dejará de cumplir sus obligaciones consistente en realizar el pago mensual del crédito hipotecario al INFONAVIT este contrato se dará por rescindido, además de pagar la pena convencional, devolverá el bien inmueble ubicado en Calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México

OCTAVA.- “EL VENDEDOR” manifiesta bajo protesta de decir verdad que hasta la fecha no ha celebrado con persona alguna, ninguna operación por virtud de la cual se hubieran transmitido la propiedad del inmueble objeto del presente contrato, así como la existencia de algún procedimiento judicial o extrajudicial derivado por el incumplimiento en las obligaciones que contrajo a la celebración del contrato de apertura de crédito.

NOVENA.- “EL VENDEDOR” se obliga a que una vez extinguida la deuda del crédito hipotecario, este le dará la debida forma requerida por la ley al presente contrato, extendiéndole a “LA COMPRADORA” la correspondiente escritura pública que la acredite como legítima propietaria del inmueble multimencionado.

DÉCIMA.- Las partes declaran que en la celebración del presente contrato no existe dolo, lesión, mala fe, violencia ni cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera invalidar el presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y controversia del presente contrato las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio les pudiera corresponder.

Enteradas las partes del contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato lo firman en la Ciudad de México, a los veinticinco días del mes de abril del dos mil trece.

“EL VENDEDOR”
FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA

“EL COMPRADOR”
CLARA MEDINA RIVAS

LIBRO PRIMERO

ESCRITURA NUMERO TREINTA MIL OCHOCIENTOS TRES

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, siendo las (18:00) dieciocho horas del día de hoy, (25) veinticinco de abril del año (2013) dos mil trece, **YO, EL LICENCIADO JOSÉ SANTOS AVEIRO**, Notario Público Número (27) veintisiete en legal ejercicio en esta Ciudad de México y con domicilio en la Avenida Presidente Cárdenas número (1127) mil ciento veintisiete, Colonia General Anaya, Delegación Coyoacán, C.P. 03458 de esta ciudad, **HAGO CONSTAR: EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO GENERAL EN CUANTO A FACULTADES Y ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO Y CON CARÁCTER IRREVOCABLE** que otorgan el **C. FERNANDO GUZMAN ALCANTARA**, a favor de la **C. CLARA MEDINA RIVAS**, y que para que este acto jurídico revista la forma requerida por el artículo (2550) tres mil ocho y (2551) tres mil cuarenta y (2555) seis del Código Civil vigente en la Ciudad de México, en concordancia con el artículo (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, ocurre a hacerlo constar en instrumento público al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- El **C. FERNANDO GUZMAN ALCANTARA**, otorgan a favor de la **C. CLARA MEDINA RIVAS**:

A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la Ley, requieran cláusula especial, de acuerdo con los artículo (2553) dos mil quinientos cincuenta y tres y (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para la Ciudad de México, pudiendo por lo

tanto el Apoderado comparecer ante toda clase de Autoridades y Tribunales Civiles, Penales, Fiscales, Administrativas y del Trabajo, tanto del orden común como del fuero federal; presentar y contestar demandas, presentar y contestar reconvencción o compensación, presentar y contestar escritos complementarios; asistir a toda clase de Audiencias y Diligencias Judiciales o Extrajudiciales; presentar, ofrecer y desahogar toda clase de pruebas de las permitidas y autorizadas por la Ley; articular y absolver posiciones; reconocer firmas y objetar las contrarias; e interponer toda clase de recursos inclusive el de Amparo, así como el de desistirse del mismo; presentar denuncias y querellas de carácter penal, ratificarlas, ampliarlas, y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, así como otorgar el perdón y recibirlo; exigir y aceptar el pago de la responsabilidad civil y la reparación del daño.

B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO GENERAL EN CUANTO A FACULTADES Y ESPECIAL EN CUANTO AL OBJETO QUE SE DESCRIBIRA MAS ADELANTE Y CON CARÁCTER IRREVOCABLE en los términos de los párrafos segundo y tercero del artículo (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Vigente para la Ciudad de México

PODER ESPECIAL EN CUANTO AL OBJETO que a continuación se describe:

Predio marcado con el número (255) doscientos cincuenta y cinco del predio ubicado en la calle Fresno número 255, Colonia La Espiga, Delegación Gustavo A. Madero en la Ciudad de México.

El inmueble descrito en la declaración que antecede se encuentra, inscrito a favor de Fernando Guzmán Alcántara, encontrándose la constitución de una hipoteca a favor del INVONAVIT en el Registro Público bajo la partida (1489) mil cuatrocientos ochenta y nueve, Folio (72) setenta y dos, Tomo (55) cincuenta y cinco, Libro (I) primero, de Privadas.

SEGUNDA.- En el ejercicio de este poder los Apoderados podrán representar a los Poderdantes ante toda clase de personas físicas y morales, autoridades judiciales, civiles, penales, administrativas, municipales, estatales, federales, descentralizadas y militares, con

las facultades aquí delegadas, en los términos del primer párrafo del artículo (2554) dos mil quinientos cincuenta y cuatro, así el artículo (2587) dos mil quinientos ochenta y siete, del código civil para la Ciudad de México, entre las que de una manera enunciativa, no limitativa se mencionan las siguientes:

I.- Para absolver y articular posiciones;

II.- Para recusar;

III.- Para contestar las demandas y reconvencciones que se entablen en contra de sus mandantes;

IV.- Oponer excepciones dilatorias y perentorias;

V.- Rendir y aportar toda clase de pruebas;

VI.- Reconocer firmas y documentos y redargüir de falsas a las que se presenten por la contraria;

VII.- Presentar testigos y a su vez protestar a los de la contraria y los repregunte y tache;

VIII.- Oír autos interlocutorios y definitivos, consentir de los favorables y pedir revocación, apelar, interponer amparos y revisiones y pedir aclaración de sentencia;

IX.- Endosar en procuración títulos de crédito;

X.- Ejecutar embargos y representar a sus mandantes en los embargos que en su contra se decreten, pedir el remate de los bienes embargados. XI.- Nombrar peritos y recusar a los de la contraria;

XII.- Asistir a almonedas;

XIII.- En MATERIA PENAL, presentar querellas, denuncias, acusaciones, así como ratificarlas, constituirse como coadyuvante del Ministerio Público y parte civil en todo lo relacionado con las averiguaciones o procesos penales incidentales o principales que se inicien, instruyan hasta sentencia definitiva firme, en que los mandantes tengan interés o sean ofendidos.

TERCERA.- En ejercicio de este poder otorgado a la **C. CLARA MEDINA RIVAS**, gozará de las más amplias facultades para pleitos y cobranzas, actos administrativos y de dominio, respecto del bien descrito en la cláusula PRIMERA INCISO B.

CUARTA.-Los otorgantes confirman desde ahora todo lo que en ejercicio del presente mandato realicen la **C. CLARA MEDINA RIVAS**.

GENERALES

El **C. FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA** dijo ser mexicano por nacimiento, mayor de edad, de estado civil casado, pensionado y con domicilio en la Calle Río Duero número (1342-B) mil trescientos cuarenta y dos guión B, Colonia Valle de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa, C.P. 09970, Ciudad de México.

La **C. CLARA MEDINA RIVAS** dijo ser mexicana por nacimiento, mayor de edad, de estado civil casada, contadora y con domicilio en la Calle Fresno número 255, Colonia la Espiga, en la Delegación Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México.

CERTIFICACIÓN

YO, EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:

- - - De la veracidad de lo asentado en el presente instrumento.
- - - Que los comparecientes son personas conocida del suscrito Notario a quien considero con capacidad legal para contratar y obligarse válidamente, sin que en contrario nada me conste, identificándose a plena satisfacción con credencial de Elector expedida por el Instituto Nacional Electoral cuya copia debidamente certificada se anexa al apéndice de esta escritura
- - -Que respecto al Impuesto Sobre la Renta, el otorgante manifestó ser causante de dicho impuesto y encontrarse al corriente en el pago del mismo sin acreditármelo.
- - -Que los comparecientes leyeron el contenido íntegro de la presente Escritura, manifestando con toda conformidad, aceptándola en todas y cada una de sus partes, y firmándola en presencia del suscrito Notario para todos los efectos legales correspondientes y debida constancia.
- - -De acuerdo con el Artículo (32) treinta y dos, Fracción (IV) cuarta, de la Ley del Notario del Estado, hago constar que esta Escritura se firmó el día de su otorgamiento. DOY FE.-----

OTORGANTE.- FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA.- FIRMADO.- PASÓ ANTE MÍ.- LIC. JOSÉ SANTOS AVEIRO.- NOTARIO PÚBLICO No. 27.- FIRMA Y SELLO NOTARIAL DE AUTORIZAR

AUTORIZACION DEFINITIVA

POR NO CAUSAR IMPUESTO ALGUNO, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EL ACTO QUE ANTECEDE EN LA CIUDAD DE MÉXICO A (25) VEINTICINCO DE ABRIL DEL AÑO (2013) DOS MIL TRECE.- LIC. JOSÉ SANTOS AVEIRO.- NOTARIO PUBLICO No. 27.- firma y sello notarial de autorizar

ARTICULO 2554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se requieren limitar en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

ES PRIMER TESTMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN SACADO DE SU ORIGINAL QUE OBRA EN MI PROTOCOLO DEL AÑO EN CURSO, EL CUAL EXPIDO BAJO MI FIRMA Y SELLO A USO DE LA C. CLARA MEDINA RIVAS VA EN SEIS FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS Y FIRMADAS CONFORME A LA LEY, SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A LOS VEINTICINCO DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL TRECE. DOY FE.-

LIC. JOSÉ SANTOS AVEIRO

NOTARIO PUBLICO N° 27 CON EJERCICIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES**

CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS

C. FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA

El presente documento lo firma la licenciada Lilia Ayala López, Gerente del Área Jurídico de la Delegación Regional de la Ciudad de México del INFONAVIT, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 23 fracción I de la Ley del Instituto Del Fondo Nacional De La Vivienda Para Los Trabajadores, 1º, 3 fracción VI, 4 y 18 del reglamento interior del Instituto Del Fondo Nacional De La Vivienda Para Los Trabajadores en materia de facultades como organismo fiscal autónomo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de octubre de 2012, disposiciones que le facultan para certificar que todos los datos que se identifican en este certificado de adeudos coincide fielmente con los registros que obran en el INFONAVIT, de los cuales se desprende que a la fecha de emisión de este documento, el deudor FERNANDO GUZMÁN ALCÁNTARA mantiene un adeudo con el INFONAVIT, derivado del crédito 987654 que le fue otorgado, el cual se integra de la siguiente manera:

Tipo de Crédito: L-III 10 AÑOS

Monto del Otorgamiento: \$950,000.00 (novecientos cincuenta mil pesos 00/100 M. N.)

Capital: \$920,000.00 (novecientos veinte mil pesos 00/100 M.N.)

INTERÉS: \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.)

ADEUDOS: \$204,000.00 (doscientos cuatro mil pesos 00/100 M.N.)

Adeudo desde la fecha del mes de noviembre de 2013.

Periodos De Pagos Omisos: 24

Fecha De Emisión: NOVIEMBRE 2013

LICENCIADA LILIA AYALA LÓPEZ
GERENTE DEL ÁREA JURÍDICO

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Al estar estudiando el planteamiento del problema me surgieron cuatro posibles acciones a ejercitar, la primera una acción reivindicatoria, la segunda una acción plenaria de posesión, la tercera una acción de pago de daños y perjuicios y la cuarta una acción de rescisión de contrato. Pero por lo expuesto en la introducción, fue que decidí elegir la acción de rescisión de contrato privado de compraventa.

Esto nos demuestra que para cada problema puede existir más de una acción para ejercitarla y conseguir lo que se busca.

En cuanto al fondo del asunto que se me asignó para resolver, considero que lo conveniente fue la acción de rescisión de contrato tal y como lo establece el artículo 1949 del Código Civil para la Ciudad de México, ya que nos da la posibilidad para optar por la rescisión de la obligación cuando alguno de los obligados no cumpliera lo que le incube.

Respecto a la parte adjetiva y como lo solicitaron en el planteamiento del problema en el presente trabajo se abarcan las cuatro etapas en que se divide el Juicio Ordinario Civil, que son la etapa postulatoria, la etapa probatoria, la etapa de alegatos y la etapa resolutive.

En la etapa postulatoria se elaboró el escrito de demanda inicial, el cual es el instrumento para ejercitar nuestra acción, exponer nuestras prestaciones y mediante el cual se pone a trabajar al órgano jurisdiccional para llegar a una sentencia favorable. En este escrito se satisfacen todos los requisitos que señala la ley, como lo es lo establecido en los artículos 255 y 95 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México. Asimismo también se elaboró el auto que admite a trámite la demanda y la audiencia previa, de conciliación y depuración de excepciones procesales.

En la etapa probatoria se elaboró el escrito mediante el cual se ofrecen las pruebas, el propósito de este escrito fue aportar al juzgador los medios de prueba con que se cuenta para conocer la verdad sobre los hechos controvertidos y con los cuales se probará la acción ejercitada. El escrito de ofrecimiento de pruebas se realizó apegado a derecho, cumpliendo con lo señalado por el numeral 291 de la ley Adjetiva para la materia, toda vez que cada una de las pruebas aportadas se ofrecieron expresando con claridad cuáles son los hechos que se tratan de demostrar así como las razones por las cuales se estimó que se demostrarán las afirmaciones realizadas, asimismo de las pruebas ofrecidas ninguna es contraria a derecho, ni mucho menos a la moral. Perteneciente a esta misma etapa, de igual forma se elaboró la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y citación a sentencia.

En la etapa de alegatos puede ser un poco más complicado dejar constancia de ellos por escrito, debido a la naturaleza de los alegatos en materia civil, ya que estos serán verbales dentro de la audiencia de ley una vez que quede concluida la recepción de pruebas esto por señalarse en los artículos 393 y 394 de la ley adjetiva multi mencionada. Pero el artículo 394 en su última parte nos da la posibilidad de presentar las conclusiones de alegatos por escrito, así es que aboque a realizar dichas conclusiones y anexarlas en mi trabajo.

En la última de las etapas que es la resolutive me dedique a realizar la sentencia, que en primera instancia es el acto procesal que pone fin a la controversia y resuelve respecto a lo solicitado y condena o absuelve al demandado. La elaboración de la sentencia contiene las cuatro partes por las cual se integra, que son; los vistos, los resultandos, los considerandos y los resolutivos.

Es importante hacer mención que por el poco tiempo que se otorga para elaborar el presente trabajo (quince días naturales) decidí manejar la participación de la parte demandada que se haya ido en rebeldía durante todo el juicio, de igual forma solo se elaboró hasta la primera instancia y no se pudo hacer un trabajo más detallado con la presencia de una segunda instancia.

El presente trabajo me llena de satisfacción porque es algo distinto a muchos otros elaborados durante el transcurso de la licenciatura, ya no se trataba de escribir ni de hablar de teoría, sino al contrario era aplicar toda esa teoría aprendida a un trabajo práctico.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFÍA

TORRES Estrada Alejandro, *El Proceso Ordinario Civil*, 2ª ed., Oxford University Press, México, 2007.

PÉREZ Fernández Del Catillo Bernardo, *Representación, Poder Y Mandato. Prestación De Servicios Profesionales Y Su Ética*, 13ª ed., Porrúa, México, 2006.

GUTIÉRREZ Y González Ernesto, *Derecho De Las Obligaciones*, 20ª ed., Porrúa, México, 2014.

TREVIÑO García Ricardo, *Los Contratos Civiles y Sus Generalidades*. 7ª ed., Mc Graw Hill, México, 2008.

ARROYO Herrera Juan Francisco, *La Demanda Civil Paso a Paso*, 2ª ed., Porrúa, México, 2014.

LEGISLACIONES

Código Civil para la Ciudad de México.

Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.