

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de diciembre de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **0330/2021** relativo al juicio que en la **Vía Única Civil**, promovió **Xxxxx**, en contra de **Xxxxx**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes

### CONSIDERANDOS:

**I.** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece:

***"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación, y con las demás pretensiones conducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.- Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.***

***Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."***

**II.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

***"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente."***

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este Tribunal, por así convenir en la cláusula décima segunda contenida en el contrato base de la acción; mismo que constituye la base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.-

**III.** La vía única civil resulta procedente en virtud de que, como ya se señaló anteriormente, en el presente juicio se ejerce una acción personal de cumplimiento de contrato, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IV.** La parte actora **Xxxxx**, demanda a **Xxxxx**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A) Que por resolución judicial se condene a la parte demandada a pagar a la parte actora, la cantidad de \$298,000.00 (DOS CIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de saldo insoluto pactada en la cláusula SEGUNDA número 2 y 3 del citado contrato.

B) Que por resolución judicial se condene a la parte demandada el pago de intereses moratorios pactados en la cláusula SEGUNDA NUMERO 2, Contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de octubre del año 2019, desde el día 05 de mayo del año 2020 más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio a razón del 2.5% sobre saldos insolutos.

C) Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de la renta independiente, desde el día 05 de agosto del año 2020 más las que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, pactada en la CLAUSULA TERCERA INCISO A) del Contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de octubre del año 2019. a razón de 3,000.00 pesos mensuales.

D) Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de cuotas de mantenimiento mensual, desde el día 05 de agosto del año 2020 más las que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, pactada en la CLAUSULA TERCERA INCISO B) del Contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de octubre del año 2019 a razón de 1.500.00 pesos mensuales.

E) Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de \$39,900.00 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pena convencional calculada sobre el total del valor de compraventa, pactada en la cláusula OCTAVA del Contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de octubre del 2019.

F) Que, por resolución judicial, se condene a la parte demandada a la restitución y entrega del bien inmueble que lo es el local para oficina número xxxxx del mezzanine de la etapa B del Condominio Xxxxx ubicado en la esquina que forma las Avenidas Xxxxx de esta ciudad de Aguascalientes, de la cual cuenta con una superficie de SETENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS.

G) Que, por resolución judicial, se condene a que la cantidad que entrego la parte demandada a la parte actora, se descuenta el pago de rentas independientes, la pena convencional, intereses moratorios, cuotas de mantenimiento, pactadas en el contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de octubre del año 2019 y que se generen hasta la entrega del bien inmueble materia del presente juicio.

H) Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de Costas, Gastos y Honorarios que se deriven en virtud de la tramitación del presente juicio.

I .- Para que se le Condene por el pago de Impuestos e i.v.a. que se ocasionen por concepto de compraventa que se cobre sobre el inmueble."

Basándose para ello en los hechos del primero al décimo, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas uno a la cinco de autos.

La parte demandada dio contestación a la demanda y opuso excepciones y defensas, según consta del escrito que obra a fojas de la cuarenta y seis a la cincuenta y uno de autos.

V. Atenta a lo dispuesto por el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, la suscrita Juez se aboca previamente al estudio de la excepción de oscuridad de la demanda, hecha valer por **Xxxxx** ya que tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

El criterio anterior se ve robustecido por la jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida bajo el número de registro 179,523, novena época, pronunciado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a./j.133/2004, XXI enero del 2005, página 257, que a la letra dice:

**"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a

las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad en la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Jue. el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepción en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el juez". Contradicción de tesis 104/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero ambos del Vigésimo Tercer Circuito. 24 de noviembre de 2004. cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Morán."

Una vez analizados los argumentos que se hacen valer, esta juzgadora estima que la misma resulta improcedente, como a continuación se verá:

Reza la Fracción V del artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles:

**"Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresará:**

**V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa".**

Con base en lo establecido por el precepto legal invocado, se afirma que el actor de un juicio, tiene la carga procesal de precisar en su demanda los hechos en que se funda, con tal claridad y precisión, que permita a la parte demandada conocer esos hechos para estar en aptitud de controvertirlos mediante la oposición de

defensas y excepciones, así como para aportar elementos de convicción tendientes a desvirtuarlos.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

**"OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.**

*Para que la excención de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.*

La parte demandada hace consistir su excepción en el hecho de que el actor demanda diferentes datos en un mismo hecho, sin que lo fundamente; además indica en la respuesta dada a la pretensión B) que la misma es oscura ya que la actora manifiesta que los intereses deben ser pagados, desde el cinco de mayo de dos mil veinte, empero afirma que el último pago lo realizó el dieciséis de junio de dos mil veinte, por lo que el saldo insoluto es a partir de dicho día y no como dolosa y obscuramente lo narra el accionante

Punto de discrepancia que es **improcedente**, por un lado, esta autoridad estima que el actor sí cumple con lo requerido por el numeral 223 del código adjetivo de la materia, siendo que de la demanda se aprecia que el accionante señaló con toda claridad la forma en que afirma acontecieron los hechos en que sustenta sus pretensiones, numerando cada uno de ellos.

Amén de lo anterior, las alegaciones hechas valer por la oponente resultan ser ajenas a la excepción que se analiza; se afirma ello, tomando en cuenta que existe oscuridad en la demanda, cuando ésta se encuentra redactada en términos confusos, no claros o anfíbológicos; luego, si la demandada argumenta que el cobro de intereses pretendido por el demandante no corresponde a los que realmente se adeudan, nada tiene que ver con oscuridad en la demanda.

Por tanto, tales puntos de inconformidad serán estudiados por la suscrita con posterioridad en esta misma sentencia, cuando se analice lo concerniente a ello.

Del mismo modo, no indica el opositor con claridad en qué hechos se narran diferentes datos, pues de una lectura integral que esta autoridad realizó a la demanda no percibió la incongruencia referida.

Consecuentemente, no existió estado de indefensión de su parte, pues incluso la demandada estuvo en aptitud de contestar la demanda y oponer las excepciones correspondientes.

**VI.** Se procede a abordar el estudio de la acción de cumplimiento de contrato, intentada por **Xxxxxx**, la cual, la suscrita Juez considera que es procedente como se verá a continuación:

La parte actora basa su acción en el hecho de que en fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, la parte actora en su carácter de prominente vendedor y **Xxxxxx**, en su carácter de prominente comprador celebraron un contrato de compraventa respecto del local para oficina número **xxxxxx** del **xxxxxx** del Condominio **Xxxxxx**, el cual cuenta con una superficie de setenta y tres punto cincuenta metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se describen en el basal.

Afirma, que se pactó con el precio de dicha operación la cantidad de setecientos noventa y ocho mil pesos, los cuales se pagarían del siguiente modo:

1. A la firma del contrato la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos.

2. Dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la firma del contrato la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos, ya sea en una o en varias exhibiciones. En caso de que el comprador no cumpliera con el pago en los términos señalados, se acordó una pena convencional del cinco por ciento sobre el saldo insoluto adeudado a esa fecha. Asimismo, durante el tiempo que exceda a los seis meses para concluir con el pago mencionado en dicho numeral se pagará un interés mensual del dos punto cinco por ciento sobre saldos insolutos.

Indica que toda vez que **Xxxxxx** adeuda la cantidad de doscientos noventa y ocho mil pesos, por concepto de saldo insoluto pactado en la cláusula segunda del citado contrato así como diversas

anexidades a las que se obligó en el basal es que se ve en la necesidad de demandar en los términos que lo hace.

**Xxxxx**, para acreditar su acción de cumplimiento de contrato, ofreció diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

**Confesional**, a cargo de **Xxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja noventa y ocho de autos así como a posiciones verbales, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que celebró un contrato de compraventa con reserva de dominio con la persona moral **Xxxxx**, a través de su representante licenciado **Xxxxx**; que dicho contrato de compraventa es por un inmueble ubicado en **xxxxx** número **x. xxx** primer piso en la **xxxxx**; que dicho contrato se celebró el día dieciocho de octubre de dos mil diecinueve; que la persona moral con la que celebró el contrato es **Xxxxx**; que el precio de la compraventa del inmueble fue por la cantidad de setecientos noventa y ocho mil pesos, según la cláusula segunda del contrato; que a la fecha de firma del contrato entregó la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos, según la cláusula segunda del contrato punto uno; aclarando que posteriormente hizo otros pagos; que se comprometió a pagar el resto del capital en un periodo de seis meses a partir del dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, según la cláusula segunda del contrato punto dos, aclarando que se comprometió a liquidarlo en ese periodo y también se comprometieron a que si no se liquidaba había otro plazo y los pagos que le daba cada mes iban a interés y pago de mantenimiento, pero que éste nunca se hizo; que pidió se hiciera el peritaje y avalúo del local para la escritura; que pidió se entregaran los papeles para escritura y se dejaron en la notaria treinta y dos que fue la elegida por su parte; que le pidió a la actora tuviera una cuenta bancaria para transferir el capital.

**Documental**, consistente en el contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve; visible a fojas de la treinta y seis a la treinta y nueve de autos, documento que goza de valor

probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de las partes, además de que por lo que hace al demandado éste reconoció tanto su contenido como la firma del mismo tal y como se advierte de la audiencia desahogada en fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno.

Sin que esta autoridad pase por alto que el demandado indicó que no reconocía la parte del contrato en la que se establecía un cobro de renta a su parte, sin embargo, tal afirmación fue desestimada con la confesión hecha el mismo al responder el hecho identificado como tercero a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues en tal punto reconoce que en el basal se estipuló el cobro de rentas.

Luego, con dicha prueba se demuestra entre otras cosas lo siguiente:

Que en fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, los ahora litigantes celebraron un contrato de compraventa con reserva de dominio, mismo que firmaron hasta el día cinco de noviembre del citado año, en el cual **Xxxxxx**, vendió a **Xxxxxx**, el local para oficina número **xxxxxx** del Condominio **Xxxxxx**, el cual cuenta con una superficie de setenta y tres punto cincuenta metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se describen en el basal; según consta en la cláusula segunda, se pactó como precio de dicha operación la cantidad de setecientos noventa y ocho mil pesos, los cuales se pagarían del siguiente modo:

1. A la firma del contrato la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos.

2. Dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la firma del contrato la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos, ya sea en una o en varias exhibiciones. En caso de que el comprador no cumpliera con el pago en los términos señalados, se acordó una pena convencional del cinco por ciento sobre el saldo insoluto adeudado a esa fecha. Asimismo, durante el tiempo que exceda a los seis meses para concluir con el pago mencionado en dicho numeral se pagará un interés mensual del dos punto cinco por ciento sobre saldos insolutos.



3. En la firma de la escritura, la cantidad de veintiséis mil pesos con la que concluiría la obligación de pago total por la adquisición del inmueble.

En la cláusula tercera, se acordó que durante el plazo de los seis meses antes señalado el promitente comprador se obligó a pagar las siguientes cantidades:

a) La cantidad de tres mil pesos, por concepto de renta independientemente de la compraventa.

b) Pago mensual a la asociación de condóminos la cantidad de mil quinientos pesos por concepto de mantenimiento mensual, de conformidad con el reglamento de condóminos.

Por su parte en la cláusula cuarta, se estableció que al terminar el plazo de los seis meses antes citado o en la fecha en que el prominente comprador termine de pagar la cantidad señalada, el promitente vendedor se obliga a escriturar a favor de **Xxxxxx** el inmueble a su favor en la notaria que designe éste.

En la cláusula sexta se pactó que los gastos notariales derivados de la realización de dicho contrato, los relativos a la escrituración del mismo y el impuesto sobre la adquisición de inmuebles correrán a cargo del promitente comprador.

Por su parte en la cláusula séptima se acordó que el promitente vendedor se obligaba a hacer entrega de la posesión del inmueble desde el momento en que se firmó dicho contrato y la cantidad de dinero inicial, posesión que recibió **xxxxx** en calidad de depósito para garantizar el cumplimiento de la obligación prometida.

**Documental**, consistente en las copias certificadas relativas al expediente **xxxxx**, del Juzgado **Xxxxxx**, visibles a fojas de la ocho a la diecisiete de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que **Xxxxxx**, promovió diligencias de jurisdicción voluntaria a efecto de interpelar judicialmente a **Xxxxxx**, con la finalidad de que en el término de treinta días diera cumplimiento al contrato privado de compraventa celebrado entre los antes mencionados en fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve; notificación que se practicó en fecha once de noviembre de dos mil veinte.

**Documental**, consistente en las copias certificadas respecto del testimonio notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de

fecha treinta de marzo de mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, documento al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículos 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita el contrato constitutivo de la sociedad civil denominada **Xxxxxx**, en la cual se designó como administrador único de dicha sociedad a **Xxxxxx**.

**Documental**, consistente en la copia fotostática simple respecto del estado de cuenta respecto del adeudo de cuotas de mantenimiento de local **xxxxxx**, interior **XXXXXX**, de **Xxxxxx**; visible a foja sesenta y cinco del sumario, la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no corresponda al documento que supuestamente representa, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse adminiculado con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la siguiente tesis jurisprudencial; Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504.

**"COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO.** No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una omisión de la parte contraria."

**Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** pruebas que se valoran de

acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte **Xxxxxx**, ofertó diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

**Confesional**, a cargo de **Xxxxxx**, por conducto de su Administrador Único **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas de la cien a la ciento dos de autos así como a posiciones verbales, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que es administrador único y/o apoderado legal de la persona moral denominada **Xxxxxx**; que la sociedad actora fue propietaria del inmueble ubicado en el local para oficina número **xxxxxx** del mezzanine de la etapa **XXXX** del condominio **Xxxxxx** ubicado en la esquina que forman las avenidas **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, aclarando que es propietario porque ahí dice "fue" y que todavía es; que el inmueble antes referido por su conducto en su carácter de administrador único le fue vendido a **Xxxxxx**; que dicha venta fue hecha en fecha dieciocho de octubre de dos mil cincuenta y nueve; que el precio de la venta del contrato base de la acción fue en la cantidad de setecientos noventa y ocho mil pesos; que recibió a la firma del contrato referido la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos de parte del comprador **Xxxxxx**, aclarando que se le expidió su recibo correspondiente; que recibió un pago por la mencionada compraventa el día nueve de junio de dos mil veinte por la cantidad de cien mil pesos, de parte de **Xxxxxx**, aclarando que después de haberse vencido el pago del plazo del contrato y pidió que se le abonaran los cien mil pesos con las penalidades correspondientes que se establecen en el contrato; que recibió un pago por la referida compraventa el día dieciséis de junio de dos mil veinte por la cantidad de cincuenta mil pesos, de parte del comprador **Xxxxxx**, aclarando que se le hizo su recibo correspondiente así como de los cien mil pesos y estando de acuerdo en pagar las penalidades como lo son: la pena convencional, intereses, renta y cuotas de mantenimiento; que recibió la cantidad de quinientos mil pesos del comprador **Xxxxxx** respecto de la venta del inmueble materia del

contrato base de la acción, aclarando que son el pago inicial de trescientos cincuenta de enganche el abono de cincuenta y los ciento cincuenta mil pesos, que dan el total de quinientos mil pesos y que ya se había mencionado anteriormente; que las cuotas de mantenimiento se pagan por los condóminos, a la Asociación de Condóminos de **Xxxxxx**, aclarando que ahí es la administración; que la cuota de mantenimiento antes referida se paga mensualmente; que la cuota de mantenimiento lo es por la cantidad de mil quinientos pesos mensuales, aclarando no recordar exactamente ya que en la cantidad que le entregaba abarcaba la cuota de mantenimiento renta e intereses en abono y que él hacía el pago de la cuota pero no recordaba exactamente si eran los mil quinientos exactos; que en la cláusula tercera inciso a sólo se tiene derecho a cobrarla el propietario del inmueble materia del presente contrato.

**Documental**, consistente en el contrato privado de compraventa con reserva de dominio, celebrado entre **Xxxxxx** por conducto de su administrador único **Xxxxxx** y **Xxxxxx**; documento que ya fue valorado con antelación al haber sido ofrecido también por la accionante, por lo que dichos argumentos se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

**Documental**, consistente en el comprobante de pago de fecha dieciséis de junio de dos mil veinte; visible a foja cincuenta y dos de autos, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la misma no fue objetada por el actor y por el contrario en la audiencia celebrada en fecha veintiséis de octubre del año en curso, se tuvo al administrador único de la parte actora reconociendo tanto el contenido como la firma que obran en dicho documento, por lo que con el mismo se demuestra que en fecha dieciséis de junio de dos mil veinte, la parte actora recibió de parte de **Xxxxxx**, la cantidad de cincuenta mil pesos, en efectivo por concepto de de tercer pago parcial por la compra del inmueble materia de este juicio.

**Documental**, consistente en el comprobante de pago de fecha nueve de junio de dos mil veinte; visible a foja cincuenta y ocho de autos, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que la misma no fue objetada por el actor y por el contrario en la audiencia celebrada en

fecha veintiséis de octubre del año en curso, se tuvo al administrador único de la parte actora reconociendo tanto el contenido como la firma que obran en dicho documento, por lo que con el mismo se demuestra que en fecha nueve de junio de dos mil veinte, la parte actora recibió de parte de **Xxxxx**, la cantidad de cien mil pesos, en efectivo por concepto de segundo pago parcial por la compra del inmueble materia de este juicio.

**Documental**, consistente en el comprobante de pago de fecha nueve de junio de dos mil veinte, consistente en el pago de la cuota de mantenimiento del mes de junio visible a foja cincuenta y nueve de autos, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir del administrador único de la parte actora, sin que esta autoridad pase por alto que en la audiencia de fecha veintiséis de octubre del año en curso, se tuvo a dicha persona desconociendo tanto la firma como el contenido del mencionado documento, sin embargo, ello es insuficiente para restarle valor al aludido documento, tomando en cuenta que no basta con que un documento sea objetado para que éste pierda valor sino que quien lo hace debe demostrar dichas objeciones, lo cual no sucedió en la especie.

Lo anterior encuentra sustento dado su argumento rector en la jurisprudencia civil, emitida por la Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Registro digital: 178743, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 4/2005, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Abril de 2005, página 266, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto:

**"DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998).** En términos de lo dispuesto por los artículos [324 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas](#) y [330 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla](#), los documentos privados provenientes de las partes deben ser reconocidos expresa o tácitamente para que adquieran el valor probatorio que las propias legislaciones les otorgan. Ahora bien, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio reiterado de que no basta decir que se objeta un documento

privado para que éste carezca de valor probatorio, sino que es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción. Debido a que en las legislaciones adjetivas en cuestión no se establece ninguna regla específica sobre la carga probatoria en la hipótesis apuntada, para saber a quién corresponde dicha carga de la prueba sobre la objeción formulada, deben atenderse los hechos en que se funde la misma, aplicándose las reglas genéricas establecidas en los artículos [289 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas](#) y [263 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla](#), en cuanto a que a cada parte corresponde probar los hechos de sus pretensiones. Por tanto, si la objeción de un documento privado proveniente de los interesados base de sus pretensiones se funda en la circunstancia de no haber suscrito el documento el objetante, a él corresponde la carga de la prueba. Dicho de otra forma, quien invoca una situación jurídica está obligado a probar los hechos fundatorios en que aquélla descansa; por lo contrario, quien sólo quiere que las cosas se mantengan en el estado que existen en el momento en que se inicia el juicio, no tiene la carga de la prueba, pues desde el punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba.”

Consecuentemente, con el mencionado documento se prueba que en fecha nueve de junio del año dos mil veinte, el ahora demandado entregó al administrador único de la parte actora la cantidad de diez mil pesos, por concepto de pago de cuota de mantenimiento de **Xxxxx** del mes seis y abono a renta del local **xxxxx** del mes de junio de dos mil veinte.

**Documental**, consistente en el comprobante de pago de fecha seis de julio de dos mil veinte, consistente en el pago de la cuota de mantenimiento del mes siete; visible a foja sesenta de autos, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir del administrador único de la parte actora, sin que esta autoridad pase por alto que en la audiencia de fecha veintiséis de octubre del año en curso, se tuvo a dicha persona desconociendo tanto la firma como el contenido del mencionado documento, sin embargo, ello es insuficiente para restarle valor al aludido documento, tomando en cuenta que no basta con que un documento sea objetado para que éste pierda

valor sino que quien lo hace debe demostrar dichas objeciones, lo cual no sucedió en la especie.

Lo anterior encuentra sustento dado su argumento rector en la jurisprudencia civil, de rubro: **"DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998)."**

Consecuentemente, con el mencionado documento se prueba que en fecha seis de julio del año dos mil veinte, el ahora demandado entregó al administrador único de la parte actora la cantidad de diez mil pesos, por concepto de pago de cuota de mantenimiento de **Xxx.** del mes siete y abono a renta del local **xxxxx** del mes de junio de dos mil veinte.

**Instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Cabe hacer mención que además de las pruebas antes referidas el demandado exhibió diversos documentos los cuales la suscrita me encuentra obligada a valorar en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y Rubro siguiente:

**"DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION.** *El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta*

*de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración."*

Por consiguiente, se procede a la valoración de los referidos documentos en los siguientes términos:

**Documental privada**, consistente en una copia fotostática simple del supuesto resumen de cuotas ordinarias adeudadas respecto del inmueble objeto de este juicio, visible a foja cincuenta y tres del sumario, la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no corresponda al documento que supuestamente representa, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse adminiculado con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la ya citada tesis jurisprudencial de rubro: "**COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO.**"

**Documental privada**, consistente en copia fotostática simple del instrumento notarial número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha diecinueve de abril de dos mil, pasado ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx de los del Estado, visible a fojas de la cincuenta y cuatro a la cincuenta y siete del sumario, la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no corresponda al documento que supuestamente representa, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse adminiculado con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la ya citada tesis jurisprudencial de rubro: "**COPIA FOTOSTATICA**



**SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO."**

**VI.** Ahora bien, valoradas en su conjunto las pruebas aportadas por las partes, tenemos que **Xxxxx**, sí acreditó los hechos constitutivos de su acción por lo siguiente:

El numeral 2119 del Código Civil del Estado establece:

**"Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transmitir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero."**

Por su parte, el artículo 1677 del Código señalado dispone:

**"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."**

De los artículos precitados se colige, que a través de la figura jurídica de la compraventa se puede transmitir la propiedad o derecho de un bien.

En primer término, con las pruebas aportadas por las partes, en especial con el contrato fundatorio de la acción, así como con las confesionales a cargo de los aquí litigantes, se probó en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que éstos celebraron en fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve un contrato de compraventa con reserva de dominio, el cual firmaron hasta el día cinco de noviembre del citado año, en el que **Xxxxx**, vendió a **Xxxxx**, el local para oficina número **xxxxx** del mezzanine de la etapa B del Condominio **Xxxxx**, con una superficie de setenta y tres punto cincuenta metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se describen en el basal; según consta de la cláusula segunda se pactó como precio de dicha operación la cantidad de setecientos noventa y ocho mil pesos, los cuales se pagarían del siguiente modo:

1. A la firma del contrato la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos.

2. Dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la firma del contrato la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos, ya sea en una o en varias exhibiciones. En caso de que el comprador no cumpliera con el pago en los términos señalados, se acordó una pena convencional del cinco por ciento sobre el saldo insoluto adeudado a esa fecha. Asimismo, durante el tiempo que exceda a los seis meses para concluir con el pago mencionado en dicho numeral se pagará un interés mensual del dos punto cinco por ciento sobre saldos insolutos.

3. En la firma de la escritura, la cantidad de veintiséis mil pesos con la que concierne la obligación de pago total por la adquisición del inmueble.

En la cláusula tercera, se acordó que durante el plazo de los seis meses antes señalado el promitente comprador se obligó a pagar las siguientes cantidades:

a) La cantidad de tres mil pesos, por concepto de renta independientemente de la compraventa.

b) Pago mensual a la asociación de condóminos la cantidad de mil quinientos pesos por concepto de mantenimiento mensual, de conformidad con el reglamento de condóminos.

Por su parte en la cláusula cuarta, se estableció que al terminar el plazo de los seis meses antes citado en la fecha en que el prominente comprador termine de pagar la cantidad señalada, el promitente vendedor se obliga a escriturar a favor de **Xxxxxx** el inmueble a su favor en la notaria que designe este.

En la cláusula sexta se pactó que los gastos notariales derivados de la realización de dicho contrato, los relativos a la escrituración del mismo y el impuesto sobre la adquisición de inmuebles correrán a cargo del promitente comprador.

Por su parte en la cláusula séptima se acordó que el promitente vendedor se obligaba a hacer entrega de la posesión del inmueble desde el momento en que se firmó dicho contrato y la cantidad de dinero inicial, posesión que recibió **Xxxxxx** en calidad de depósito para garantizar el cumplimiento de la obligación prometida.

Por lo tanto, se encuentra acreditada la existencia de la relación contractual entre las partes del presente juicio, así como que la actora cumplió con las obligaciones contraídas, pues no

resultó ser un hecho controvertido que el demandado tiene la posesión del referido bien, y por lo que hace al otorgamiento de escrituras ésta quedó supeditada al pago del precio total por parte del comprador.

Entonces, al haberse acreditado que la parte actora cumplió con las obligaciones generadas mediante el contrato base de la acción, es que le asiste derecho para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones de la demandada, principalmente el pago del precio de la compraventa pactado, pues estamos ante la presencia de un contrato bilateral; aunado a que con ninguna de las pruebas aportadas por las partes se acredita que el ahora reo haya cumplido con tal obligación.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo por las razones que la informan, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, 1980, parte II, página 36, que es del rubro y texto siguiente:

**"CUMPLIMIENTO FORZADO, ACCION DE. REQUISITO DE PROCEDENCIA.** *Tratándose, como en el caso, de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.*"

Así como la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, 133-138, Cuarta Parte, que es del tenor literal siguiente:

**"CONTRATOS BILATERALES, ACCION DE CUMPLIMIENTO DE LOS.** *Tratándose de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.*"

**VII.** Enseguida se procede al análisis de las excepciones y defensas opuesta por el demandado **Xxxxx**, y que se desprenden de su escrito de contestación a la demanda, siendo las siguientes:

**Falta de acción y derecho**, consistente en que el actor carece de acción y derecho para demandar, toda vez que como se desprende de los hechos vertidos por la actora, ésta demanda el cumplimiento del contrato y en sus pretensiones solicita que se le regrese el inmueble materia del presente juicio, lo cual es improcedente.

Medio de defensa que es improcedente, toda vez que con las pruebas aportadas por la actora sí demostró la actualización de los elementos constitutivos de su acción, es decir, la celebración del contrato cuyo cumplimiento solicita, así como que dio cumplimiento a las obligaciones contraídas por su parte, razones éstas suficientes para que le asista el derecho para demandar en los términos que lo hace.

Por lo que hace a lo que solicita la restitución del inmueble, tal pretensión no nulifica su derecho para reclamar el cumplimiento del basal y en todo caso le corresponde a la suscrita determinar la procedencia o no de la misma.

**Excepción de oscuridad de la demanda**, misma que ya fue analizada en líneas que anteceden, resultando improcedente la misma.

**Excepción de plus petitio**, consistente en que la actora pretende prestaciones en demasía, las cuales nunca se convinieron y además pretende prestaciones en exceso.

Punto de divergencia que resulta improcedente, pues no indica a cuáles pretensiones se refiere aunado a que corresponde a esta autoridad determinar la procedencia o no de dichas prestaciones atendiendo a lo establecido en el basal, como con posterioridad se hará.

Por otra parte del escrito inicial de demanda, se desprenden las siguientes excepciones:

**Excepción que se deriva de la respuesta dada al hecho identificado como tercero**, consistente en que en la cláusula tercera se estableció que el hoy demandado iba a pagar durante el plazo de seis meses, la cantidad pactada como renta, sin embargo, afirma que sí lo hizo, tal y como lo acredita con los recibos de fechas nueve de junio de dos mil veinte, y seis de julio de dos mil

veinte además sostiene que el cobro de rentas acordado es contrario a derecho al tener el ahora demandado el carácter de propietario con relación al inmueble objeto del basal y por lo tanto, es a él a quien le correspondería cobrar una renta.

Excepción que es procedente, toda vez que resulta cierto que en la cláusula tercera del basal se pactó de forma literal lo siguiente:

**"No obstante la Cláusula anterior, durante el plazo de los 6 meses a que se refiere el numeral 2 de la Cláusula Segunda, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar las siguientes cantidades**

**a) Pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR mensualmente la cantidad de \$3,000 (tres mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de renta independientemente de la compraventa (...)"**

Por tanto, con las pruebas documentales exhibidas por el demandado consistente en los recibos de pago de fechas nueve de junio y seis de julio de dos mil veinte, que en su conjunto amparan la cantidad de veinte mil pesos, se demuestra el cumplimiento por parte de **Xxxxxx**; ello es así, atendiendo a que el basal se firmó el cinco de noviembre de dos mil diecinueve, luego, los seis meses de renta a que se obligó a pagar éste se cumplieron en fecha cinco de mayo de dos mil veinte, entonces y tomando en cuenta que los referidos recibos de forma literal indican que corresponden al mes seis y siete, es indiscutible que el ahora demandado sí cumplió con la obligación contraída, incluso pagó un mes más de los acordados, pues su obligación de pago de renta únicamente lo iba a ser por seis meses; por otro lado, con dichos documentos también se acredita el pago de las rentas anteriores a los meses en ellos señalados, lo anterior es así tomando en cuenta lo establecido por el artículo 1960 del Código Civil, mismo que dispone que cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en periodos determinados, si se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario; en consecuencia si en el caso a estudio el oponente acreditó el pago de la renta correspondiente hasta la del mes siete, resulta indiscutible que las anteriores se pagaron.

Así las cosas, resulta intrascendente que esta autoridad se pronuncie respecto a la legalidad o no del cobro de las rentas, por

dos razones; la primera, fue un acuerdo que celebraron las partes y la segunda, el demandado dio cumplimiento con el mismo, así que ya no existe deuda al respecto.

**Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho tres en específico al penúltimo párrafo**, consistente en que la parte actora adeuda cuotas de mantenimiento desde el mes de julio de dos mil dieciocho hasta el mes de octubre de dos mil diecinueve, fechas en las que era aún propietario del inmueble lo cual dice demuestra con el documento que exhibe como anexo dos.

Excepción que es improcedente, toda vez que la parte actora le reclama únicamente las cuotas de mantenimiento generadas a partir del día cinco de agosto del año dos mil veinte, fecha en la cual el demandado ya era titular de la propiedad del inmueble materia de esta litis, por tanto, sus argumentos no guardan relación con la litis.

Además de que por otro lado, el reo con ninguna de las pruebas aportadas demostró el adeudo que dice tiene el inmueble objeto de la controversia, siendo el documento que refiere insuficiente para ello, dados los argumentos externados por la suscrita al momento de realizar la valoración respectiva.

**Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho tres en específico al último párrafo**, consistente en que el cobro del pago de cuotas de mantenimiento no puede proceder ya que del propio contenido de la cláusula tercera inciso b) se establece que el comprador debe pagar mensualmente a la asociación de condóminos la cantidad de mil quinientos pesos por concepto de mantenimiento mensual, de conformidad con el reglamento respectivo.

Alegaciones que resultan procedentes, pues acertadamente como lo aduce el oponente en el basal se acordó que dicho pago se realizaría por el hoy demandado directamente a la asociación de condóminos, de ahí que la parte accionante carece de legitimación para reclamar su cobro.

**Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho quinto**, consistente en que si bien en la cláusula octava se pactó la posibilidad de dar por rescindido el contrato, el ahora actor basa su acción en cumplimiento de contrato, por lo que no procede reembolsar cualquier cantidad como lo refiere dicha cláusula,

aunado a que afirma que la pena convencional debe ser tomando como base el saldo insoluto y no del valor del contrato.

**Excepción que es parcialmente procedente**, por lo sucesivo:

Lo improcedente de su excepción estriba en que si bien el actor en el hecho quinto señala lo establecido en la cláusula cuarta del basal, es decir refiere que dicho contrato contiene diversas causas de rescisión, sin embargo, su mera expresión es irrelevante para el caso pues en éste no se reclama dicho supuesto, por tanto las alegaciones que al respecto hace valer el inconforme son improcedentes.

Por otro lado, sus defensas relacionadas a combatir el cobro de la pena convencional en los términos en que lo reclama el demandante, las mismas son parcialmente procedentes; ello es así tomando en cuenta el contenido literal de la cláusula segunda punto dos en la que se hizo constar que en el caso de que el promitente comprador no cumpliera con el pago en los términos establecidos deberá pagar como **única vez** una pena convencional del cinco por ciento **sobre el saldo adeudado**, a esa fecha, luego, si tomamos en cuenta que el demandado demostró haber realizados diversos pagos, sin embargo éstos datan de los días nueve y dieciséis de junio de dos mil veinte, es decir, el hoy demandado sobrepasó el tiempo establecido para la realización de los pagos a los que se obligó, dado que los seis meses fenecieron en mayo de dos mil veinte, de ahí que sí le asista el derecho a la parte demandante para reclamar la pena convencional establecida, en el entendido de que para el cobro de ésta únicamente se tomará como base la cantidad de los cuatrocientos veinte mil pesos, a los que se refiere en la multicitada cláusula, tomando en cuenta que dicha cantidad fue la única cuyo pago se obligó el comprador a realizar en los citados seis meses, pues incluso el diverso y último pago al que se hace alusión en la cláusula tercera se iba a realizar al momento de la firma de la escritura.

**Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho identificado como décimo**, referente a que el demandado le ha manifestado a la parte actora su intención de pagarle, ello en cuanto le firme las escrituras de la venta, pero que éste le ha manifestado que le pague primero y que después él se presenta a la notaria a firmar las escrituras.

Defensa que resulta **improcedente**, en atención a lo pactado por las partes en el momento en que se celebró el basal, del que se obtiene que al momento de firmar la escritura el comprador debía pagar únicamente la cantidad de veintiséis mil pesos, sin embargo, la cantidad adeudada supera en exceso la aludida suma, entonces, no existe razón para que el ahora demandado pretenda modificar de forma unilateral el acuerdo base de esta acción.

**VI.** Por lo anterior, la actora **Xxxxx**, acreditó los elementos constitutivos de su acción, por su parte el demandado **Xxxxx** dio contestación a la demanda y acreditó parcialmente sus excepciones.

Se condena a la parte demandada **Xxxxx** al cumplimiento del contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado con la actora de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, por lo que se condena al demandado a pagar a la actora la cantidad de **doscientos noventa y ocho mil pesos moneda nacional**, por concepto de saldo insoluto; cantidad que resulta de restar al precio pactado en el basal y que lo fue el de setecientos noventa y ocho mil pesos, las sumas entregadas por la parte demandada, las cuales ascienden a quinientos mil pesos de los cuales se entregaron trescientos cincuenta mil pesos a la firma del basal, cien mil pesos y cincuenta mil pesos, los días nueve y dieciséis de junio de dos mil veinte respectivamente.

Sin que sea óbice de lo anterior, que en el basal los contratantes establecieron que la realización del pago de la cantidad de veintiséis mil pesos, se haría hasta el momento en que se firmara la escritura correspondientes, sin embargo, el aquí demandado fue requerido previo a la presentación de este juicio por el pago total del remanente, tal y como se demostró con las copias certificadas relativas a las diligencias de jurisdicción voluntaria tramadas ante este juzgado con el número de expediente **xxxxxx**, por lo que con dicho requerimiento se encuentra obligado a efectuar el pago total de lo aquí reclamado.

Ahora bien, se condena al demandado **Xxxxx**, al pago de intereses moratorios, a razón del **dos punto cinco por ciento mensual** sobre el capital adeudado, a partir del día seis de mayo de dos mil veinte (día siguiente al que debió haber realizado el pago total de lo adeudado), y hasta la total solución del presente asunto;



cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Se absuelve a la parte demandada del pago de las rentas reclamadas y a las que se hace referencia en la prestación identificada como C) toda vez que como se asentó con antelación las mismas se iban a generar durante el periodo de seis meses, por lo que lo pretendido por el accionante contraviene el propio basal y por otro lado, el demandado demostró haber realizado el pago de éstas.

Se absuelve a la parte reo del pago de cuotas de mantenimiento mensual a las que se hace referencia en la prestación identificada como D) toda vez que el accionante carece de legitimación para su cobro, dados los razonamientos hechos por la suscrita en líneas que preceden.

Se condena a **Xxxxxx** a realizar el pago de la cantidad de veintinueve mil pesos, por concepto de pena convencional pactada en el fundatorio, al ser ésta la cantidad correspondiente al cinco por ciento mensual calculado sobre la cantidad de cuatrocientos veinte mil pesos, toda vez que el pago de la misma no se realizó conforme a lo estipulado en el basal

Lo anterior es así, puesto que de las constancias procesales, se obtiene que los aquí litigantes pactaron el pago de:

1.- Intereses moratorios sobre saldos insolutos a una tasa fija del dos punto cinco por ciento mensual.

2.- Pena convencional, cuyo pago sería por una sola ocasión para el caso de que el precio acordado no se realice dentro del término de los seis meses concedidos.

El artículo 1719 del Código Civil del Estado prevé que si las partes estipulan cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, no podrán reclamar, además, daños y perjuicios. En tanto que el diverso numeral 1725 del mismo ordenamiento legal, indica que el cumplimiento de la obligación y el pago de la pena pueden reclamarse conjuntamente en caso de que ésta se haya estipulado por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación – lo que ocurrió en la especie –, o porque ésta no se preste de la manera convenida.

Y, por otro lado, que según dispuso el más alto tribunal de justicia del país en la jurisprudencia 1ª./J.76/2006, es factible reclamar el pago de la pena convencional exclusivamente

sancionadora (fijada en términos del artículo 1743 del Código Civil del Estado de Nuevo León, de idéntico contenido al numeral 1725 del Código Civil del Estado) y los intereses moratorios, al tener finalidades distintas.

Lo anterior, pues la pretensión de la parte actora para que se le pagara la pena convencional que reclamó, se fundó, según su escrito inicial de demanda, en lo estipulado en la cláusula segunda punto dos del contrato base de la acción.

Apreciándose de la estipulación en comento, que la pena convencional que las partes fijaron, no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo en el pago en el tiempo convenido, tan es así a que con posterioridad a dicho plazo comenzarían a correr los intereses moratorios acordados.

En ese contexto se trata de una pena de índole sancionadora prevista en el artículo 1725 del Código Civil del Estado, que dispone: *"El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no de ambos; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, o porque ésta no se preste de la manera convenida"*; y, por ende, la parte actora puede exigir el cumplimiento de la pena convencional pactada y el de los intereses moratorios, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la pena como la exigencia de los intereses moratorios.

Lo anterior, porque al ser los intereses moratorios la indemnización por mora, cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de una obligación a plazo al abrir la posibilidad de obtener periódicamente un lucro determinado hasta en tanto se cumpla con la obligación principal, y se constituye en relación directa con el tiempo que tarde el deudor en satisfacer la obligación principal pactada; entonces la pena convencional sancionadora, es decir, **resarcitoria**, y los intereses moratorios tienen finalidades distintas, ya que la primera, es meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado, y los segundos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación.

Se absuelve a la parte demandada de la prestación identificada como F) toda vez que la misma resulta contraria a

derecho, en atención a la acción ejercida en el presente juicio, en el que **Xxxxx**, reclamó el cumplimiento del contrato, por lo que no es dable que se le restituya el inmueble que fue objeto de dicho contrato.

Se absuelve a la parte demandada de la prestación identificada como G) toda vez que en los pagos realizados por el demandado se estableció claramente cuáles eran los conceptos que se cubrían, por lo que no resulta factible que ahora el accionante pretenda darles una aplicación diversa.

Ahora bien, el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, regula que la parte que pierde en el juicio debe rembolsar a su contraria las costas del proceso.

El arábigo en cita acota que una parte que pierde el proceso cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

A efecto de enriquecer lo señalado se invoca la tesis aislada en materia civil efectuada por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Registro digital: 167944, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.4o.C.173 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1846, Tipo: Aislada, rubro y texto:

**"COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO GANADO POR SU CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles).** En conformidad con lo dispuesto en el artículo [7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles](#), la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la

*deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se pudiera valorar esa situación al término de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares.”*

La tesis de mérito se comparte en parte, siendo que nuestro sistema procesal civil adopta el sistema de vencimiento en cuanto a que deberá condenarse a costas a la parte que pierde.

Enseguida, se tiene que por la no atribución de la falta de composición voluntaria de la controversia, se comprende lo siguiente:

I.- Cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial;

II.- Cuando consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en substituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y,

III.- Tratándose de la demandada, cuando haya sido llamado a juicio sin necesidad.

Por cierto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que cuando se resuelve un litigio surge el deber del juez de condenar a la parte perdedora a pagar las costas y el correlativo derecho del vencedor a su reembolso.

Luego, la acción de cumplimiento de contrato no es de

aquellas que conforme a un mandato de ley, deba ser decidida necesariamente por autoridad judicial; no se trata de cuestión de derecho dudoso; ni nos encontramos en el supuesto en que hay un llamamiento a juicio sin necesidad, por tanto, dicha acción no se coloca en alguna de las excepciones que prevé el numeral 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que no se realice la condena en costas.

En ese orden de ideas, y siguiendo los lineamientos de la tesis antes referida, en el caso a estudio se tiene que **Xxxxxx**, demostró la procedencia de diversas prestaciones, sin embargo, diversas pretensiones no le fueron concedidas, siendo que su solicitud que provocó que **Xxxxxx** opusiera diversas excepciones para demostrar ello, provocándole mayor conflicto al contestar la demanda.

En el presente caso, se declaró que la parte actora probó su acción de cumplimiento de contrato y la procedencia de diversas prestaciones, y se condenó al demandado a su pago y a la vez se le absolvió a éste del pago de diversas prestaciones que se le reclamaron, por lo que ambas partes resultaron parcialmente ganadoras, y a la vez, parcialmente perdedoras.

En tal sentido, y acorde a los razonamientos previamente expuestos, se condena a **Xxxxxx** a pagar los gastos y costas del procedimiento que se hayan generado a **Xxxxxx**, con relación a las prestaciones que fueron declaradas procedentes.

En cuanto a las prestaciones improcedentes, se condena a **Xxxxxx**, a pagar a **Xxxxxx**, los gastos y costas que se hayan generado.

Sin embargo, obedeciendo a que no se cuenta con los elementos necesarios para proceder a su cuantificación, de conformidad con el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se reserva su regulación para la etapa de ejecución de sentencia.

Se declara improcedente la prestación reclamada en el inciso I) toda vez que por un lado el accionante carece de legitimación para su cobro, si tomamos en cuenta que la Ley del Impuesto al Valor Agregado, dispone que la aludida tributación lo es establecida para que las personas físicas y morales que prestan algún servicio lo cobren y posteriormente están obligados a

enterarlo a las oficinas recaudadoras respectivas tal y como lo dispone el artículo 17 del ordenamiento legal en cita.

Por otro lado, el cobro del mencionado impuesto se realizará por la persona obligada para ello al momento de la elaboración de la escritura correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita juez es competente para conocer de la presente controversia.

**SEGUNDO.** Se declara que la actora **Xxxxxx**, acreditó los elementos constitutivos de su acción, por su parte el demandado **Xxxxxx** dio contestación a la demanda y acreditó parcialmente sus excepciones.

**TERCERO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** al cumplimiento del contrato privado de compraventa con reserva de dominio celebrado con la actora de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, por lo que se condena al demandado a pagar a la actora la cantidad de **doscientos noventa y ocho mil pesos moneda nacional**, por concepto de saldo insoluto.

**CUARTO.** Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de intereses moratorios, a razón del **dos punto cinco por ciento mensual** sobre el capital reclamado por la actora en este juicio, a partir del día seis de mayo de dos mil veinte (día siguiente al que debió haber realizado el pago total de lo adeudado), y hasta la total solución del presente asunto; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas mismas que son identificadas como pago de las rentas reclamadas y a las que se hace referencia en la prestación identificada como C), D), F) G) e I) dado los argumentos esgrimidos en el último considerando.

**SEXTO.** Se condena a **Xxxxxx** a realizar el pago de la cantidad de veintiún mil pesos, por concepto de pena convencional pactada en el fundatorio, al ser ésta la cantidad correspondiente al cinco por ciento mensual calculado sobre el valor del precio pactado.

**SÉPTIMO.** Se condena a **Xxxxxx** a pagar los gastos y

costas del procedimiento que se hayan generado a **Xxxxxx**, con relación a las prestaciones que fueron declarados procedentes, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a **Xxxxxx**, los gastos y costas que se hayan generado por lo que hace a las prestaciones declaradas improcedentes, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**NOVENO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**DÉCIMO.** NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.

Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **diez de diciembre de dos mil veintiuno**. Conste.

KARY\*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (**0330/2021**) dictada en fecha (**nueve de diciembre de dos mil veintiuno**) por el (**Juez Primero Civil**), constante de (**treinta y un**) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de

Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, datos de identificación de inmuebles, nombre de los representante legales de las partes, datos de identificación de expedientes, datos de identificación de instrumentos notariales, nombres de notarios públicos y números de notarias) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.