

Aguascalientes, Aguascalientes, **seis de agosto de dos mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** y ***** en contra de ***** y ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

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

I Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"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 verificarse de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"*. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente aquél al que las partes se hubieren sometido expresa o tácitamente, lo que ocurrió en el presente asunto, pues los actores presentaron su demanda ante esta autoridad y los demandados dieron contestación a la demanda instaurada en su

contra, ambos sometiéndose tácitamente a la jurisdicción de esta autoridad.

III. Se determina que la vía civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues se ejercita la acción que denomina de cumplimiento de contrato de compraventa, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía civil de juicio Único y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. Los actores ***** y ***** demandan por su propio derecho a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A) La declaración judicial de que los suscritos actores somos los legítimos propietarios del bien inmueble ubicado en ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias que se citan y describen en el capítulo de hechos de esta demanda; B) Como consecuencia de la prestación contenida en el inciso que antecede, para que se condene a los demandados a acudir a la delegación en este estado de Aguascalientes del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) o en su defecto ante la institución bancaria o crediticia que sea designada por los compradores, para coadyuvar en los trámites y gestiones tendientes a la obtención del crédito destinado al pago del precio pactado por el inmueble en mención; C) Así mismo, les demandamos el otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa que celebramos el pasado veinticuatro de septiembre del año 2013 respecto de la casa habitación ubicada en la calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes, con superficie, medidas y colindancias que aquí se citan y describen, lo que deberá de hacerse de acuerdo a los**

lineamientos y requerimientos que disponga la institución acreditante, y ante el fedatario público por esta última designado; **D)** De igual forma les demandamos la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en nuestro favor de la escritura pública de compraventa que se reclama en la prestación que antecede; **E)** Finalmente para que se condene a los demandados a pagar a los suscritos los gastos y costas que originen el presente juicio, toda vez que los hechos que aquí se les imputan han dado motivo al ejercicio de la presente acción, lo anterior con base en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles.". Acción prevista por los artículos 1677, 1715, 1741 y 1820 del Código Civil vigente del Estado.

Da contestación a la demanda *****, quien se ostenta como apoderado de los demandados ***** y ***** y para acreditar el carácter con que se ostenta exhibe la documental que obra de la foja setecientos cincuenta y siete a la setecientos cincuenta y nueve, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a una copia certificada por fedatario público de la escritura pública número *****, volumen *****, de la Notaria Pública número ***** de la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, la que consigna el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado, entre otros, a *****, con la única limitante de que sea ejercido en esta Ciudad, lo que se cumple pues fue presentado en el presente procedimiento, por lo que se encuentra legitimado procesalmente para dar contestación a la demanda instaurada en contra de sus representados, de conformidad con lo que disponen los artículos los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado ********* da contestación a nombre de sus representados y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: 1. La de Falta de Acción y de Derecho; y 2. Prestaciones condicionales.

Además a lo anterior, el apoderado de los demandados aclara que la demandada ********* es conocida también con el nombre de *********.

V. Atendiendo a las prestaciones reclamadas por la parte actora en el escrito inicial de demanda, del que se advierte que ésta pretende la acumulación de diversas acciones, por lo que se procede a determinar si la misma resulta procedente, lo que se hace en los siguientes términos:

La parte actora tiene la facultad de acumular cuantas acciones le competen contra el demandado, pues la acumulación de acciones parte de la iniciativa del demandante, pues él, como titular de las acciones, decide si las ejerce todas a la vez, de manera concurrente, la acumulación es el ejercicio de varias acciones juntamente para que sobre todas se pronuncie una sola sentencia. Si al actor le compete más de una acción contra el demandado, tiene la facultad de comprenderlas todas en una sola demanda, aunque procedan de diferentes títulos o su causa de pedir sea distinta, siempre que no sean incompatibles entre sí, luego entonces, es un derecho potestativo de la parte actora y por regla general siempre es procedente dicha acumulación, con las únicas limitaciones que establece la ley.

El fundamento de la acumulación de acciones reside en el principio dispositivo, rector del proceso civil, puesto que la opción de acumular o no acumular acciones implica delimitar el objeto del proceso y esta delimitación es consecuencia del citado principio. El actor ostenta la facultad de acumular acciones desde un inicio (demanda) o bien en un momento posterior (ampliación de la demanda, mientras no se emplace a la parte demandada). Tradicionalmente, los pilares sobre los que descansa la acumulación de acciones son la economía procesal y la evitación de resoluciones contradictorias.

La acumulación objetiva de acciones tiene como *presupuesto material* que las pretensiones no deben contradecirse o excluirse mutuamente; como *presupuestos procesales*, la acumulación objetiva de acciones requiere la identidad subjetiva (coincidencia jurídica entre las partes y el carácter o calidad con el que intervienen en el proceso), la competencia del órgano jurisdiccional por razón de la materia, cuantía y territorio, así como homogeneidad procedimental (que las acciones deban sustanciarse a través de juicios de la misma naturaleza).

Ahora bien, el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles, regula la acumulación de pretensiones en los términos siguientes:

"Artículo 29. *Cuando haya varias acciones contra una misma persona respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, deberán intentarse en una sola demanda; por el ejercicio de una o más quedan extinguidas las otras.*

No podrán acumularse en la misma demanda las acciones contrarias o contradictorias; ni las posesorias con las de

propiedad. **ni cuando una depende del resultado de la otra.** Tampoco serán acumulables las acciones que por su naturaleza correspondan a jurisdicciones diferentes. Queda abolida la práctica de deducir subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias."

De la lectura del precepto transcrito se advierte que la acumulación de acciones, por regla general, resulta procedente, salvo cuando las acciones sean incompatibles entre sí. En efecto, en la medida en que la norma general es la posibilidad de acumulación, su límite aparece expresado en sentido negativo, puesto que es más sencillo para su regulación señalar de forma genérica los supuestos en los que no se podrá acumular que formular aquéllos en los cuales la acumulación será factible.

De todo lo anterior se desprende que el sistema de acumulación de pretensiones en el derecho procesal civil vigente en el Estado, conforme al artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles, tiene como principio fundamental el de libertad de los justiciables para acumular en una sola demanda cuantas pretensiones considere convenientes, aunque provengan de distintas causas o títulos, siempre y cuando exista compatibilidad entre ellas, que permita tramitarlas y resolverlas de forma natural en una misma vía y ante un mismo juez, y que las excepciones a este principio se dan en los casos de acumulación necesaria, como las pretensiones derivadas de una misma cosa y causa, o las prohibiciones como las de reunir acciones contrarias o contradictorias, posesorias o petitorias y subsidiarias, o que dependan del resultado de otra.

En efecto, el artículo 29 del código citado exige compatibilidad material de las

acciones entre sí, en el sentido de que las pretensiones no deben contradecirse o excluirse mutuamente, de suerte que la elección de una impida o haga ineficaz el ejercicio de la otra, pues las relaciones jurídicas que se aducen no pueden coexistir, puesto que los hechos, alegaciones o peticiones de las acciones ejercitadas se niegan o son irreconciliables entre sí, impidiendo al órgano jurisdiccional la concesión de ambas peticiones simultáneamente, ya que de estimarlas la resolución sería contradictoria.

Por tanto, a contrario sensu, se deduce que las acciones serán compatibles cuando no se excluyan o contradigan entre sí, cuando no sea necesario elegir entre una u otra acción, por lo que se podrán ejercitar ambas a la vez porque la concesión de la tutela jurídica de una no niega la tutela de la otra, ya que las relaciones jurídicas que se aducen pueden coexistir.

Existe incompatibilidad cuando los supuestos de hecho en que respectivamente se funden las acciones sean irreconciliables, es decir, si el fundamento de una acción exige alegaciones de hecho que nieguen las alegaciones en que se funde la otra y viceversa, porque entonces ninguna de las dos podría valer como fundada; así como la limitación de que no pueden acumularse las acciones cuyo resultado depende de la procedencia de la otra, pues ello conllevaría a ejecución de sentencia en partes atendiendo a la procedencia de cada una de las acciones, es decir, no se daría una ejecución en conforme, sino que dependería de la acción anterior.

En mérito de lo anterior y analizando las prestaciones reclamadas por la parte actora,

se advierte que por una parte, pretende la declaración de propietarios del bien inmueble objeto del presente asunto, el que se comine a los demandados a presentarse ante la delegación Estatal del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o alguna institución crediticia, que se condene a los demandados a otorgar en escritura pública la compraventa celebrada y como consecuencia la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así como los gastos y costas, de lo que se advierte que primeramente reclama la declaración de ser propietarios, en sí la celebración de la compraventa basal, que se comine a los demandados a realizar obligaciones de hacer en cumplimiento de aquella y a otorgarla es escritura pública, siendo que las marcadas con los incisos C) y D) del proemio de demanda dependen directamente de la procedencia y cumplimiento de las dos anteriores, que por tanto, resultan incompatibles con la reclamadas en primer término en el escrito inicial de demanda y con fundamento en lo que establece el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, **se desestiman las acciones intentadas en los incisos C) y D) del proemio del escrito inicial de demanda** y se atiende tan sólo a la acción de cumplimiento de obligación en los incisos A) y B) de dicho escrito inicial, cobrando aplicación al caso el criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación volumen XII, cuarta parte, de la materia civil, página doscientos sesenta y tres,

de la Sexta Época, con número de registro 272637, que a la letra establece:

ACCIONES CONTRADICTORIAS. La acumulación de acciones contradictorias en una demanda, no produce la anulación de esas acciones. El hecho de que en una demanda se acumulen acciones contradictorias, implica que el Juez, a petición del demandado, requiera al actor para que manifieste cuál de las acciones deducidas es la que prefiere continuar sosteniendo, y cuando ello no suceda, cuando la petición de parte no exista, entonces la determinación anterior deberá hacerse por el Juez, interpretando la conducta procesal de las partes.

Igualmente resultan aplicables a lo anterior, por mayoría de razón los criterios emitidos por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el primero de ellos, al emitir la tesis número I.4o.C.37 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro *****, septiembre de dos mil dieciséis, tomo IV, de la materia civil, página dos mil seiscientos veintitrés de la Décima Época, con número de registro 2012458; así como la segunda, es la tesis número I.4o.C.68 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro sesenta, noviembre de dos mil dieciocho, tomo III, de la materia civil, página dos mil ciento cincuenta y siete, de la Décima Época, con número de registro 2018373, las cuales a la letra establecen:

ACUMULACIÓN VOLUNTARIA DE ACCIONES EN LA VÍA ORDINARIA MERCANTIL. En aplicación del principio general del derecho de la libertad de los particulares para hacer todo lo que la ley no les prohíbe, ni atente contra los derechos de terceros o el funcionamiento y la armonía de las instituciones en un estado de derecho, así como del sistema armado doctrinalmente y adoptado

sustancialmente por la ley, la regla general consiste en que a través de la acumulación voluntaria de acciones, los justiciables pueden unir dos o más acciones en una demanda, para que se substancien en un solo procedimiento y se resuelvan en una sentencia, a menos que por la propia naturaleza y fines del proceso de que se trate, resulte inviable la unión, desnaturalice el procedimiento o entorpezca considerablemente la satisfacción de sus cometidos, como sucedería con el ejercicio de acciones contrarias o contradictorias, con el reclamo simultáneo de la cosa y el precio, en el caso de compra de cosa ajena sin mandato de su dueño, o si se pretende unir un interdicto de despojo o de recobrar la posesión con otras acciones; si el Juez sólo tiene jurisdicción respecto de unas acciones pero no de las otras; si los trámites de substanciación son completamente diferentes, como los del juicio ejecutivo frente a los del juicio ordinario, o los del juicio plenario frente al juicio sumario, etcétera. Estas situaciones obstativas a la libertad del justiciable de acumular acciones no se presentan si se demanda el cumplimiento o rescisión de un contrato comercial, en la vía ordinaria mercantil, y se une a esa pretensión la de pago de una indemnización por concepto de daño moral, en los casos en que las causas de pedir de ambas acciones sean parcialmente comunes y guarden cierta interdependencia; porque en el caso del Juez de lo Civil del Distrito Federal la ley lo dotó de jurisdicción civil y mercantil para resolver ambas acciones, la tramitación de la vía ordinaria mercantil y de la ordinaria civil es sustancialmente semejante; las dos acciones requieren de una clase de prueba similar, por lo que no puede provocar obstaculización del procedimiento, y no se trata de acciones contrarias o contradictorias. Así, por ejemplo, cuando en una sola demanda, tramitada en la vía ordinaria mercantil, se plantea una prestación vinculada con el incumplimiento de un contrato comercial, donde se demanda la rescisión y la indemnización por los daños y perjuicios de carácter patrimonial y además, se reclama el pago de una indemnización por el daño moral ocasionado

por ese incumplimiento, la acumulación es producto del derecho del actor a decidir con libertad, si emprende sendos juicios, uno en cada vía, o si junta las dos acciones en una sola, en atención de que no se presentan los obstáculos que podrían impedirlo, existe identidad de sujetos. las causas están unidas, el objeto se complementa, siempre, que: a) el Juez tenga jurisdicción para resolver, tanto el conflicto por el incumplimiento de los contratos mercantiles de compraventa y crédito, como para dilucidar la controversia de carácter civil, atinente a la compensación por el daño moral; b) la tramitación de la vía ordinaria mercantil, y de la ordinaria civil, sean sustancialmente semejantes; c) el tipo de acción civil, que se pretende acumular a la acción mercantil, requiera de una clase de prueba semejante, por lo que no puede provocar la obstaculización del procedimiento; d) las pretensiones se dirijan a objetivos distintos, los hechos que forman sus causas de pedir sean al menos, parcialmente comunes y guarden cierta independencia, o un mismo origen; e) no se trate de acciones contrarias o contradictorias.

ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES. DEBE ADMITIRSE, POR REGLA GENERAL, SALVO LA EXISTENCIA DE INCOMPATIBILIDAD PARA SU TRÁMITE O RESOLUCIÓN CONJUNTA, O LOS SUPUESTOS DE PROHIBICIÓN (Interpretación del artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México). La interpretación gramatical y teleológica del artículo citado, en relación con opiniones doctrinales y el principio general del derecho de libertad de los gobernados para hacer todo lo que la ley no les prohíbe, conduce a determinar que es admisible la acumulación de pretensiones contra una misma persona, derivadas de diversos contratos celebrados con ella, a menos que exista incompatibilidad material o jurídica para la tramitación y resolución conjunta, o se actualice un supuesto específico de prohibición legal, por lo siguiente. La actividad de los particulares se rige por el principio general relativo a que todo lo que no está jurídicamente prohibido está permitido; este principio es aplicable en materia

jurisdiccional, para la acumulación de pretensiones en un proceso, pues aunque tal precepto no lo dice expresamente, lo acoge en forma implícita, al no contener una proscripción general al respecto, sino prohibiciones específicas para los supuestos de acciones contrarias o contradictorias, posesorias con petitorias, cuando una dependa del resultado de la otra o cuando por su cuantía o naturaleza corresponden a jurisdicciones diferentes; e incluso dispone la acumulación necesaria de las acciones derivadas de una misma cosa que provengan de una misma causa. Luego, si el límite de la norma aparece expresado en sentido negativo y restrictivo, mediante prohibiciones específicas, resulta clara la permisón de la acumulación voluntaria, como regla general, de modo que, fuera de las hipótesis de prohibición, el demandante puede plantear en una demanda cuantas pretensiones tenga contra una misma persona, para su resolución en una sola sentencia, aun cuando las pretensiones procedan de diferentes títulos o causas de pedir, con lo cual, además, se privilegia el principio de economía procesal, se evita el dictado de sentencias contradictorias y se garantiza el derecho a una administración de justicia pronta y completa, como lo prevé el artículo 17 constitucional. Por tanto, cuando en una demanda se reclama de una persona la nulidad de operaciones consignadas en diversos contratos celebrados con ella, la acumulación de pretensiones es procedente.

VI. Determinado lo anterior, establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les

admitieron pruebas, valorándose las de la parte **actora** en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas del expediente ***** del Juzgado *****, así como su acumulado relativo al juicio radicado con el número de expediente ***** del índice de este juzgado, que obran en autos de la fojas cien a la setecientos treinta y cinco, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a copias certificadas de actuaciones judiciales, las que fueron certificadas por servidor público dotado de fe pública; documental con la que se acredita lo siguiente:

a) Que los hoy actores ***** y ***** presentaron el cuatro de septiembre de dos mil catorce demanda en juicio único civil en contra de ***** y *****, la que se radicó bajo el número ***** del Juzgado ***** en el Estado, procedimiento en el que demandaron la declaración judicial de legítimos propietarios del inmueble ubicado en calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, que se condenara a los demandados a acudir a la delegación estatal del INFONAVIT o en su defecto ante la institución bancaria o crediticia designada por los compradores, el otorgamiento en escritura pública del contrato de compraventa que indican, inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, así como pago de gastos y costas; anexando diversos documentos como fundatorios de su acción, entre los cuales obra un avalúo y formatos de solicitud de crédito ante dicho instituto.

b) Previo al emplazamiento de los demandados, la Jueza *****, por auto de fecha cuatro de marzo de dos mil quince, recibió oficio por parte de esta autoridad, en la que se le informó que dentro del expediente número ***** del índice de este Juzgado, relativo al juicio único civil promovido por ***** y ***** en contra de ***** y *****, la parte demandada promovió la acumulación de dicho expediente de la referida causa civil.

c) Por resolución de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, la Primera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, declaró procedente la acumulación planteada por ***** y ***** y ordenó acumular los autos del expediente número ***** del índice de este Juzgado, relativo al juicio único civil a los autos del expediente ***** del Juzgado ***** del Estado.

d) Dentro de los autos del expediente ***** del Juzgado Segundo Civil del Estado, ***** y ***** por conducto de su apoderado legal ***** demandaron a ***** y *****, en la vía única civil, la acción de terminación de contrato de comodato, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, así como de diverso bien mueble relativo a un vehículo y con ello la entrega de dichos bienes.

e) En ambos juicios se siguió el procedimiento en todas sus etapas, pues los demandados en ambos dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, se abrieron los mismos a pruebas, se ofrecieron, admitieron y desahogaron las mismas, por lo que se citaron dichos expedientes para oír sentencia definitiva, la que se dictó el dos de mayo de dos mil

diecisiete, en cuyos resolutivos dicha autoridad jurisdiccional determinó, en esencia, lo siguiente:

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

SEGUNDO. Procedió la vía única civil y en ella los actores ***** Y *****, dentro del expediente ***** del índice de este Juzgado, no acreditaron la acción de otorgamiento de escritura, y los demandados ***** y *****, dieron contestación a la demanda y opusieron excepciones.

TERCERO. Se dejan a salvo los derechos de ***** Y *****, para que los hagan valer en la vía y forma que al efecto corresponda.

CUARTO. Se condena a la parte actora del pago de gastos y costas del juicio tramitado bajo el expediente número ***** del índice de este juzgado, cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se declara que los actores ***** Y *****, dentro del expediente ***** del índice del Juzgado Segundo Civil del Estado, no acreditaron los elementos de su acción de terminación de contrato de comarato, en tanto que los demandados ***** Y *****, dieron contestación a la demanda entablada en su contra y opusieron excepciones.

SEXTO. Se absuelve a los demandados ***** Y *****, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

SÉPTIMO. Se condena a la parte actora a pagar a favor de los demandados, los gastos y costas del juicio respecto del expediente ***** del índice del Juzgado Segundo de lo Civil; cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia."

Determinando en dicha resolución respecto al expediente ***** del índice del Juzgado ***** en el Estado, en esencia, que quedó acreditado que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del bien inmueble ubicado en la calle *****, número *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad, y que

pagaron como precio de dicha operación la cantidad de seiscientos setenta mil pesos y que en fecha veintinueve de septiembre de dos mil trece se hizo entrega a la parte vendedora de la cantidad de doscientos treinta y tres mil pesos en efectivo, que los actores en dicho procedimiento no acreditaron haber realizado el pago total del precio de la compraventa señalada al que se comprometieron en el contrato basal, por las cantidades de doscientos setenta y siete mil pesos y ciento setenta mil pesos, que por tanto no se encontraban facultados para exigir a los demandados cualquier cuestión relacionada con el basal, pues primero tenían que cumplir con lo que a ellos les incumbía, por lo menos con el pago de ciento setenta mil pesos, al estar demandado se condenara a la demandada a realizar trámites para la obtención del crédito para pagar la cantidad de doscientos setenta y siete mil pesos, por lo que al no estar probado en autos que hubieren realizado dichos pagos y que pese a ello, se hubieren negado a otorgar escritura, resulto improcedente la acción; dejando a salvo los derechos de ***** y ***** para que los hicieran valer en la vía y forma correspondientes, condenándolos a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

Que respecto al expediente ***** del índice de este Juzgado acumulado al señalado en el párrafo anterior, se determinó la acción de terminación de contrato de comodato como improcedente, al no haber acreditado la celebración del contrato basal, pues se acreditó la existencia del contrato de compraventa base de la acción para el diverso juicio, que sin embargo, no se tuvo por acreditado el pago, mismo

que resulta un elemento esencial para la procedencia de dicha acción, por lo que se declaró improcedente aquélla, lo que generó convicción en la juzgadora de no tener por acreditado el contrato de comodato celebrado entre **** y ***** como comodantes y ***** y ***** como comodatarios, por lo que se absolvió a los demandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas, condenando a los actores a cubrir a los demandados los gastos y costas de dicho juicio.

f) La sentencia a que se hace referencia en el inciso anterior, fue impugnada por las partes, siendo que la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, determinó confirmar dicha resolución, como así se advierte de la sentencia de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete resolución contra la que se interpuso demanda de amparo por ambas partes, siendo negados aquéllos, por lo que, dicha sentencia causó ejecutoria.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la manifestación de predio ante el Instituto Catastral del Estado respecto del bien inmueble materia del juicio que se hace constar en foja ciento dieciséis de los autos, respecto a la cual la parte demandada la objetó, como así se advierte de su escrito que obra a foja setecientos setenta y siete de los autos, por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando que con dicho documento no acredita ninguna de las manifestaciones realizadas por la actora, que por tanto resulta improcedente pretenda acreditar sus manifestaciones con dicho documento; objeción que se considera inatendible, pues la parte demandada

ni van siquiera señala los términos en los que la objetiva pues no es claro ni preciso en señalar los argumentos por los que considera que no debe concedérsele valor probatorio; en consecuencia de lo anterior, a la documental en comento, se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia certificada por servidor público dotado de fe pública, respecto a un documento emitido por diverso servidor público, documental de la cual se desprende la manifestación del predio materia del presente juicio, señalándose como cuenta catastral *****, propiedad de *****, con una superficie de ciento treinta y seis punto ochenta y tres metros cuadrados con las medidas y colindancias que se refieren en dicha documental, así como los demás datos de identificación, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio tiempo.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la constancia de no adeudo del impuesto predial de fecha dieciocho de octubre de dos mil trece expedida por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales obrando a foja ciento diecisiete de los autos, respecto a la cual la parte demandada la objetó, como así se advierte de su escrito que obra a foja setecientos setenta y siete de los autos, por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando que con dicho documento no acredita ninguna de las manifestaciones realizadas por la actora, que por tanto resulta improcedente pretenda acreditar sus manifestaciones con dicho documento, que con dicho documento únicamente acredita que a la fecha de su expedición no

existía adeudo alguno por concepto de predial; objeción que se considera inatendible, pues la parte demandada ni tan siquiera señala los términos en los que la objeta, pues no es claro ni preciso en señalar los argumentos por los que considera que no debe concedérsele valor probatorio; por lo que se procede a valorar la misma, documental a la que si bien se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia certificada por servidor público dotado de fe pública, respecto a un documento emitido por diverso servidor público, la misma nada arroja por cuanto a los hechos controvertidos, pues únicamente se acredita que en la fecha de su expedición el inmueble materia del presente juicio no reportaba adeudo alguno por concepto de impuesto a la propiedad raíz.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la **SECRETARÍA DE FINANZAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES**, respecto de las cuestiones que indica el oferente en el punto 6 de su plan probatorio, rendido en fecha dos de agosto de dos mil dieciocho por el ingeniero ***** en su carácter de Secretario de dicha dependencia, mediante el oficio alfanumérico *****, el cual obra a foja ochocientos diecisiete de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; con la cual se acredita que una vez que se consultaron los archivos con los que cuenta la dependencia en comento, respecto del inmueble ubicado en calle *****, número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad,

el mismo se encuentra a nombre de *****, con número de cuenta predial *****, que a la fecha en que se rinde dicho informe dicho inmueble no reporta adeudo esto desde el año dos mil trece.

La **DOCUMENTAL SIMPLE**, consistente en la copia certificada del avalúo de fecha veintiocho de noviembre de dos mil trece autorizado por la Unidad de Valuación número ***** del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, denominada **VIASC GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.** a través del Arquitecto *****, con número de folio del Infonavit *****, que consta en fojas ciento veintiuno a ciento veinticinco de autos, respecto a la cual la parte demandada la objetó, como así se advierte de su escrito que obra a foja setecientos setenta y siete de los autos, por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando que con dicho documento no acredita ninguna de las manifestaciones realizadas por la actora, que por tanto resulta improcedente pretenda acreditar sus manifestaciones con dicho documento; objeción que se considera inatendible, pues la parte demandada ni tan siquiera señala los términos en los que la objeta, pues no es claro ni preciso en señalar los argumentos por los que considera que no debe concedérsele valor probatorio; en consecuencia de lo anterior, a la documental en comento, se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 281, 285, 341 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento exhibido en copia fotostática certificada por servidor público dotado de fe pública, de ahí que únicamente se tenga por presentada ante dicha autoridad y respecto a su

contenido se encuentre robustecido con las pruebas documentales en vía de informe admitidas a la parte actora, en especial con la rendida por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, por lo precisado al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la que se acredita que en fecha treinta de noviembre de dos mil trece y a solicitud del actor *****, ***** emitió avalúo del inmueble objeto de la presente causa, señalando en el mismo que era para crédito ante el INFONAVIT.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la copia certificada del Formato de Solicitud de Inscripción de Crédito expedida por **Instituto Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**, respecto del bien inmueble materia del juicio, obrando de fojas ciento veintiocho a ciento treinta de los autos, respecto a la cual la parte demandada la objetó, como así se advierte de su escrito que obra a fojas setecientos setenta y siete y setecientos setenta y ocho de los autos, por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando que con dicho documento no acredita ninguna de las manifestaciones realizadas por la actora, que por tanto resulta improcedente pretenda acreditar sus manifestaciones con dicho documento; objeción que se considera inatendible, pues la parte demandada ni tan siquiera señala los términos en los que la objeta, pues no es claro ni preciso en señalar los argumentos por los que considera que no debe concedérsele valor probatorio; empero a lo anterior, a la documental en comento no se le concede valor probatorio alguno, en términos de

lo que establecen los artículos 281, 285, 341 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento exhibido en copia fotostática certificada por servidor público dotado de fe pública, de ahí que únicamente se tenga por presentada ante dicha autoridad y respecto a su contenido no se encuentra administrado con diverso medio de convicción, de ahí que no se le conceda valor alguno a dicho documento.

Las **DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME**, a cargo del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, que se tuvo por desahogado con los rendidos por *********, en su carácter de Gerente Jurídico de la Delegación del INFONAVIT en Aguascalientes, de fechas doce de octubre de dos mil dieciocho y diez de enero de dos mil diecinueve, los que obran a fojas ochocientos veinticuatro y ochocientos veinticinco, así como ochocientos treinta y siete, todos del presente asunto, documentales a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la cual se acredita que *dicho instituto otorga créditos para la adquisición de vivienda usada; que la unidad de valuación VIASC GRUPO INOMIBILIARIO, S.A. DE C.V. sí está autorizada para la elaboración de avalúos de créditos autorizados a derechohabientes que lo soliciten, que el arquitecto ***** es perito valuador de dicha unidad de valuación, que dicha unidad sí se encontraba autorizada para la elaboración de avalúos en noviembre de dos mil*

trece, que el arquitecto señalado, se encontraba facultado como perito valuador de dicha unidad en noviembre de dos mil trece; que la palabra "originación" en los avalúos se refiere al otorgamiento de un crédito por parte del INFONAVIT para la adquisición de vivienda; que el avalúo del bien inmueble objeto del crédito es un requisito que debe cumplirse para la integración de la solicitud de crédito y otorgamiento del mismo; que el dictamen técnico de calidad es un documento indispensable para que el avalúo se considere completo; que dicho instituto solicita de la parte vendedora un estado de cuenta con expedición no mayor de dos meses y en donde se visualice claramente el nombre del titular, R.F.C. a trece posiciones y la clave bancaria estandarizada en la cual se hará el pago vía transferencia electrónica, además de los documentos que le solicite el Notario para certeza de la operación; que el R.F.C. es un dato indispensable para inscribir la solicitud de crédito del derechohabiente; que es necesario la información sobre la cuenta del vendedor, pues se toma del estado de cuenta, el cual es necesario presentar; que el domicilio valuado en el avalúo ***** corresponde al ubicado en calle ***** número *****, manzana *****, lote *****, en el fraccionamiento ***** de esta Ciudad; que a la fecha de emisión de dicho informe el actor ***** si es sujeto a crédito; que para formalizar el otorgamiento de un crédito es requisito indispensable realizar la inscripción en el sistema de una solicitud presentada por el interesado en el formato que se obtiene de la página del INFONAVIT la cual contiene información de diversa índole, así como la firma del

del chohabiente; que el pago al vendedor se realiza via transferencia electrónica a la CLABE de la cuenta de depósito del beneficiario.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la copia certificada de los recibos expedidos por la persona moral **TELÉFONOS DE MÉXICO, S.A.B. DE C.V.** a nombre de ***** que obran en autos en fojas ciento treinta y dos a ciento treinta y cinco, así como de la ciento treinta y siete a la ciento cuarenta y de la ciento cuarenta y dos a la ciento cuarenta y ocho todos de este asunto, respecto a la cual la parte demandada la objetó, como así se advierte de su escrito que obra a fojas setecientos setenta y siete y setecientos setenta y ocho de los autos, por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando que con dicho documento no acredita ninguna de las manifestaciones realizadas por la actora, que por tanto resulta improcedente pretenda acreditar sus manifestaciones con dicho documento; objeción que se considera inatendible, pues la parte demandada ni tan siquiera señala los términos en los que la objeta, pues no es claro ni preciso en señalar los argumentos por los que considera que no debe concedérsele valor probatorio; empero a lo anterior, a la documental en comento no se le concede valor probatorio alguno, en términos de lo que establecen los artículos 281, 285, 341 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento exhibido en copia fotostática certificada por servidor público dotado de fe pública, de ahí que únicamente se tenga por presentada ante dicha autoridad y respecto a su contenido no se encuentra adminiculado con diverso medio de

convicción, de ahí que no se le conceda valor alguno a dicho documento.

Las **CONFESIONALES** a cargo de *********, y ******* Y/O *******, las que nada arrojan por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, dichas probanzas se declararon desiertas ante el notorio desinterés de la parte oferente en su desahogo, al no solicitar la dilación probatoria para su desahogo al tener los demandados su domicilio fuera de esta entidad federativa.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de *********, ********* y *********, la que se desahogó únicamente con el dicho de las dos primeras, pues la parte oferente se resistió en su perjuicio de la declaración de la última, como así se advierte de la diligencia en que se desahogó la prueba que nos ocupa, de fecha diecisiete de enero de dos mil diecinueve, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dichas atestes son claras y precisas en lo que deponen, de lo que no se desprende duda ni reticencia, además de que el hecho sobre el que deponen lo conocieron en forma directa a través de sus sentidos, además de que no fueron obligadas a rendir la declaración que ahora se valora, indicando los fundamentos de su dicho y en su desahogo se cumplió con lo que establece el artículo 317 del ordenamiento legal señalado; acreditándose con la misma, respecto a los hechos controvertidos, que *entre las partes celebraron contrato de compraventa ***** y ***** en su carácter de compradores y ***** y ***** como vendedores, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número ***** de la colonia ******, que

el precio que pactaron fue de seiscientos setenta mil pesos, que los compradores realizaron el pago de la cantidad de doscientos treinta y tres mil pesos en efectivo a los demandados, que pactaron que el segundo pago de doscientos setenta y siete mil pesos sería con el otorgamiento de un crédito por el INFONAVIT y que existía un remanente por la cantidad de ciento setenta mil pesos.

Ahora bien, respecto a las diversas manifestaciones vertidas por los testigos, no se les concede valor alguno, pues respecto a que conocen a las partes, no se refieren a hechos controvertidos, así como que los actores realizaron el pago de la cantidad de ciento setenta mil pesos, pues ambos testigos refieren a que saben lo anterior por comentarios de la parte que los presenta, por tanto, no conocen dichos hechos sobre los que deponen en forma directa y respecto a que los demandados no realizaron lo necesario para los trámites del INFONAVIT, pues también conocen lo anterior por comentarios de los actores, por tanto, no se le concede valor, con fundamento en lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus

declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistente en las copias certificadas del atestado de matrimonio entre ***** y ***** expedido por Registro Civil del Estado, mismo que obra en foja doscientos cuatro de los autos, así como del atestado de nacimiento de ***** expedido por Registro Civil del Estado que se hace constar a foja doscientos cinco de los autos, documentales a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se desprenden de la copia certificada de actuaciones, así como advertirse que las mismas fueron presentadas ante la autoridad que emite las mismas, y referirse a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documentales de las que se desprende que los demandados ***** y ***** se encuentran casados bajo el régimen de sociedad conyugal, que la demandada también es conocida como ***** y *****.

Las **CONFESIONALES EXPRESAS**, que hace consistir en diversas manifestaciones que realiza

la parte actora en su escrito inicial de demanda y que señala en su escrito de ofrecimiento de pruebas, a fojas setecientos setenta y uno y setecientos setenta y dos de los autos, confesiones a las cuales no se les concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247, 248, 252 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la confesión solo puede producir efecto en lo que perjudica al que la hace, por lo que analizando el escrito de demanda, se desprende que la parte actora realiza diversas manifestaciones que no pueden separarse de su contexto, por lo que las manifestaciones que realiza la demandada no se pueden tomar en lo individual, sino que deben ser analizadas para determinar si se pueden dividir o no dichas manifestaciones y determinar si de alguna de ellas surge confesión de la parte actora, lo que se hace en la medida siguiente:

1. Respecto a las manifestaciones vertidas por los actores en el inciso c) del punto siete de su escrito inicial, relativas a que *"Los restantes CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N. serían pagados en efectivo a más tardar el treinta de septiembre del año 2016..."*;

2. Por cuanto a la manifestación de la actora, en su escrito inicial en el segundo párrafo del punto ocho, en la que manifestó *"...También en cumplimiento de nuestras obligaciones, con fecha doce de mayo del año 2017, consignamos en favor de los vendedores y aquí demandados la suma de \$1701,000.00 (CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)"*;

3. Respecto a la manifestación vertida en el segundo párrafo del punto diecisiete del escrito inicial de demanda, en el que indica

".. También en cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales, en fecha doce de mayo del año 2017 consignamos en favor de los demandados la suma de CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)";

*". Igualmente lo manifestado por la parte actora en el primer párrafo del punto veintitrés de hechos, en el que señala "...Tomando en cuenta los razonamientos vertidos por la Juez Primero de lo Civil dentro de la sentencia antes mencionada, con fecha doce de mayo del año 2017 se realizó la consignación judicial a favor de ***** y ***** de la cantidad de CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N..."*

Respecto a dichas manifestaciones, las mismas en nada perjudican a la parte actora, pues contrario a lo manifestado por el demandado, su parte pretende acreditar el pago realizado al precio pactado en la compraventa basal, que si bien se acredita que fue en fecha posterior a lo pactado inicialmente, se tiene que corresponde a la parte actora al momento de ejercitar la acción que nos ocupa, el acreditar realizar el pago de las obligaciones a su cargo, para con ello, poder reclamar a los demandados el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, de ahí que, lo anterior en nada perjudique a la parte actora y que en términos de lo que establece el artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no puede considerarse como confesión alguna de su parte, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al emitir la tesis número III.2o.C. J/8, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,

tom. XII, septiembre del dos mil, página quinientos noventa y ocho, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 191273, la cual a la letra establece:

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas del expediente ***** del índice del juzgado ***** que obran en autos de la foja veinticinco a la noventa y nueve, a la que se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a copias certificadas de actuaciones judiciales, las que fueron certificadas por servidor público dotado de fe pública; documental con la que se acredita lo siguiente:

a) Que dicho procedimiento se refiere a medios preparatorios a juicio relativos a consignación promovidos por ***** y ***** en contra de ***** y ***** , en la que consignaron la cantidad de ciento setenta mil pesos como parte del precio por la adquisición de la casa habitación ubicada en calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta Ciudad,

exhibiendo para ello la orden de pago número ***** expedida por la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado, diligencias radicadas el catorce de junio de dos mil diecisiete, señalándose las doce horas con treinta minutos del uno de agosto de dos mil diecisiete para la diligencia que establece el artículo 199 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

b) El día y hora señalados no fue posible el depósito de dicha cantidad, al no encontrarse debidamente citados para aquella a los demandados, por lo que se programó nueva diligencia a las once horas con treinta minutos del diez de enero de dos mil dieciocho, fecha en la que se declaró constituido el depósito de dicha cantidad a favor de ***** y *****.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad en el Estado, relativa al Testimonio Notarial número *****, volumen *****, de fecha uno de junio de dos mil diez, mismas que obra de foja ciento once a la ciento quince de los autos, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refiere a una copia certificada de actuaciones judiciales expedida por servidor público dotado de fe pública, con la misma se acredita que se presentó ante la autoridad que lo certifica y que en su original se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, de ahí el valor que se le ha otorgado; documental con la que se acredita que en la fecha indicada el demandado

*** * adquirió por contrato de compraventa el inmueble materia del presente asunto, en los términos y condiciones que se desprenden de dicha documental, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y la cual le es favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, la cual beneficia a la parte actora, sobre todo la humana que se deriva del artículo 1715 del Código Civil vigente del Estado, al disponer el mismo que en los contratos civiles las partes, cada uno se obliga en la manera y términos en que aparece que quiso obligarse; por lo tanto, debe atenderse a la voluntad de las partes, por lo que si se ha acreditado que las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa respecto al inmueble objeto del presente juicio, pactándose como precio de la operación la cantidad de seiscientos setenta mil pesos, así como que realizaron el pago de la cantidad de doscientos treinta y tres mil pesos al momento de la celebración de dicho contrato, que posterior a ello, consignaron la cantidad de ciento setenta mil pesos y habiendo la partes pactado que el restante, que es la cantidad de doscientos setenta mil pesos, se cubriría con el importe del crédito que les fuera otorgado por el INSTITUTO

DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, habiendo acreditado igualmente que los actores realizaron diversas gestiones para que se les otorgara un crédito ante dicho instituto y que resulta necesario recabar diversa información de los vendedores para el otorgamiento del crédito, sin que se hubiere acreditado que la parte demandada hubiera proporcionado dato alguno, surge presunción grave de que esto se debe a que fue omiso en brindar lo solicitado; presunción a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VII. Pues bien, con los elementos de prueba antes valorados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y que los demandados no justificaron sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

En cuanto a los argumentos vertidos por la parte demandada y tendentes a desvirtuar las prestaciones que le fueron reclamadas en los incisos C) y D) del proemio de la demanda, atendiendo a lo determinado por esta autoridad en el considerando quinto de la presente resolución, al haberse desestimado aquellas igualmente se desestiman dichos argumentos de defensa, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, así como los razonamientos vertidos en el considerando señalado, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Los demandados invocan como excepción de su parte la de falta de acción y de derecho y que sustentan bajo tres argumentos, los que por razón de método se analizarán en forma independiente, pues son tendentes a desvirtuar distintos elementos.

En primer lugar los demandados señalan como argumento de defensa que la acción no es procedente pues su parte no celebró contrato de compraventa, sino que existe un contrato de comodato entre las partes; argumento que se considera **inatendible**, pues respecto al mismo opera la cosa juzgada, atendiendo a lo siguiente:

Primeramente debe considerarse que la **COSA JUZGADA**, debe ser analizada de oficio, que en el Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la cosa juzgada se contempla en los artículos 373, 374 y 375, en los que establece que las sentencias causan ejecutoria y que al adquirir tal calidad se considera cosa juzgada y esta no admite recurso ni prueba de ninguna clase, lo que se traduce en la definitividad que adquieren los fallos emitidos por el órgano jurisdiccional y que por ende contienen como requisitos de eficacia la *inimpugnabilidad*, *inmutabilidad* y *coercibilidad*; todo lo anterior conlleva a establecer que la cosa juzgada debe considerarse como un presupuesto procesal que al advertirlo el juzgador debe analizarlo de oficio en razón de la prohibición que le impone las normas adjetivas supraindicadas, en aras de no destruir la eficacia de lo juzgado, razón por la cual se procede a su análisis, teniendo apoyo lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial, emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la

contradicción de tesis 20/2011, y al emitir la tesis número 1a./J. 52/2011, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIV, julio de dos mil once, de las materias civil y común, página treinta y siete, de la Novena Época, con número de registro 161662, que a la letra establece:

COSA JUZGADA. DEBE ANALIZARSE DE OFICIO CUANDO EL JUZGADOR ADVIERTE SU EXISTENCIA AUNQUE NO HAYA SIDO OPUESTA COMO EXCEPCIÓN POR ALGUNA DE LAS PARTES.

El análisis de oficio de la cosa juzgada debe realizarse cuando el juzgador advierta su existencia ya sea porque se desprenda de los autos o por cualquier otra circunstancia al tener aquélla fuerza de ley, con lo que no se viola la equidad procesal entre las partes, ya que al estar resuelto el litigio, éstas pudieron presentar todas las defensas y excepciones que consideraron pertinentes en el juicio previo, pues debe privilegiarse la certeza jurídica frente al derecho de oposición de las partes.

La cosa juzgada tiene su razón de ser en la necesidad de preservar y mantener la paz y la tranquilidad en la sociedad, mediante medidas que conserven la estabilidad y seguridad de los gobernados en el goce de sus libertades y derechos y esto dando mayor fuerza y credibilidad a las decisiones judiciales y para ello evitando criterios diferentes o hasta contradictorios sobre un mismo hecho o cuestión, como sería el caso en que se llegaran a pronunciar sentencias contradictorias sobre la misma controversia de hecho, como así lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversidad de criterios que vierte al abordar la excepción de cosa juzgada y es la razón por la cual hoy en día no sólo reconoce la cosa juzgada con eficacia directa y ha ampliado esto a lo que se conoce como **Cosa Juzgada Refleja**, con relación a ésta

hay más flexibilidad por cuanto a los elementos que deben concurrir para que se dé la misma, siendo los siguientes: a) La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente; b) La existencia de otro proceso en trámite; c) Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, al grado tal, que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios; d) Que las partes del segundo pleito hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero; e) Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del segundo; f) que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico; y g) Que para la resolución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado, cobrando aplicación los siguientes criterios, el **primero** de ellos relativo a la jurisprudencia emitida por reiteración por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al emitir la jurisprudencia número I.6o.C. 5/43, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVIII, noviembre de dos mil tres, de la materia civil, página ochocientos tres, de la Novena Época, con número de registro 182862; y el **segundo**, el criterio aislado emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al emitir la tesis número I.4o.C.36 K, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIX, en febrero de dos mil nueve, de la

materia común, página mil ochocientos cuarenta y dos, de la misma Novena Época, con número de registro 167948, los cuales a la letra establecen:

COSA JUZGADA REFLEJA. Se da la cosa juzgada refleja, cuando existen circunstancias extraordinarias que, aun cuando no sería posible oponer la excepción de cosa juzgada a pesar de existir identidad de objeto en un contrato, así como de las partes en dos juicios, no ocurre la identidad de acciones en los litigios; pero que no obstante esa situación, influye la cosa juzgada de un pleito anterior en otro futuro, es decir, el primero sirve de sustento al siguiente para resolver, con la finalidad de impedir sentencias contradictorias, creando efectos en esta última, ya sean de manera positiva o negativa, pero siempre reflejantes.

COSA JUZGADA. ELEMENTOS PARA SU EFICACIA REFLEJA. La cosa juzgada encuentra su fundamento y razón en la necesidad de preservar y mantener la paz y la tranquilidad en la sociedad, con medidas que conserven la estabilidad y la seguridad de los gobernados en el goce de sus libertades y derechos, y tiene por objeto primordial proporcionar certeza respecto a las relaciones en que se han suscitado litigios, mediante la inmutabilidad de lo resuelto en una sentencia ejecutoriada. La cosa juzgada puede surtir efectos en otros procesos, de dos maneras: la más conocida, es la eficacia directa, y opera cuando los elementos de sujetos, objeto y causa son idénticos en las dos controversias de que se trate; la segunda es la eficacia refleja, con la cual se robustece la seguridad jurídica, al proporcionar mayor fuerza y credibilidad a las resoluciones judiciales, evitando que criterios diferentes o hasta contradictorios sobre un mismo hecho o cuestión, puedan servir de sustento para emitir sentencias distintas en asuntos estrechamente unidos en lo sustancial o dependientes de la misma causa; esto es, la tendencia es hacia la inexistencia de fallos contradictorios en temas que, sin constituir el objeto directo de la contienda, son determinantes para resolver litigios. En esta modalidad no es

indispensable la concurrencia de las tres clásicas identidades sino sólo se requiere que las partes del segundo proceso hayan quedado vinculadas con la sentencia ejecutoriada del primero; que en ésta se haya tomado una decisión precisa, clara e indubitable, sobre algún hecho o una situación determinada, que constituya un elemento o presupuesto lógico, necesario para sustentar jurídicamente la decisión de fondo del objeto del conflicto, de manera tal, que sólo en el caso de que se asumiera criterio distinto respecto a ese hecho o presupuesto lógico relevante, pudiera variar el sentido en que se decidió la contienda habida entre las partes; y, que en un segundo proceso que se encuentre en estrecha relación o sea interdependiente con el primero, se requiera nuevo pronunciamiento sobre aquel hecho o presupuesto lógico, como ocurre especialmente con relación a la causa de pedir, es decir, a los hechos o actos invocados por las partes como constitutivos de sus acciones o excepciones. Por tanto, los elementos que deben concurrir para que se produzca la eficacia refleja de la cosa juzgada, son: a) La existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente; b) La existencia de otro proceso en trámite; c) Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, a grado tal, que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios; d) Que las partes del segundo hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero; e) Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del litigio; f) Que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico; g) Que para la solución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento o presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que la sentencia definitiva dictada dentro de los autos del expediente ***** del Juzgado *****, en específico en el acumulado número ***** del

índice de este Juzgado, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, que fuere confirmada por la resolución dictada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y respecto a la que fue negada la protección federal del juicio de amparo, que por tanto, quedó firme, siendo que las partes del juicio quedaron obligadas a lo decidido en la misma, sentencia que analizada frente a la excepción ahora hecha valer, se tiene que surten los elementos de la cosa juzgada refleja en razón a lo siguiente:

a) **La existencia de un proceso resuelto ejecutoriamente.** Existe la sentencia definitiva dictada dentro de los autos del expediente ***** del índice del Juzgado *****, así como su acumulado relativo al expediente número ***** de este Juzgado, resolución de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, en donde se absolvió a la parte demandada ***** y ***** hoy actores, al no haber acreditado los aquí demandados ***** y ***** la existencia del contrato celebrado el seis de octubre de dos mil trece, en el que fundaron su acción de terminación de comodato, sentencia la que si bien fue recurrida por las partes, fue confirmada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, mediante ejecutoria de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, contra la que las partes de dichos juicios igualmente interpusieron demanda de amparo, la cual les fue negada, de ahí que dicha resolución causó ejecutoria y se encuentra firme en todos y cada uno de sus términos.

b) **La existencia de otro proceso en trámite.** Que lo es precisamente el presente juicio, pues hasta estos momentos se encuentra

para dictar sentencia definitiva, la que en estos momentos se dicta, en específico respecto a los argumentos de defensa hechos valer por los demandados ***** y *****, en el sentido de que lo que celebraron con los hoy actores fue un contrato de comodato y que esto fue el día seis de octubre de dos mil trece.

c) Que los objetos de los dos pleitos sean conexos por estar estrechamente vinculados o tener relación sustancial de interdependencia, al grado tal, que se produzca la posibilidad de fallos contradictorios. Lo que ocurre en el caso que nos ocupa, pues como se ha dicho en la sentencia definitiva dictada dentro de los autos del expediente ***** del índice del Juzgado *****, así como su acumulado relativo al expediente ***** del índice de este juzgado, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, así como la ejecutoria de fecha siete de septiembre del indicado año, la cual ha quedado firme, se ha determinado claramente que ***** y ***** no acreditaron el contrato de comodato que dice celebraron con ***** y ***** el seis de octubre de dos mil trece, por los que se les absolvió de las prestaciones que se les reclamaban; siendo que en el presente asunto, los hoy demandados señalan como argumento de defensa que no celebraron un contrato de compraventa con los actores, sino que el día seis de octubre de dos mil trece celebraron contrato de comodato respecto del inmueble objeto del presente juicio; por tanto, dichos argumentos tienen relación sustancial de interdependencia, pues ambos se basan en un contrato de comodato que se dijo celebrado el seis de octubre de dos mil trece entre las partes.

d) Que las partes del segundo pleito hayan quedado obligadas con la ejecutoria del primero. Lo que también se actualiza puesto que las partes de este juicio fueron igualmente partes dentro del expediente número ***** del índice de este Juzgado, acumulado al expediente ***** del Juzgado *****.

e) Que en ambos se presente un hecho o situación que sea un elemento o presupuesto lógico necesario para sustentar el sentido de la decisión del segundo. Tanto la acción de terminación de contrato de comodato hecha valer en el juicio número ***** del índice de este Juzgado, acumulado al expediente ***** del Juzgado ***** , como el argumento de defensa que nos ocupa, encuentran su base en un contrato de comodato celebrado entre las partes el seis de octubre de dos mil trece, por lo que al haberse declarado como no acreditado aquél en la sentencia definitiva dictada en el juicio en comento y que ha causado ejecutoria, crea un sustento lógico para sustentar que existe cosa juzgada en el presente asunto, por cuanto al argumento de defensa hecho valer por los demandados ***** y *****.

f) Que en la sentencia ejecutoriada se sustente un criterio preciso, claro e indubitable sobre ese elemento o presupuesto lógico. En la sentencia definitiva dictada dentro de los autos del expediente número ***** del índice de este Juzgado, acumulado al expediente ***** del Juzgado ***** , así como la ejecutoria que confirma dicha resolución, la que ha causado ejecutoria, se sustenta en el criterio preciso de que no se acreditó el contrato de comodato que se dijo celebrado entre las partes el seis de

octubre de dos mil trece, respecto del inmueble materia del presente juicio, al no haber acreditado su celebración.

g) Que para la resolución del segundo juicio se requiera asumir un criterio sobre el elemento presupuesto lógico-común, por ser indispensable para apoyar lo fallado. Con el argumento de defensa hecho valer por los demandados **** y **** pretenden se analice de nueva cuenta la celebración del contrato de comodato que dicen celebraron con los hoy actores el día seis de octubre de dos mil trece, respecto al inmueble ubicada en calle **** número ****, del fraccionamiento **** de esta Ciudad, por tanto, para analizarse lo anterior, se requiere asumir un criterio sobre el mismo elemento indicado.

Consecuentemente sí existe la posibilidad de que se puedan dar sentencias contradictorias entre la definitiva dictada dentro del expediente número ** del índice de este Juzgado, acumulado al expediente **** del Juzgado ****, con el análisis del argumento de defensa vertido en el presente asunto y que es materia de la presente resolución, pues se advierte la existencia de un planteamiento que ya ha sido resuelto por parte de autoridad, dado que en la sentencia definitiva dictada por la Juez **** en el Estado, al momento de resolver los expedientes números **** del Juzgado ****, en específico en el acumulado número **** del índice de este Juzgado, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, que fuere confirmada por la resolución dictada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y respecto a la que fue negada la protección federal del juicio

de amparo, ya ha resuelto el argumento de defensa vertido, es decir, determinó que no se probó la existencia del contrato de comodato celebrado el seis de octubre de dos mil trece, razón por la cual al darse los elementos de la cosa juzgada refleja al existir la conexidad entre lo resuelto en la sentencia ejecutoria y los argumentos de defensa planteados y que nos ocupan, y por ende la posibilidad de que se puedan dar fallos contradictorios, desde luego que las partes de esta causa son las mismas que quedaron obligadas en la sentencia definitiva y por último, resulta incuestionable que para analizar la excepción en comento necesariamente se tiene que abordar de nueva cuenta lo que ya fue analizado y resuelto en la sentencia definitiva antes indicada. Consecuentemente sí existe la posibilidad de que se puedan dar sentencias contradictorias entre la que se dicte en esta causa tomando en consideración lo manifestado por la parte demandada al plantear el argumento de defensa que nos ocupa, al darse los elementos de la cosa juzgada refleja.

Consecuentemente, al existir cosa juzgada refleja debe darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 373 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el cual señala: *"La cosa juzgada es la verdad legal, y contra ello no se admite recurso **ni prueba de ninguna clase**, salvo los casos expresamente determinados por la ley."*, por lo que, dicho argumento de defensa se considera inatendible al ya haber sido resuelto por la sentencia definitiva dictada en los autos del expediente ***** del Juzgado *****, en específico en el acumulado número ***** del índice de este

Juzgado, de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete, que fuere confirmada por la resolución dictada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y respecto a la que fue negada la protección federal del juicio de amparo.

Ahora bien, por cuanto al segundo argumento de defensa que hace valer, relativo a que resultan improcedentes las prestaciones que les reclaman pues indican que suponiendo sin conceder que existiera un contrato de compraventa, no han cumplido con su obligación de comprador, pues no han pagado el supuesto precio de compraventa, además de que la consignación que realizaron la hicieron ocho meses después de la fecha en que se supone deberían haberla realizado; argumento que resulta **inatendible**, pues atendiendo a la acción ejercida por su contraria, que es el cumplimiento de una obligación o carga a su parte relativa a la exhibición de documentos y presentación ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para el otorgamiento de un crédito y con este cubrir el precio, es obvio que la parte accionante no ha cubierto en totalidad el precio, de ahí que resulte inatendible los argumentos de defensa vertidos por la parte demandada, lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 1809 a 1811 del Código Civil vigente del Estado.

Por último, como tercer argumento de defensa y como excepción diversa, que denomina de Prestaciones Condicionales, los demandados señalan que resulta improcedente la acción hecha valer en su contra, pues señala que se le están reclamando prestaciones que no se pueden cumplir

instantáneamente, sino que en todo caso dependerían de múltiples factores y de voluntad de los mismos actores, de ir cambiando las prestaciones de acuerdo a sus conveniencias, pues al reclamarle acudan al INFONAVIT o a la institución bancaria que ellos designen a coadyuvar para los trámites para la obtención de un crédito y así poder pagar el precio del supuesto contrato de compraventa es improcedente porque no es posible que pretendan acudan a todas las instituciones financieras que los actores quieran, hasta que concedan el supuesto crédito, pues si fuera así sus poderdantes jamás podrían liberarse de dicha obligación, lo que resulta ridículo; dichos argumentos de defensa se consideran **infundados e iratendibles** y, por ende, **improcedentes** atendiendo a lo siguiente:

Existen diversos tipos de obligaciones, pues en primer lugar se encuentran las puras y simples, cuyo cumplimiento no está sujeto a algún acontecimiento externo, es decir desde el momento en que se pactan nacen y son o pueden hacerse efectivas entre los contratantes.

En cambio existen obligaciones que se encuentran sujetas a modalidades, que no es más que es el modo o forma de ser de la obligación, que resulta en una limitación o determinación de la voluntad en la que queda afectada la obligación pactada, por cuanto a su efectividad, aclarando que esta modalidad es un elemento accidental y no de validez.

Así pues, llegamos a las obligaciones condicionales que en nuestro Código Civil se encuentran definidas por el artículo 1809, el cual a la letra establece:

"Artículo 1809. *La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución*

dependen de un acontecimiento futuro e incierto."
Del precepto anteriormente transcrito, se advierte que la condición es un acontecimiento, evento o hecho futuro y de realización incierta; es decir, que todavía no se ha verificado y que además, se ignora si se verificará alguna vez.

Aunado a lo anterior, dicha condición puede ser suspensiva o resolutoria, la primera se encuentra reglamentada por nuestro Código Civil en el artículo 1810, que a la letra dice: "*la condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación*", aspecto que debe tomarse no en su literalidad, sino que atendiendo a que la obligación ya ha nacido únicamente puede afectar su eficacia y no su existencia, como así se ha determinado en la doctrina y en diversos criterios emitidos por los tribunales federales, como así lo indica Ernesto Gutiérrez y González, en su obra titulada Derecho de las Obligaciones, en el que señala "*Condición es el acontecimiento futuro de realización contingente, del cual depende la eficacia o la resolución de derechos y obligaciones*", concepto que es aplicable a nuestra legislación, pues la obligación inicial y que es el contrato celebrado entre las partes no puede quedar a la expectativa por cuanto a su nacimiento, ni tampoco los elementos de éste, sino únicamente el modo de hacerlo efectivo.

Por su parte el artículo 1811, dispone: "*La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido*". De lo anterior se advierte que, la condición resolutoria será un acontecimiento futuro e incierto que de

verificarse cesará la eficacia de la obligación, con iguales argumentos que los que se han indicado para la condición suspensiva.

Precisando que la condición no compromete el perfeccionamiento y la validez del acto jurídico, por tanto, el acreedor al cerrarse la operación le corresponde un verdadero y propio derecho y no simplemente una expectativa, pues la voluntad contractual, si es que esta es la fuente, nace compenetrada con la condición, de modo que el efecto no puede decirse querido, sino en cuanto se verifique el evento (condición suspensiva) y no es querido ya, si se verifica al evento (condición resolutoria)

Aunado a lo anterior, existen otras clases de condición, atendiendo a la substancia del evento se distingue, entre condición casual, potestativa y mixta; siendo la casual, cuando el evento fortuito obedece a sus propias leyes y no está en poder de ninguna de las partes hacer que se verifique o no; potestativa cuando la realización del acontecimiento puede depender de alguno de los contratantes, empero dicha condición se encuentra prohibida por nuestra legislación, como así se advierte de lo determinado en el artículo 1815 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece que dicha obligación condicional será nula, esto es lógico, pues los contratos no pueden quedar al arbitrio de los celebrantes, como así lo refiere igualmente el diverso artículo 1678 del señalado ordenamiento legal, aunado a que a la nada conduciría, pues si es a cargo de quien se encuentra la obligación la eficacia o no de la obligación a su cargo, sería nugatorio el derecho ya adquirido por su contraria al momento de

celebrar el contrato fundatorio; así pues, en ésta última clasificación se encuentra también la condición mixta, que es cuando ese evento al mismo tiempo es fortuito e interviene la voluntad de una de las partes.

De esto se advierte, que la condición debe cumplir con requisitos de existencia y de licitud, pues como requisito de existencia, debe ser posible física y jurídicamente, así pues, la imposibilidad física, implica que existan obstáculos insuperables por una ley de la naturaleza, por su parte, la imposibilidad jurídica implica como obstáculo-insuperable la existencia de una norma jurídica que impida su verificación.

Por su parte, la licitud en la condición, es atendiendo igualmente a que el objeto de todo contrato debe ser lícito el objeto del contrato, como se ha indicado en líneas anteriores, la condición es accesoria, por tanto, debe cumplir con los requisitos del objeto del contrato y que sería la licitud de éste, por tanto toda condición ilícita hará nula la obligación, como así lo establece el artículo 1814 del código sustantivo de la materia.

Empero a lo anterior, la condición se encuentra sujeta a diversos periodos o fases, que son la pendencia y la verificación o falta de ello, entendiéndose por pendencia, mientras no sucede o se verifica el evento al que está sujeta la condición y se ignora si se verificará o no, así pues si la condición es suspensiva, el contrato queda en suspenso, careciendo de eficacia en lo que es su contenido obligatorio; en cambio en una condición resolutoria, si la

misma se encuentra pendiente, tiene eficacia mientras tanto como si fuera puro y simple.

Luego entonces, la verificación es cuando el evento positivo o negativo ha sobrevenido enteramente; en este caso si la condición suspensiva se vuelve pura y simple, la obligación (se purifica) es decir, se actuará como si nunca se hubiese estipulado ninguna condición, se torna plenamente eficaz y producirá todos sus efectos. Si la condición fuese resolutoria, se desvanecen todos los efectos producidos y la obligación queda resuelta.

Si el evento no se verifica, es decir, viene a faltar y además, se tiene certeza de que no se ha realizado y de que tampoco se podrá ya realizar; en tratándose de la condición suspensiva, puede considerarse como si quedara perpetuamente pendiente, y el contrato no podrá ser nunca eficaz; la condición resolutoria debe considerarse como no puesta en el contrato y éste deberá considerarse como puro y simple, sus efectos perduran mientras el contenido del contrato lo permita.

La verificación de la condición (suspensiva o resolutoria) produce el característico efecto de obrar sobre el pasado (retroactuar), es decir, de obrar desde el tiempo en que se formó la obligación. Pero existen excepciones, en las cuales la condición verificada no tiene efectos retroactivos y se encuentran consagradas en nuestro artículo 1812 y son: la voluntad de las partes y la naturaleza del contrato mismo.

Luego entonces la condición positiva consiste en que un hecho se realice; por su parte, la negativa estriba en que el hecho no se

efectúe. Estas condiciones suelen combinarse con el término y así las hay que establecen que un hecho se efectúe (positiva) dentro de cierto plazo. A su respecto, el artículo 1817 del Código Civil vigente del Estado, dispone:

"La obligación contraída bajo la condición de que un acontecimiento suceda en un tiempo fijo, caduca si pasa el término sin realizarse o desde que sea indudable que la condición no puede cumplirse."

Y hay también condiciones que suponen que un hecho no se realice (negativas) en determinado lapso, como así lo determina el artículo 1818 del señalado ordenamiento legal, el cual establece:

"La obligación contraída bajo la condición de que un acontecimiento no se verifique en un tiempo fijo, será exigible si pasa el tiempo sin verificarse."

Si no hubiere tiempo fijado, la condición deberá reputarse cumplida transcurrido el que verosímilmente se hubiera querido señalar, atenta la naturaleza de la obligación."

Igualmente debe dejarse en claro que, es condición imposible la que consiste en un hecho o abstención irrealizable por obstáculo de orden físico o natural o por impedimentos jurídicos; por lo que, el hecho incierto que difiere o extingue la eficacia del acto es impracticable al impedirlo una ley natural o jurídica, la cual constituye un obstáculo insalvable para su realización, empero, dichas obligaciones condicionales anulan la obligación, como así lo establece el artículo 1814 del código sustantivo de la materia, por su parte las condiciones ilícitas son las que consisten en conductas contrarias a la ley o a las buenas costumbres, las que igualmente anulan la obligación, con el mismo fundamento indicado.

Igualmente, debe dejarse en claro las diferencias entre modo y carga dentro de las obligaciones, pues es modo la obligación excepcional creada a cargo del adquirente de un derecho, pues por excepción se impone al adquirente favorecido por el acto alguna prestación a su cargo, o mejor dicho, una contraprestación cuyo valor no es equivalente al valor de la que recibe y debe ser cumplida; dicha contraprestación es el modo o carga, y el acto gratuito por él afectado está sujeto a modalidad.

Para dejar en claro lo anterior, debe establecerse cuáles son las diferencias entre la carga y la condición, siendo en esencia, **a)** la carga no es un acontecimiento futuro e incierto como la condición; **b)** la carga no suspende ni extingue la eficacia del acto, como la condición. Si la carga no se cumple, puede ser exigida coactivamente y obtener su cumplimiento por ejecución forzada, o puede dar lugar a una demanda de rescisión del contrato, en su caso.

Determinado lo anterior, el argumento vertido por la parte demandada de que resultan improcedentes las pretensiones que se les reclaman, pues se encuentran sujetos a un acontecimiento incierto, es infundado, pues como se acreditó, las partes pactaron dicha obligación condicional, que contrario a lo manifestado puede ser pactado por las partes, pues el pago del precio de la cantidad de doscientos setenta y siete mil pesos, quedó sujeto a la condición de que le fuera otorgado un crédito a los actores por parte del Instituto del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores, siendo que al no encontrarse sujeta a la voluntad del deudor, es decir de los actores, sino de un tercero, es legal y se

encuentra al momento vigente entre las partes, de ahí que, resulte improcedente que por ser una obligación condicional de un tercero de un acontecimiento incierto, sea improcedente le sea requerido realizar diversas cargas a su parte, lo anterior con fundamento en lo que establece el Capítulo I, del Título Segundo de la Primera Parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente en el Estado, relativo a las obligaciones condicionales.

Robustecida a lo anterior, que a la parte demandada únicamente se le está reclamando la carga de su parte de acudir ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y coadyuvar en los trámites y gestiones para la obtención de un crédito para cubrir el pago total del precio pactado, es decir, no se le está reclamando prestación condicional alguna, sino la carga a su parte para poder pasar al periodo de verificación o no de la obligación condicional pactada entre las partes, sujeta al acontecimiento futuro e incierto del otorgamiento de un crédito a los actores por parte de dicho instituto.

En mérito de todo lo anterior, resulta improcedente el argumento de defensa y excepción vertida por la parte demandada, resultando inatendible por cuanto a que deba presentarse ante las instituciones bancarias que a juicio del actor le solicite, pues atendiendo a las prestaciones reclamadas, así como a que toda resolución debe ser congruente con lo solicitado, la parte actora no acreditó que se pactara entre las partes el acudir con la institución bancaria o crediticia designada por su parte, sino únicamente que pactaron sería ante el Instituto

del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, lo anterior pese a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que dicho argumento de defensa resulte procedente, pero inatendible, pues realmente lo que pretende atacar es la procedencia de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Sin que se desprenda diverso argumento de defensa hecho valer por la parte demandada, y en cambio la parte actora ha acreditado fehacientemente: **A)** Que en fecha *veinticuatro de septiembre de dos mil trece*, las partes del juicio celebraron contrato de compraventa del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, pues los demandados ***** y ***** se obligaron a transferir la propiedad de dicho inmueble a favor de ***** y ***** y estos se obligaron a pagar por ello un precio, que pactaron en la cantidad de seiscientos setenta mil pesos de lo que se advierte se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675, 1677, 1715 y 2119 del Código Civil vigente del Estado; **B)** Aunado a lo anterior, se encuentra acreditado en autos, que las partes pactaron que el precio de la compraventa celebrada sería cubierto mediante el pago en efectivo por la cantidad de doscientos treinta y tres mil pesos, que acredita fueron pagados a la fecha de celebración del contrato, como así se desprende de la testimonial que ofreciera la parte actora, así como de las copias certificadas del expediente número ***** del Juzgado ***** y su acumulado el expediente ***** del índice de este Juzgado, por los argumentos y fundamentos legales vertidos al momento de

valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; igualmente se encuentra acreditado que las partes pactaron que la cantidad de doscientos setenta y siete mil pesos sería cubierta con un crédito que le fuera otorgado a los demandados por parte del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, es decir, que pactaron ambas partes se realizaría dicho pago a través de la verificación de una obligación condicional del otorgamiento de dicho crédito, como así se advierte de las probanzas que fueron ofrecidas y desahogadas en el presente juicio, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; por último, se acreditó que debían cubrir un tercer pago por la cantidad de ciento setenta mil pesos, cantidad que se acreditó fue consignada por los actores y a favor de los demandados dentro de los actos prejudiciales radicados bajo el número de expediente ***** del Juzgado ***** en el Estado, como así se advierte de las copias certificadas de dicho expediente;

C) Por último se acreditó, que la parte demandada no ha dado cumplimiento a la carga de su parte, relativa a acudir a la delegación en el Estado del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, así como coadyuvar a los actores en lo que a su parte corresponde para la obtención de dicho crédito.

En mérito de lo anterior, **se condena** a los demandados ***** y ***** a cumplir con la carga respecto a la obligación condicional a la que sujetaron el pago del precio de la compraventa celebrada entre las partes, es decir,

a la exhibición de un estado de cuenta a su nombre con expedición no mayor de dos meses, en donde se visualice claramente el nombre del titular, R.F.C. a trece caracteres y la clave bancaria estandarizada, además de los documentos que le solicite el Notario para certeza de la operación respecto al otorgamiento del crédito a los actores, lo que deberán hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, se facultará al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, para que en caso de que se autorice el crédito a los demandados, exhiba ante la autoridad correspondiente el pago del precio que sujetaron a la obligación condicional, lo anterior en término de lo que establece el Capítulo II, del apartado I del Título Cuarto, de la Primera Parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente del Estado, así como lo que establecen los artículos 410 y 416 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la finalidad de proporcionar dichos datos ante el instituto en mención, es para que éste se encuentre en posibilidad de realizar el pago en mención, lo anterior, como así se acreditó dentro de autos, en específico con el informe rendido por dicho instituto.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que la parte actora igualmente solicita se realice lo anterior, respecto a una institución crediticia que su parte indique, empero a lo anterior no es procedente realizar condena alguna, pues la accionante no acreditó haber pactado lo anterior al momento de la

celebración del contrato de compraventa basal, lo anterior, pese a la obligación que la impone a su cargo el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que las partes se encuentran obligadas a acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones.

Por último, en cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y además a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que el pago de los gastos judiciales será a cargo del que faltare en el cumplimiento de su obligación, al ser los demandados ***** y **** perdidosos al incumplir con su carga respecto a la obligación condicional a la que sujetaron el pago del precio de la compraventa celebrada entre las partes, se les condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Se desestiman las prestaciones marcadas con los incisos C) y D) de

la demanda, al desprenderse que se refieren a acciones que dependen del resultado de la acción principal planteada.

SEGUNDO. Se declara que el actor ***** y ***** probó su acción, al demostrar la existencia del Contrato de Compraventa del cual exigía su cumplimiento, pactándose que el precio se cubriría una parte en efectivo y otra en virtud de una obligación condicional a cargo del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, así como que los demandados no han realizado la carga de su parte para encontrarse en el periodo de verificación o no de dicha condición.

SEGUNDO. Que los demandados ***** y ***** no probaron sus excepciones.

TERCERO. Se condena a los demandados ***** y ***** a cumplir con la carga respecto a la obligación condicional a la que sujetaron el pago del precio de la compraventa celebrada entre las partes, es decir, a la exhibición de un estado de cuenta con expedición no mayor de dos meses, en donde se visualice claramente el nombre del titular, R.F.C. a trece caracteres y la clave bancaria estandarizada, además de los documentos que le solicite el Notario para certeza de la operación respecto al otorgamiento del crédito a los actores, lo que deberán hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con los apercibimientos decretados en el último considerando de esta resolución.

CUARTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General

de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

QUINTO. Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **siete de agosto de dos mil diecinueve.**

S

L S DL/Miriam*

H

V

A

H

H

O

N

O

F

I

C

H

A