

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **catorce de diciembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **0824/2020** relativo al **juicio único civil**, que en ejercicio de la acción de **cumplimiento de contrato** promueve **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**; así como la acción de **rescisión de contrato**, que en reconvencción promovió **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece:

**“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos 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 aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciabile.”**

En la especie, las partes litigantes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula décima primera del contrato de compraventa celebrado el día veinte de abril de dos mil dieciséis; surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo

que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**III.** La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercitan acciones personales de cumplimiento y rescisión de contrato, la cuales no se encuentran previstas dentro de los procedimientos especiales contemplados por el título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IV.** La parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

*“a).- El cumplimiento del Contrato Privado de Compraventa de fecha 20 DE ABRIL DE 2016, celebrado entre C. **XXXXXX**, con el carácter de parte vendedora y la suscrita **XXXXXX** con el carácter de parte compradora, respecto de una fracción de terreno identificada en la subdivisión como **XXXXXX** de DIEZ MIL METROS CUADRADOS, de la parcela **XXXXXX**, del **XXXXXX** del Municipio de Aguascalientes, del Estado de Aguascalientes, la cual tiene una superficie CINCO HECTAREAS ONCE AREAS VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y SIETE CENTIAREAS que equivale a CINCUENTA Y UN MIL CIENTO VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.*

*b).- Como consecuencia de lo anterior, el Otorgamiento y Firma en Escritura Pública con Reserva de Dominio del Contrato Privado de Compraventa a que se hizo referencia en el apartado anterior, ante la fe del Notario Público que sea designado por la suscrita en ejecución de sentencia.*

*c).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro, con motivo de la Falta de Otorgamiento y Firma en Escritura Pública con Reserva de Dominio del Contrato de Compraventa, en que ha incurrido ilícitamente la parte vendedora, que serán cuantificados en ejecución de sentencia.*

*d).- El pago de los Gastos y Costas, que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, que me veo precisada a promover:”*

Basándose para ello en los hechos contenidos del uno al doce de su demanda, la cual obra a fojas de la uno a la catorce del expediente en que se actúa.

El demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas cuarenta y ocho a sesenta y dos de autos; asimismo, demandó en reconvencción a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

**“A).** *Para que por sentencia firme se condene a la rescisión del contrato de compraventa de 20 de abril del 2016 del bien inmueble identificado como **XXXXXX**, con una superficie de DIEZ MIL METROS CUADRADOS con las siguientes medidas y colindancias:*

**XXXXXX**, en 78.81 metros, con parcela **XXXXXX**.

**XXXXXX** en 72.52 metros, con **XXXXXX**.

**XXXXXX**, en 28.52 metros, con parcela **XXXXXX** 39.69 metros, con parcela **XXXXXX**; 30.40 metros, con parcela **XXXXXX** 23.86 metros, con parcela **XXXXXX**

**XXXXXX**, en **XXXXXX** metros, con **XXXXXX**

**B).** *Que por sentencia firme se le condene a mi demandada al pago de los daños y perjuicios los cuales fueron ocasionados al solicitar al suscrito el cumplimiento del contrato con reserva de dominio de fecha 20 de abril del 2016.*

**C).** *Que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de los gastos y costas.”*

Versó la misma en los hechos marcados del uno al siete de su demanda en reconvencción contenida dentro del escrito de contestación al principal.

La parte demandada en reconvencción dio contestación a la demanda y opuso excepciones y defensas mediante escrito visible a fojas setenta y seis a ochenta y ocho del sumario.

De esa forma se fija la litis correspondiéndole a las partes sus respectivas acciones y excepciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V. Por cuestión de técnica jurídica se estudiará primeramente la acción de rescisión de contrato deducida en reconvención por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

El accionante versa su acción reconvencional bajo el argumento de que en fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, las partes del juicio celebraron un contrato de compraventa respecto de una fracción de terreno identificado como "**XXXXXX**", con una superficie de diez mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias que refiere en su escrito, y en cuya cláusula tercera el reconviniente se obligaba a realizar las gestiones necesarias para obtener la subdivisión de dicho predio a fin de poder otorgar la escritura pública a la compradora.

Señala que contrario a lo que alude **XXXXXX**, el reconviniente nunca entregó materialmente el inmueble materia del presente juicio a su contraparte en atención a que ésta le refirió que no tenía dinero para hacer los pagos correspondientes pactados en la compraventa, y ante tal manifestación, el reconviniente decidió no realizar los trámites de la subdivisión a los que se había obligado.

Señala que **XXXXXX** le comentó que los trámites de la subdivisión los realizaría un gestor de la notaría **XXXXXX** y que fue hasta el once de abril de dos mil dieciocho que aquella lo citó en dicha notaría para firmar los trámites de la subdivisión pero la demandada en reconvención nunca acudió.

Refiere que, atendiendo a que **XXXXXX** nunca quiso recibir la posesión del inmueble, incumplió con el contrato de compraventa desde el mismo día de la firma.

Señala además que en el contrato de compraventa nunca se estableció un término para que el reconviniente realizara la subdivisión del inmueble, por lo que ha sido imposible cumplir con la firma de la escritura con reserva de dominio que se demanda.

Señala además que el diez de agosto de dos mil veinte, ante el C. **XXXXXX**, **XXXXXX** le comentó que ya no quería el terreno por no poder cumplir con los pagos pactados por lo que le

solicitaba le restituyera el dinero, más no establecieron fecha de entrega, siendo evidente el deseo de la demandada en reconvención de rescindir el contrato materia del presente juicio.

El reconviniente señala que no se le puede exigir al reconviniente el cumplimiento de su obligación de realizar la subdivisión del inmueble al no haberse estipulado en el contrato un plazo para el mismo, empero él sí está en posibilidades de demandar la rescisión al haberse incumplido con la cláusula cuarta del basal ya que **XXXXXX** no quiso recibir la posesión del inmueble.

Para acreditar su acción, el reconviniente ofreció las siguientes pruebas:

**Documental privada**, consistente en las copias simples del contrato de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, visible a fojas dieciséis a diecinueve de autos, que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno, pues si bien se trata de una simple reproducción de un documento original, el mismo fue exhibido por **XXXXXX** en su escrito inicial, el mismo fue reconocido por **XXXXXX** al momento de dar contestación a la demanda, aunado a que la hizo suya al ofrecerla como prueba para acreditar su acción reconvencional.

De dicho documento se advierte que en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis **XXXXXX** como comprador y **XXXXXX** como vendedora celebraron un contrato de compraventa respecto de una fracción de la parcela **XXXXXX XXXXX**, identificado en el levantamiento topográfico de fecha ocho de noviembre de dos mil catorce como lote **XXXXXX**, con una superficie de seis mil doscientos seis punto treinta y cinco metros cuadrados, con las medidas y colindancias ahí referidas.

En la **cláusula segunda** pactaron como precio de la compraventa la cantidad de dos millones ciento diez mil ciento cincuenta y nueve pesos pagaderos de la siguiente forma: veinte mil pesos a la firma del contrato; cuatrocientos ochenta mil pesos, cuando las autoridades competentes autoricen la subdivisión

correspondiente; un millón seiscientos diez mil ciento cincuenta y nueve pesos a la firma de la escritura pública.

En la **cláusula tercera** el vendedor se obligó a realizar las gestiones necesarias ante las autoridades competentes a fin de obtener la subdivisión respecto de una fracción de diez mil metros cuadrados tal y como lo describe el levantamiento topográfico de fecha ocho de noviembre de dos mil catorce, dentro de la cual se encuentra la fracción vendida, lo anterior para poder otorgar la escritura pública de venta ante fedatario público.

En la **cláusula cuarta**, se estableció que se entregaba la posesión tanto real como jurídica a la firma del contrato a la parte actora.

En la **cláusula quinta**, el vendedor se obligó a escriturar en copropiedad con su debido porcentaje una vez autorizada la subdivisión correspondiente, es decir, de la superficie de diez mil metros cuadrados, el porcentaje equivalente a seis mil doscientos seis punto treinta y cinco metros cuadrados, por tratarse de una parcela.

**Documental privada**, consistente en el contrato de compraventa de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, visible a fojas veintitrés a veintiséis de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por ser un documento proveniente de las partes y no haber sido objetado en juicio, aunado que el contenido y firma de dicho documento fue **reconocido** en juicio por **XXXXXX**.

De dicho documento se desprende que en la fecha señalada, **XXXXXX** como comprador y **XXXXXX** como vendedora celebraron un contrato de compraventa respecto de una fracción de la parcela **XXXXXX**, **XXXXXX**, identificado en la subdivisión como "**XXXXXX**", con una superficie de diez mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias ahí referidas.

En la **cláusula segunda** pactaron como precio de la compraventa la cantidad de tres millones cuatrocientos mil pesos pagaderos de la siguiente forma: noventa mil pesos a la firma del

contrato; cuatrocientos diez mil pesos, cuando las autoridades competentes autoricen la subdivisión correspondiente y se firme la escritura pública; dos millones novecientos mil pesos en ciento dieciséis mensualidades cada una de veinticinco mil pesos a partir de la escritura pública de compraventa con reserva de dominio.

En la **cláusula tercera** el vendedor se obligó a realizar las gestiones necesarias ante las autoridades competentes a fin de obtener la subdivisión respecto de una fracción de diez mil metros cuadrados lo anterior para poder otorgar la escritura pública de venta ante fedatario público.

En la **cláusula cuarta**, se estableció que se entregaba la posesión tanto real como jurídica a la firma del contrato a la parte actora.

En la **cláusula quinta**, el vendedor se obligó a escriturar la fracción vendida, una vez que fuera autorizada la subdivisión correspondiente, la cual se realizaría con reserva de dominio, en términos de la cláusula segunda inciso c) del contrato.

Con dicho contrato se dejó sin efectos el diverso celebrado por las partes del juicio en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis.

**Documental pública**, consistente en la notificación practicada a **XXXXXX** dentro de la pre denuncia **XXXXXX** del índice de la **XXXXXX**, visible a foja sesenta y cinco de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una autoridad en ejercicio de sus funciones, de la que se desprende la citación a **XXXXXX** para llevar a cabo una diligencia conciliatoria, sin que del mismo se desprenda el nombre del ofendido.

**Documental pública**, consistente en la copia certificada del Título de Propiedad **XXXXXX**, visible a fojas veinte a la veintidós de los autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haberla expedido una autoridad registral en ejercicio de

sus funciones, del que se desprende el título de propiedad la parcela XXXXX, del XXXXX, con una superficie de cinco hectáreas, once áreas, veinticuatro punto cincuenta y siete centiáreas, a favor de XXXXX e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número XXXXX, libro XXXXX, sección primera del municipio de Aguascalientes, de fecha ocho de agosto de dos mil siete; y que además, presenta un embargo de fecha trece de agosto de dos mil diez a favor de XXXXX, el cual está inscrito bajo el número XXXXX, libro XXXXX, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes.

**Testimonial**, consistente en el dicho de XXXXX, XXXXX y XXXXX, desahogada en audiencia de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, en la cual el deponente XXXXX refirió que entre XXXXX y XXXXX existe un contrato de compraventa de un inmueble en el XXXXX, entre el XXXXX y XXXXX, que se celebró hace cinco años, sin recordar el día ni el año, por diez mil metros cuadrados, lo equivalente a un hectárea, por la cantidad de tres millones cuatrocientos mil pesos, los cuales se iban a pagar en ciento dieciséis pagos mensuales de veinticinco mil pesos, y entre esas cantidades supuestamente iban a entrar un camión de volteo y una máquina, cosa que el reconviniente nunca recibió ni la cantidad ni los muebles, lo que el deponente sabe por pláticas de su papá XXXXX. Que tiene conocimiento que no se llevó a cabo ni la escritura ni la subdivisión del predio porque no dieron pagos para seguir con los trámites del inmueble, de lo cual el deponente se ha dado cuenta de que por parte de su papá no hay ningún pago que haya dado la compradora.

Que el deponente conoce el inmueble materia del presente juicio porque XXXXX lo ha tenido toda su vida.

A preguntas que le formuló la contraparte, el deponente refirió que sabe que entre las partes del juicio se estableció el camión de volteo y la máquina porque llegaron a un acuerdo entre XXXXX y XXXXX de que el camión no iba a entrar en el contrato de compraventa, solo el puro dinero, mientras que respecto del



camión y la máquina platicaron que eso lo iban a arreglar entre ellos porque los dos eran hombres de palabra y no había necesidad de meterlo a la compraventa, pero nunca entregaron los camiones, quedaron de ir por el reconviniendo para checar el mobiliario, cosa que nunca sucedió.

Que los pactantes quedaron que la subdivisión se haría en la notaría **XXXXXX**, y **XXXXXX** que ella iba a hacer los gastos de la misma, la que se rebajaría de la cantidad que le iban a dar a **XXXXXX**.

Por su parte, la deponente **XXXXXX** refirió que entre **XXXXXX** y **XXXXXX** existe el contrato de compraventa de la parcela de una hectárea ubicada en **XXXXXX** cerca de la carretera que va rumbo al **XXXXXX** al igual está cerca la carretera **XXXXXX** y ahí hay una salida a **XXXXXX**; que el contrato se hizo el veinte de abril de dos mil dieciséis, por la cantidad de tres millones cuatrocientos mil pesos, en el que pactaron que iba a realizarse un pago mensual de veinticinco mil pesos hasta liquidar ese monto de tres millones cuatrocientos mil pesos, lo que recuerda porque ese día del contrato su suegro **XXXXXX** y el esposo de la compradora de nombre **XXXXXX** tuvieron una plática cuando estaban en la firma del contrato donde ellos salieron y hablaron en privado pactando que para acelerar el pago el comprador daría a **XXXXXX** una máquina y un camión de volteo, pero ese acuerdo se llevaría a cabo entre ellos, lo que la deponente conoció por pláticas del reconviniendo.

Refiere que los pagos nunca se realizaron pues de hecho ese día quedaron que se darían noventa mil pesos los cuales la deponente contó y solo eran cincuenta mil pesos, por lo que la ateste le comentó a **XXXXXX** faltaban cuarenta y él se dirigió al señor diciendo que faltaban cuarenta mil pesos, y éste le resolvió que se lo entregaría en el transcurso de la semana, pero no se lo dio, lo que la deponente sabe porque ha estado al pendiente con **XXXXXX** de esos trámites.

Señala que el contrato aludido no se elevó a escritura

pública, porque hubo una nueva cita para firmar una subdivisión el día diecisiete de abril de dos mil dieciocho, donde se firmaría la subdivisión que se llevaría en la notaría **XXXXXX** y la compradora entregaría cuatrocientos diez mil pesos para seguir con todos los trámites, ya que era el acuerdo en que habían quedado, sin embargo, no se presentaron ni ella ni su esposo, lo que la deponente sabe porque estuvieron presentes tanto ella como **XXXXXX**, **XXXXXX** y **XXXXXX**.

Que las partes no han tratado de solucionar el conflicto; que conoce el inmueble materia del juicio porque ha vivido durante treinta años cerca del referido terreno y el cual está en posesión de su suegro **XXXXXX**.

A preguntas que le formuló la parte demandada en reconvencción, la ateste señaló que **XXXXXX** se haría cargo de pagar los trámites de la subdivisión, los cuales descontaría a **XXXXXX** del pago del terreno. Que fue **XXXXXX** quien designó a la notaría **XXXXXX** para llevar la subdivisión porque ahí ha hecho todos sus trámites.

Finalmente, la testigo **XXXXXX** refirió que entre **XXXXXX** y **XXXXXX** existe un contrato de compraventa de una parcela de una hectárea de diez mil metros cuadrados, ubicado a la salida a **XXXXXX** a salida del **XXXXXX** y a medio kilometro del **XXXXXX**.

Refiere que existieron dos contratos, el primero en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis por seis mil metros cuadrados, y el siguiente contrato, que fue donde la deponente conoció a **XXXXXX**, fue el veinte de abril del mismo año dos mil dieciséis, por diez mil metros cuadrados, por lo que ese día tanto **XXXXXX**, **XXXXXX**, **XXXXXX** y la deponente acudieron a la notaría **XXXXXX** donde ya se encontraba la señora **XXXXXX**, su esposo **XXXXXX** y otra persona que la deponente desconoce; que ese día se iba hacer la firma del nuevo contrato y al estar leyendo **XXXXXX** los acuerdos de ese contrato, la deponente notaba que el señor **XXXXXX** no estaba conforme con lo que estaba escrito en el documento, ya de ahí, al notar el señor **XXXXXX** el precio que dio **XXXXXX** de tres

millones cuatrocientos mil pesos, al señor **XXXXXX** no le pareció e invitó a **XXXXXX** a salir un instante de la notaría, y entre ellos comentaron que se estaba de acuerdo con el precio, pero para liquidar la cuenta aún más rápido, **XXXXXX** entregaría un camión y una máquina, pero le pidió a **XXXXXX** que eso no se estipulara en la compraventa ya que eran dos hombres de palabra y ese a su vez le iba a cumplir, lo que la deponente refirió conocer porque su suegro **XXXXXX** se lo platicó. Que entonces, los dos señalados ingresaron nuevamente a la notaría y se firmó el documento pero en ese mismo acto se tenía que entregar la cantidad de noventa mil pesos, sin embargo, **XXXXXX** únicamente entregó la cantidad de cincuenta mil pesos, a lo cual **XXXXXX** le hizo saber a la compradora que faltaban cuarenta mil pesos, por lo que ella le pidió que la esperara unos días para podérselos entregar más nunca lo hizo.

Señala que el segundo contrato no se elevó a escritura pública ni tampoco se llevó a cabo la subdivisión, ya que se había hecho una cita en la referida notaría el día dieciséis de abril de dos mil dieciocho, en donde la señora **XXXXXX** iba entregar la cantidad de cuatrocientos diez mil pesos para que se hiciera esta dicha subdivisión pero nunca asistió, lo que la deponente refiere conocer porque siempre acompañaban a su suegro **XXXXXX**.

Refiere que conoce el inmueble materia del presente juicio porque **XXXXXX**, su hijo **XXXXXX** y la deponente lo han trabajado sembrando avena y maíz y hasta la fecha se sigue trabajando, y que actualmente la posesión del inmueble la tiene **XXXXXX**

A preguntas que le formuló la parte demandada en reconvencción, la ateste refirió que fue **XXXXXX** quien designó la notaría veinticuatro para la elaboración del contrato de compraventa. Que la subdivisión se iba hacer por parte de **XXXXXX** pero se pagaría por los cuatrocientos diez que quedó **XXXXXX** de pagar; que la deponente cree que conforme al citado contrato, sería **XXXXXX** quien gozaría de la posesión del predio.

Probanza que se valora en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y a la cual se

le concede valor probatorio en cuanto a la existencia del contrato de compraventa que une a las partes, así como que a la fecha no se ha realizado la subdivisión del predio, pues los citados hechos fueron reconocidos por **XXXXXX** al momento de dar contestación a la demanda y al absolver posiciones que habrán de valorarse más adelante.

Sin embargo, carece de valor probatorio para acreditar que **XXXXXX** no realizó el pago de la cantidad de noventa mil pesos, pues el demandado **XXXXXX** reconoció en juicio que dicha cantidad sí le fue entregada.

También carece de valor probatorio para acreditar que la posesión del inmueble la tiene **XXXXXX**, pues aún y cuando éste en su escrito de contestación y de reconvención refirió que él tenía la posesión del inmueble ya que **XXXXXX** no quiso tomar posesión del predio en cuestión, también lo es que en audiencia de juicio al momento de absolver posiciones **XXXXXX** reconoció que se la entregó a **XXXXXX** desde antes del mes de abril de dos mil dieciséis, lo que en términos del artículo 338 del código adjetivo en la materia prueba plenamente en su contra.

De igual forma, carece de valor probatorio para acreditar que el esposo de **XXXXXX** y **XXXXXX** acordaron verbalmente la entrega de dos bienes muebles a cuenta de pago, pues aunado a que los deponentes tienen conocimiento de lo anterior por el dicho de **XXXXXX** lo que los hace testigos de oídas, dichas manifestaciones no tienen relación alguna con el juicio en el que se actúa, por lo que con su dicho se estaría variando la litis en contravención al principio de congruencia que rige el procedimiento y que se consagra en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Del mismo modo, carece de valor probatorio para acreditar que el pago de la subdivisión sería a cargo de **XXXXXX**, pues igualmente, dichas manifestaciones no forman parte de los hechos controvertidos, por lo que con su dicho se estaría variando la litis en contravención del referido al principio de congruencia que

rige el procedimiento.

**Inspección judicial**, consistente en la que practicara el personal de éste Juzgado en el inmueble materia del presente juicio, y que fuera desahogada en fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno a la cual se le otorga valor probatorio pleno, lo anterior conforme lo dispone el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se practicó sobre un objeto que no requiere conocimientos técnicos especiales y en la cual se dio fe y se certificó que el inmueble fue identificado según las manifestaciones realizadas por las partes del juicio presentes en la inspección, ya que no existe numeración o nomenclatura alguna para su identificación, y del cual se aprecia que es un predio rústico, según la parte demandada de temporal, que no está cercado ni delimitado y de la cual, aproximadamente media hectárea, presenta montículos de tierra y pastizal lo que demuestra que no se ha sembrado en algún tiempo; pasando la media hectárea referida se aprecia que el terreno tiene surcos y que ha sido sembrado, sin que esta autoridad pueda determinar cuándo fue la última ocasión ni qué se sembró. Dicho terreno se encuentra en colindancias con caminos como de servidumbre de paso.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, **XXXXXX** ofreció las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, y que fuera desahogada en audiencia de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento catorce a ciento veintiuno de autos, 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 hechos propios, y dado su avanzada edad e instrucción escolar, una vez que esta autoridad

le explicó al absolvente con lenguaje ciudadano las posiciones y se aseguró de que éste las entendiera y teniendo certeza la suscrita de que dicho absolvente las comprendió, el absolvente reconoció que en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis celebró en carácter de vendedor, un contrato de compraventa por escrito con **XXXXXX**, respecto de un terreno con una superficie de seis mil doscientos seis punto treinta y cinco metros cuadrados, el cual corresponde al lote **XXXXXX**, pero aclaró que ahí no hay numeraciones, y que forma parte de una fracción de la parcela **XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad, el cual colinda al **XXXXXX**, en cuarenta y cuatro punto ochenta y seis metros con la parcela **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en ciento cuarenta y seis punto noventa y ocho metros, con **XXXXXX**; al sureste, en **XXXXXX** punto ochenta y cuatro metros, con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en diecinueve punto ochenta y nueve metros y ciento once punto noventa y seis metros, con **XXXXXX**.

Que el predio señalado tiene su origen en el título de propiedad número **XXXXXX** y que está inscrito a nombre del absolvente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, sección primera, del municipio de Aguascalientes, el cual corresponde a una superficie de cinco hectáreas, once áreas, veinticuatro punto cincuenta y siete centiáreas de terreno equivalente a cincuenta y un mil ciento veinticuatro punto cincuenta y siete metros cuadrados, y que colinda al **XXXXXX**, en doscientos veinticuatro punto treinta y tres metros, con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en trescientos diez punto veintisiete metros, con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en veintiocho punto cincuenta y dos metros, con **XXXXXX**; treinta y nueve punto sesenta y nueve metros, con **XXXXXX**; treinta punto cuarenta metros, con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en doscientos noventa y tres punto ochenta y seis metros, con **XXXXXX**.

Que el precio de la compraventa celebrado en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis fue por la cantidad de dos millones ciento diez mil ciento cincuenta y nueve pesos, de los

cuales veinte mil pesos se pagarían a la firma del contrato; cuatrocientos ochenta mil pesos, cuando las autoridades competentes autorizaran la subdivisión; un millón seiscientos diez mil ciento cincuenta y nueve pesos, a la firma de la escritura pública; que a la firma de dicho contrato recibió la cantidad de veinte mil pesos.

Que en fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, acordó con **XXXXXX** que el contrato de compraventa celebrado en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis quedaría nulo y sin valor legal alguno porque a partir de esa fecha subsistía otro contrato escrito de compraventa con la articulante celebrado en fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, en el que **XXXXXX** tenía el carácter de vendedor respecto de un terreno con una superficie de diez mil metros cuadrados que corresponde a la fracción identificada en la subdivisión como fracción uno, pero aclaró que no hay subdivisión, y el cual forma parte de una fracción de la parcela **XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad, el cual colinda al **XXXXXX**, en setenta y ocho punto ochenta y un metros con la parcela **XXXXXX**; al sur, en setenta y dos punto cincuenta y dos metros con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en veintiocho punto cincuenta y dos metros con **XXXXXX**; treinta y nueve punto sesenta y nueve metros, con **XXXXXX**; treinta punto cuarenta metros, con **XXXXXX**; veintitrés punto ochenta y seis metros, con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en ciento cuarenta y seis punto noventa y ocho metros, con **XXXXXX**.

Que el predio señalado tiene su origen en el título de propiedad número **XXXXXX** y que está inscrito a nombre del absolvente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, sección primera, del municipio de Aguascalientes, el cual corresponde a una superficie de cinco hectáreas, once áreas, veinticuatro punto cincuenta y siete centiáreas de terreno equivalente a cincuenta y un mil ciento veinticuatro punto cincuenta y siete metros cuadrados, y que colinda al **XXXXXX**, en doscientos veinticuatro punto treinta y tres metros, con **XXXXXX**; al **XXXXXX**, en trescientos

diez punto veintisiete metros, con XXXXX; al XXXXX, en veintiocho punto cincuenta y dos metros, con XXXXX; treinta y nueve punto sesenta y nueve metros, con XXXXX; treinta punto cuarenta metros, con XXXXX; al XXXXX, en doscientos noventa y tres punto ochenta y seis metros, con XXXXX.

Que el precio de la venta del contrato de compraventa celebrado en fecha veinte de abril de dos mil dieciséis fue por la cantidad de tres millones cuatrocientos mil pesos, de los cuales se acordó que a la firma del contrato se le pagaría la cantidad de noventa mil pesos; cuatrocientos diez mil pesos cuando las autoridades competentes autorizaran la subdivisión y se firmara la escritura; dos millones novecientos mil pesos sería dividida en ciento dieciséis mensualidades cada una por la cantidad de veinticinco mil pesos, pagaderas a partir de la firma de la escritura pública de compraventa con reserva de dominio.

Que el absolvente recibió de XXXXX la cantidad de noventa mil pesos; que en dicho contrato el absolvente se obligó a realizar las gestiones necesarias ante las autoridades correspondientes para obtener la subdivisión respecto de la fracción vendida de diez mil metros cuadrados. Que una vez obtenida la subdivisión, otorgaría escritura pública a favor de XXXXX. Que desde la celebración del contrato de compraventa de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, el articulante entregó la posesión del inmueble a XXXXX; que el absolvente se obligó a escriturar a la articulante la fracción vendida, una vez autorizada la subdivisión; que dicha escritura se realizaría con reserva de dominio; que en fecha doce de mayo de dos mil diecisiete recibió de XXXXX la cantidad de cincuenta mil pesos y que por dicha cantidad firmó a la articulante un recibo en el que se estableció que era por concepto de pago parcial de la compraventa de la XXXXX, ubicada en el XXXXX de esta ciudad, con una superficie de diez mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias que a dicho lote corresponden, en cumplimiento al contrato celebrado el día veinte de abril de dos mil dieciséis.



Que reconoce que se encuentra depositada a su favor la cantidad de trescientos sesenta mil pesos pero aclaró que no ha recibido nada.

Que reconoce que sumadas las cantidades de cincuenta mil pesos más trescientos sesenta mil pesos arrojan a su favor un total de cuatrocientos diez mil pesos y que es la cantidad que el absolvente le requirió a la articulante para firmar la escritura pública de la fracción vendida.

Que por el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato de compraventa con **XXXXXX** en fecha veinte de abril de dos mil dieciséis y hasta el día uno de septiembre de dos mil veinte, es tiempo en exceso y suficiente para que haya concluido las gestiones necesarias para obtener la subdivisión.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **XXXXXX**, **XXXXXX** y **XXXXXX**, desahogada en fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

Ahora bien, en cuanto al deponente **XXXXXX** al momento de ser examinado por la suscrita, refirió tener un interés personal en la resolución del presente asunto, consistente en que se cumpla el contrato que hicieron, e incluso de su declaración se advierte que los tratos respecto de la compraventa los hacía **XXXXXX** directamente con el deponente, de ahí que es evidente que el dicho de **XXXXXX** es parcial pues tiene interés directo en la compraventa del inmueble materia del presente juicio, por lo que en términos del artículo 349, fracción I, del código adjetivo en la materia, la prueba testimonial a cargo de **XXXXXX** carece de valor probatorio alguno, siendo así innecesario entrar al estudio de sus declaraciones pues en nada variaría la presente determinación.

En tal sentido, se procede al análisis únicamente de las declaraciones vertidas por **XXXXXX** y **XXXXXX**, en los siguientes términos:

La deponente **XXXXXX** refirió que entre **XXXXXX** y **XXXXXX** existe un contrato que hicieron el diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, de un terreno que le vendieron el **XXXXXX** a la **XXXXXX** de

aproximadamente de seis mil doscientos seis metros, lo que la deponente sabe porque ella llevó a la **XXXXXX** a los terrenos del **XXXXXX**, luego **XXXXXX** regresó y le enseñó un contrato donde habían hecho el trato, y el cual decía que le habían dado un anticipo de veinte mil pesos, que el precio era de dos mil ciento diez pesos y quedaron que cuando hicieran la subdivisión le iban a dar cuatrocientos ochenta mil pesos y cuando firmaran las escrituras les iban a dar el resto, pero después de eso la deponente ya no supo nada.

Sin embargo, también refirió que después regresó la **XXXXXX** le enseñó otro contrato, comentándole habían anulado el primero, y habían hecho otro por una hectárea que eran diez mil metros, que ese contrato decía que le habían dado noventa mil de amarre y que cuando hicieran la subdivisión le iban a dar cuatrocientos diez mil pesos, cuando firmaran las escrituras le iban a dar dos millones novecientos mil en ciento dieciséis pagos de veinticinco mil pesos, lo que sucedió el veinticinco de abril de dos mil dieciséis aproximadamente, pero que no recuerda muy bien de lo que decía el contrato; que hasta después **XXXXXX** fue a preguntarle por el **XXXXXX** porque no lo localizaba, a lo que la deponente le comentaba que ella tampoco lo veía; que posteriormente supo que le habían dado cincuenta mil pesos el doce de mayo de dos mil diecisiete, porque **XXXXXX** iba a buscarlo a la casa de la ateste y nada más le comentaba a la testigo que no lo encontraba. Que lo único que supo respecto de la subdivisión del terreno fue que se haría en la notaría número veinticuatro.

Por su parte, el testigo **XXXXXX** refirió que entre las partes del juicio existe un contrato que hicieron por la venta de un terreno, que primero fue un contrato posteriormente otro contrato, lo que sabe porque **XXXXXX** se lo comentó y le enseñó los contratos los cuales eran de la compraventa de un terreno en **XXXXXX**.

Que el primer contrato decía que le vendía un terreno de seis mil doscientos seis punto treinta y cinco metros cuadrados el cual se anuló posteriormente por que hicieron otro contrato por

diez mil metros cuadrados o una hectárea, por la cantidad de tres millones cuatrocientos mil pesos, pero que el segundo contrato no se ha llevado a cabo, no se ha completado el total del contrato porque **XXXXXX** no ha cumplido en las cláusulas, lo que el deponente sabe porque la **XXXXXX** se lo comentó.

Que las condiciones del contrato consistían en que el primer pago se haría a la firma de contrato y fue por la cantidad de noventa mil pesos; luego, se iba a entregar una cantidad de cuatrocientos diez mil al momento de que **XXXXXX** hiciera hacer la subdivisión; y una vez hecha la subdivisión, se iban hacer las escrituras con reserva de dominio ya que el restante del pago de dos millones novecientos mil pesos se iban pagar en mensualidades de veinticinco mil pesos durante ciento dieciséis meses, lo que el deponente sabe porque **XXXXXX** le mostró el firmado por ambas partes.

Que el testigo sabe que **XXXXXX** le dio a **XXXXXX** la cantidad de noventa mil pesos a la firma del contrato, posteriormente a petición del **XXXXXX** le dio una cantidad de cincuenta mil pesos más esto como parte de lo que le iba a dar al momento de hacer la subdivisión, lo que el deponente tiene conocimiento porque **XXXXXX** le enseñó el recibo.

Que el deponente sólo sabe por el dicho de **XXXXXX** que hasta el momento no se ha realizado la subdivisión del predio.

A preguntas que le formuló la parte reconviniente, el ateste refirió que el primer contrato es del diecisiete de febrero de dos mil dieciséis y el segundo contrato del veinte de abril de dos mil dieciséis; que por el dicho de **XXXXXX** sabe que los trámites de la subdivisión se realizarían en la notaría veinticuatro.

Probanza que carece de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, pues a ninguno de los testigos les constan los hechos por haber tenido conocimiento directamente de los mismos, sino que lo saben por comentarios de **XXXXXX**, además de que no estuvieron presentes en el momento en que se llevó a cabo el contrato de

compraventa fundatorio de la acción, por lo tanto, al ser testigos de oídas no se le concede valor probatorio a su dicho.

Sirve de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.** Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”

**Documental pública,** consistente en la copia certificada del Título de Propiedad **XXXXXX**, visible a fojas veinte a la veintidós de los autos, y que fuera previamente valorada.

**Documental privada,** consistente en las copias simples del contrato de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, visible a fojas dieciséis a diecinueve de autos, previamente valorada.

**Documental privada,** consistente en el contrato de compraventa de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, visible a fojas veintitrés a veintiséis de autos, previamente valorada.

**Documental privada,** consistente en el recibo de pago de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, visible a foja veintinueve de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues es un documento proveniente de las partes el cual no fue objetado en juicio, aunado a que, una vez que ésta autoridad le leyó íntegramente el contenido del documento a **XXXXXX**, este

reconoció el contenido y firma del mismo, del que se desprende que en fecha doce de mayo de dos mil diecisiete, **XXXXXX** recibió de **XXXXXX** la cantidad de cincuenta mil pesos por concepto de pago parcial de la compraventa identificada en la subdivisión como "**XXXXXX**", ubicada en el **XXXXXX** de esta ciudad, con una superficie de diez mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias que ha dicho lote corresponden, en cumplimiento del contrato privado de compraventa celebrado el veinte de abril de dos mil dieciséis.

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora bien, el Código Civil del Estado establece:

**"Artículo 1820.-** 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 incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible".

**"Artículo 2119.-** Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir 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".

**"Artículo 2120.-** Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho".

**"Artículo 2182.-** Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un

alquiler o renta que fijaran peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

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

De los numerales transcritos se desprende que para la procedencia de la acción de rescisión de contrato, deberá acreditarse la existencia y los términos de celebración del mismo, así como el incumplimiento de alguna de las partes contratantes en las obligaciones a su cargo y que derivan del acto jurídico respecto del cual se demanda su rescisión.

En esta tesitura, con el cúmulo de pruebas valoradas, quedó acreditada la relación contractual existente entre **XXXXXX** y **XXXXXX** respecto de la **XXXXXX**, con una superficie de diez mil metros, de la parcela **XXXXXX**, del **XXXXXX**, de los cuales se advierte que los pactantes establecieron que el pago se realizaría de la siguiente forma: noventa mil pesos, a la firma del contrato; cuatrocientos diez mil pesos, cuando se autorizara la subdivisión y se firmara la escritura pública; dos millones novecientos mil pesos a ciento dieciséis mensualidades a partir de la firma de la escritura pública con reserva de dominio. De igual forma, pactaron que la escrituración del mismo se realizaría cuando **XXXXXX** llevara a cabo los trámites de la subdivisión.

Por otra parte, con la confesional de posiciones a cargo de **XXXXXX** quedó acreditado que **XXXXXX** realizó el pago de la cantidad de noventa mil pesos al momento de la firma del contrato, y de cincuenta mil pesos los cuales realizó el día doce de mayo de dos mil diecisiete, y junto con la presentación del escrito inicial de demanda que dio origen al presente juicio, anexó una orden de pago a favor del reconviniente por la cantidad de trescientos sesenta mil pesos, lo que da la cantidad de cuatrocientos diez mil pesos.

Como se puede apreciar, en el presente caso el pago de la cantidad de dos millones novecientos mil pesos estaba sub judice a que se realizara primeramente la subdivisión y de forma posterior,

la elevación a escritura pública de la compraventa del inmueble, por lo que el cumplimiento de pago las obligaciones a cargo de **XXXXXX** estaba sujeto a que primeramente se cumpliera con la obligación que correspondía exclusivamente a **XXXXXX** realizar los trámites de la subdivisión.

De ahí que, al haberse acreditado que **XXXXXX** aún no ha realizado los trámites de la subdivisión por haber sido expresamente reconocido por el reconviniente, lo que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra, por ende, la obligación de pago de la cantidad de dos millones novecientos mil pesos a cargo de **XXXXXX**, aún no se ha generado, pues la misma comenzaría a correr una vez cumplidas las condiciones suspensivas a cargo de **XXXXXX**.

De ahí que sea **improcedente** la acción ejercitada por **XXXXXX**.

Sirve de sustento para el caso en comento, la jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C. J/59, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXX, julio de 2009, página 1706, número de registro 167012, que a la letra dice:

**“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.**

El cumplimiento de una obligación no es simultánea sino sucesiva, cuando la vendedora no tiene la obligación de otorgar la escritura correlativa de la del pago del precio por la compradora; al pactarse expresamente la forma y tiempo de pago por lo que 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. De ahí que para que proceda la acción de rescisión por incumplimiento, el actor debe probar que cumplió con las obligaciones a su cargo.”

No escapa para la suscrita que el reconviniente refirió que fue **XXXXXX** quien inicialmente incumplió con el contrato de compraventa al no haber aceptado la posesión del inmueble, pues tales manifestaciones se desvirtuaron con la propia confesional a cargo de **XXXXXX** quien reconoció que le entregó la posesión desde el mes de abril de dos mil dieciséis; pero, aún y cuando en efecto **XXXXXX** fuera quien detentara la posesión del predio, tal situación no generaría la rescisión del contrato de compraventa, pues nuestro código sustantivo no contempla tal supuesto como una causal de rescisión.

Siendo innecesario el análisis de las diversas defensas y excepciones que opuso la demandada en reconvención, pues a nada práctico conduciría, dado que no se variaría el sentido de la presente sentencia, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, cuarta parte, XVI, página 87, que señala:

**“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).** Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.”

**IV.** Se declara que **XXXXXX** no probó su acción reconvencional de rescisión de contrato, en cambio **XXXXXX** dio



contestación a la demanda en reconvención incoada en su contra y opusieron excepciones y defensas.

Se absuelve a **XXXXXX**, de las prestaciones que le fueron reclamadas.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena al reconviniente **XXXXXX** a pagar a **XXXXXX** los gastos y costas, ya que intentó una acción improcedente, y conforme al artículo mencionado la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso; y sin que se actualice alguno de los casos de excepción que para la no condena en costas prevé el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

**VII.** Se procede al estudio de la acción principal ejercitada por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

La accionante en el principal versa su acción, sustancialmente, en que en fecha veinte de abril de abril de dos mil dieciséis, en sustitución de uno previo de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, celebró un contrato de compraventa con **XXXXXX** respecto de una fracción de terreno identificado como "**XXXXXX**", con una superficie de diez mil metros cuadrados, con las medidas y colindancias que refiere en su escrito, por el precio del inmueble pactaron la cantidad de tres millones cuatrocientos mil pesos, pagaderos, noventa mil pesos a la firma del contrato; cuatrocientos diez mil pesos cuando se autorizara la subdivisión correspondiente y se firmara la escritura pública; y dos millones novecientos mil pesos en ciento dieciséis parcialidades a partir de la firma de la escritura pública. Y en cuya cláusula tercera el reconviniente se obligaba a realizar las gestiones necesarias para obtener la subdivisión de dicho predio a fin de poder otorgar la escritura pública a la compradora, sin que a la fecha lo haya realizado pese a que han transcurrido cuatro años, cuatro meses y doce días siendo tiempo suficiente para que se hubieran concluido las gestiones necesarias para obtener dicha subdivisión y realizar la escrituración a favor de la parte actora.

Refiere además que la accionante en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, pagó al demandado la cantidad de noventa mil pesos a la firma del contrato, cincuenta mil pesos el doce de mayo de dos mil diecisiete, y, en cumplimiento de su obligación contractual, consigna en el presente juicio a favor de su demandado la cantidad de trescientos sesenta mil pesos

Ahora bien, adminiculadas entre sí el cúmulo de pruebas previamente valoradas, a consideración de la suscrita juez, no quedaron acreditados los elementos constitutivos de la acción de cumplimiento de contrato, pues, en primer término para la procedencia de la acción de otorgamiento de escritura, la parte accionante debe de acreditar haber realizado el pago de la cantidad total pactada o, en su caso, exhibir la misma al momento de la presentación de la demanda.

En tal sentido, del contrato privado de compraventa celebrado entre la actora y **XXXXXX**, adminiculado con la confesional de posiciones a cargo de el último de los referidos, se desprende que quedaba pendiente de pago la cantidad de **tres millones doscientos sesenta mil pesos**, los cuales debían de ser liquidados, trescientos sesenta mil pesos a firma del contrato y dos millones novecientos mil pesos después de la escrituración; sin embargo, al presente sumario únicamente exhibió la cantidad de **trescientos sesenta mil pesos**, quedando pendientes aún de pago la cantidad de **dos millones novecientos mil pesos**, pues solo cumplida en su totalidad su obligación de pago podría exigir el cumplimiento por parte del demandado.

Esto en atención a que, de acuerdo al artículo 1820 del Código Civil del Estado, la parte accionante, para tener derecho a exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones, debe justificar hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato.

En efecto, el artículo 1933 del Código Civil del Estado establece, que el pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere

prometido; por consiguiente, si las partes contratantes convinieron en que la accionante entregaría una cantidad al demandado (precio), como esto último no aconteció según lo señalado en párrafos que anteceden, para que se encontrara facultada para exigirle al demandado cualquier cuestión relacionada con el basal, primero tenía que cumplir con lo que a ella le incumbía; por lo que al no estar probado en autos que haya realizado dicho pago, y que pese a ello, el demandado se haya negado a otorgar la escritura correspondiente, es que resulta improcedente la acción que ejerce.

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.”

De igual forma, se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, correspondiente a la Novena Época, XIV, diciembre de 2001, II.2o.C.291 C, página 1767, que señala:

**“OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, ES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO LAS PARTES SE IMPONGAN OBLIGACIONES RECÍPROCAS Y UNA DE ELLAS INCUMPLA CON LAS SUYAS.** Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe pacto sobre la ineludible obligación para el adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatarse el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.

Adicional a esto y como se ha referido en el cuerpo de la presente resolución, los pactantes establecieron una condición suspensiva para la realización de la escritura pública, siendo ésta subdivisión del predio del que se desprende el inmueble materia del presente juicio, lo que a la fecha no ha acontecido, por lo que, mientras no se cumpla con la condición suspensiva, **no es exigible la obligación** de otorgar en escritura pública el contrato de compraventa, como está dispuesto en la cláusula quinta del documento.

Sirve de apoyo la tesis aislada emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el

Semanario Judicial de la Federación, tomo LXX, página 1046, número de registro 353120, que señala:

**“OBLIGACIONES SUJETAS A CONDICION SUSPENSIVA.** La doctrina francesa es terminante en el sentido de que mientras la condición esté pendiente, la obligación no existe; se tiene solamente la esperanza de verla nacer un día, y por consecuencia, ninguno de los efectos propios de las obligaciones debe producirse. El Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, no parece distinguir entre la existencia de la obligación y su cumplimiento, al definir la obligación condicional en los artículos 1329 y 1331, y el código vigente distingue entre la obligación y su pago o cumplimiento, en los artículos 1938 y 1939. Este último dice: "La condición es suspensiva, cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación". En otros términos, conforme a este sistema, la obligación no existe si no se ha realizado el acontecimiento futuro e incierto a que se refiere el artículo 1938; y el artículo 1955 del mismo Código Civil vigente, aclara completamente el concepto al decir: si la incertidumbre (del plazo para el cumplimiento de la obligación), consistiera en si ha de llegar o no el día, la obligación será condicional y se regirá por las reglas **que contiene el capítulo que precede.** De acuerdo con estas disposiciones, no puede decirse que la obligación existe cuando el cumplimiento de la misma está sujeto a una condición no aceptada por el acreedor, porque el sólo hecho de que el cumplimiento o pago sea condicional, transforma en condicional la obligación misma, que no tiene existencia jurídica, mientras no se cumpla la condición”.-

No es ajeno para la suscrita que **XXXXXX** refirió que su obligación de subdividir no se ha cumplido en atención a que no señalaron plazo para la misma, en tal sentido, el artículo 1813 del Código Civil, señala: **“En tanto que la condición no se cumpla, el deudor debe abstenerse de todo acto que impida que la obligación pueda cumplirse en su oportunidad.**

**El acreedor puede, antes de que la condición se cumpla, ejercitar todos los actos conservatorios de su derecho.”**

Por su parte, el artículo 1816 del referido precepto legal, señala: **“Se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiere voluntariamente su cumplimiento.”**

Como se puede apreciar, el primero de los artículos señalados faculta al acreedor para el ejercicio de movimientos de conservación de sus derechos e impone al deudor el deber de abstenerse de todo acto que tienda a impedir la realización o cumplimiento de la obligación, porque si la impide voluntariamente, de conformidad con el artículo 1816 de la ley sustantiva civil, como sanción, se tendrá por cumplida.

Así, el cumplimiento de la condición suspensiva establecida por los pactantes en el contrato relativo a la **XXXXXX** con una superficie de diez mil metros cuadrados del **XXXXXX** competía única y exclusivamente a **XXXXXX**, pues era éste el único que podía realizar la subdivisión del predio, de ahí que es evidente que existe incertidumbre si la referida condición habría de consumarse en algún momento pues los pactantes no establecieron una fecha límite para su cumplimiento. Por ende, para que se pudiera tener por cumplida dicha condición y así se generara la obligación de escriturar a favor de **XXXXXX**, y a su vez la obligación de ésta de realizar el último pago, se debió de acreditar que **XXXXXX** ejercitó todos los actos conservatorios de su derecho, es decir, que requirieron a **XXXXXX** para que llevara a cabo la subdivisión del inmueble, en el entendido que dicha interpelación daría treinta días al demandado para que llevara a cabo el cumplimiento de la condición suspensiva, en términos del artículo 1951 del Código Civil, y si fenecido dicho término, no se realizara la subdivisión del inmueble, entonces se entendería que **XXXXXX** incumplió voluntariamente su obligación contractual, lo que tendría como consecuencia que se tuviese por cumplida la condición suspensiva y de ahí, se pudiese estar en aptitudes de demandar el

cumplimiento del contrato de compraventa por incumplimiento de pago a favor de la parte reconviniente. Sin embargo, de las pruebas ofrecidas y valoradas no se desprende elemento alguno de convicción con el que se acredite que en efecto, **XXXXXX** interpeló a **XXXXXX** para que realizara la subdivisión del inmueble, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado ésta tenía la obligación de probar tal situación.

Todo lo anterior genera la **improcedencia** la cumplimiento del contrato de compraventa celebrado en fecha veinte de abril de dos mil dieciséis.

Siendo innecesario el análisis de las diversas defensas y excepciones que opuso el demandado, pues a nada práctico conduciría, dado que no se variaría el sentido de la presente sentencia, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**VIII-** Se declara que **XXXXXX** no probó su acción de cumplimiento de contrato, en cambio **XXXXXX** dio contestación a la demanda en incoada en su contra y opusieron excepciones y defensas.

Se dejan a salvo los derechos de **XXXXXX** por lo que hace a la presente acción.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte actora **XXXXXX** a pagar a **XXXXXX** los gastos y costas, ya que intentó una acción improcedente, y conforme al artículo mencionado la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso; y sin que se actualice alguno de los casos de excepción que para la no condena en costas prevé el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

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

**SEGUNDO.** Procedió la vía única civil y en ella **XXXXXX** no probó su acción reconvencional de rescisión de contrato, en cambio **XXXXXX** dio contestación a la demanda en reconvención incoada en su contra y opusieron excepciones y defensas.

**TERCERO.** Se absuelve a **XXXXXX**, de las prestaciones que le fueron reclamadas.

**CUARTO.** Se condena a **XXXXXX** a pagar a **XXXXXX** los gastos y costas por la tramitación del presente juicio, los que serán regulados en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se declara que **XXXXXX** no probó su acción de cumplimiento de contrato, en cambio **XXXXXX** dio contestación a la demanda en incoada en su contra y opusieron excepciones y defensas.

**SEXTO.** Se dejan a salvo los derechos de **XXXXXX** por lo que hace a la presente acción.

**SÉPTIMO.** Se condena a **XXXXXX** a pagar a **XXXXXX** los gastos y costas por la tramitación del presente juicio, los que serán regulados en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue 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.

**NOVENO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez Primero de lo Civil del**



**Estado**, asistida de su Secretaria de Acuerdos que autoriza **licenciada Elizabeth Durón Piña**. Doy fe.

La **licenciada Elizabeth Durón Piña**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **quince de diciembre de dos mil veintiuno**.- Lmjmg

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0824/2020** dictada en **catorce de diciembre de dos mil veintiuno**, constante de **treinta y tres** 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: **nombres de las partes y de terceros, datos de identificación del inmueble materia del juicio**, 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.