

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, ***

VISTOS, para resolver los autos del expediente ***, relativo al Juicio que en la vía **única civil**, promueve *** en contra de ***, y encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala:

“Artículo 82.- 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.

Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por los artículos 139 fracciones I y II Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que la demandante ocurrió ante esta autoridad a entablar su demanda y el demandado por contestarla, de donde deriva la competencia de esta autoridad.

III.- La vía única civil resulta procedente, toda vez que la acción incoada por la actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título décimo primero del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

IV.- La actora *** demanda a ***, por las siguientes prestaciones:

"A) *Para que por sentencia firme se reconozca la validez del contrato de promesa de compraventa celebrado entre el C. *** y la suscrita en fecha doce (12) de febrero de año dos mil veintiuno (2021), el cual se acompaña al presente escrito.*

B) Para que por sentencia firme judicialmente se declare que el **C. ***** incumplió la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa antes mencionado.

C) Para que por sentencia firme se condene al demandado *** al cumplimiento de la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa multireferido y en consecuencia al pago de la indemnización que contempla la cláusula octava siendo por el total de **\$28,200.00 (VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**.

D) Para que se condene al demandado al pago de los intereses moratorios a razón 9% anual, que corresponde a partir del día siguiente en que incurrió en mora el demandado sobre la indemnización reclamada en la prestación que antecede y hasta en tanto se verifique el pago total de los mismos en los términos que se precisan en esta demanda.

E) Por el pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio".

El demandado ***, dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se desprende del escrito que obra de la foja quince a la diecinueve de autos.

Opone como excepciones **la de falta de acción y derecho, la de non mutati libelo, y, las que se desprendan de su escrito de contestación a la demanda.**

Lo manifestado por las partes, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

En los anteriores términos quedo fijada la litis.

V.- Enseguida, se procede al estudio de la acción de **cumplimiento de la cláusula octava del contrato base de la acción**, deducida por ***.

A criterio de ésta autoridad, el único hecho controvertido lo es precisamente el incumplimiento de la parte demandada al haber omitido cumplir con el pago estipulado conforme al contrato basal, pese a ser requerido para ello, toda vez que ambas partes reconocen como cierto haber firmado el fundatorio de la acción *-confesión con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado-*.

Lo anterior es así, debido a que la parte actora manifestó que el primero de marzo de dos mil veintiuno, se apersonó el demandado ***, en el domicilio de la actora, para manifestarle que ya no era posible seguir con la compra del bien inmueble materia del contrato, pues alegó tener un familiar enfermo y tendría que hacer algunos gastos imprevistos y ya no tenía interés de comprar dicho inmueble.

Además, señala que en fecha dos de marzo del mismo año, lo requirió de manera personal por el pago de la indemnización a que se refiere la cláusula octava del mencionado contrato, por lo que se apersonó en el domicilio del demandado en presencia de los testigos *** pero el ahora demandado refirió que podía conseguir dinero, pero no para liquidar la cláusula y se disculpaba.

Sirve además de apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, Registro digital: 163813, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.4o.C.50 K, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Septiembre de 2010, página 1265, que lleva por rubro y texto:

“HECHOS RELEVANTES. LOS QUE NO CONSTITUYEN PUNTO DE CONTROVERSIA DESPLAZAN EL TEMA DE LA CARGA DE LA PRUEBA. *Cuando los hechos relevantes de la pretensión específica hecha valer en la demanda no se encuentran controvertidos por el colitigante, el tema de tales puntos fácticos deja de necesitar prueba y, por tanto, sobre el particular, lo inherente a la carga de la prueba deja de tener trascendencia respecto a la parte actora. En conformidad con el artículo 255, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito*

Federal, el actor expresará en su demanda, los hechos en que funde su petición. Entre los infinitos sucesos del mundo real, los elementos integrantes del supuesto de la norma son los que dan la pauta para seleccionar los hechos cuya narración es indispensable en el escrito inicial. De esta manera, el objeto de la decisión es el hecho que la norma define y califica como relevante o punto de referencia de los efectos que la propia norma prevé. Si esos hechos relevantes en los cuales se sustenta la pretensión no se encuentran controvertidos, éstos ya no ameritan ser materia de prueba, en términos de los artículos 278 y 279 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues la función de los elementos de convicción es la de demostrar las afirmaciones sobre los hechos controvertidos. Lo anterior es fundamental, porque los hechos expuestos en la demanda no controvertidos son suficientes para sustentar la pretensión. De esa manera, la referida exposición de hechos y su falta de controversia desplazan respecto de la parte actora el tema de la carga de la prueba y, por esa razón, lo atinente al onus probandi se relacionará exclusivamente con las excepciones y defensas, en el caso de que hayan sido aducidas legalmente”.

El Código Civil del Estado de Aguascalientes, señala:

“Artículo 1673.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

“Artículo 1674.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

“Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

“Artículo 1677.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. **Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley”.**

“Artículo 1820.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

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

“Artículo 2119.- *Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero”.*

“Artículo 2121.- *Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa.*

Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta”.

“Artículo 2164.- *El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenida”.*

De los artículos precitados se colige, que para la existencia de un contrato basta el consentimiento de las partes y el objeto que pueda ser materia del contrato, así mismo, que las obligaciones son recíprocas, cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, su contraparte puede optar por el cumplimiento o la resolución de lo obligado, aunado a que existe compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, que cuando el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, *el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa, pero si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de **permuta***; y, que el comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones por analogía los siguientes criterios:

Tesis número VI.2o.C.649, con número de registro 168172, emitida por Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en materia civil, Novena Época,

consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, de enero del 2009, página 2673, al tenor del siguiente rubro y texto:

“CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, **el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar,** acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos”.

Tesis XVII.26 C, con número de registro 172112, Novena Época, emitida por el a Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, de fecha julio de dos mil siete, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXVI, pagina dos mil cuatrocientos cuarenta y seis, bajo el siguiente rubro y texto:

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría

improbado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.

En ese tenor, la parte actora en estricto cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ofreció los siguientes medios de prueba:

La **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia celebrada el siete de septiembre de dos mil veintiuno *-fojas cincuenta y cuatro a la sesenta y siete-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-foja cuarenta y ocho-*, probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente en términos del artículo 337 del Código Procesal de la Materia, al haber negado el absolvente todas y cada una de las posiciones que le fueron formuladas.

Consta la **confesional expresa**, valorada en términos del numeral 338 del mencionado ordenamiento legal, al reconocer el demandado que firmó el contrato base de la acción.

Obra la **documental privada**, consistente en el contrato de promesa de compraventa *-aunque en realidad es de permuta-*, de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno *-fojas cinco y seis-*, celebrado entre ***, en su calidad de promitente comprador, y, por la otra, ***, en carácter de promitente vendedora, siendo el objeto de dicho acuerdo el lote *** *-antecedente 1-*.

Que el promitente comprador prometió adquirir el inmueble antes descrito; obligándose los contratantes a celebrar trámites de escritura definitiva ante el notario público, para lo cual, ambas partes se comprometen a proporcionar los documentos necesarios que requiera el notario, lo más pronto posible; se obligó el promitente vendedor a ceder todos los derechos de uso, propiedad, posesión y usufructo al comprador al momento de la firma de la escritura definitiva, y el promitente comprador a adquirir para sí o para la persona

física o moral que designe *-cláusulas primera, segunda y tercera-*.

En relación al precio se estipuló la cantidad de doscientos ochenta y dos mil pesos cero centavos moneda nacional, los cuales serían cubiertos de la siguiente manera:

El día doce de febrero de dos mil veintiuno, el promitente comprador entregó al promitente vendedor la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de apartado, mismos que serían tomados a cuenta del total de la operación; y,

A la firma de la escritura el comprador entregaría un vehículo denominado ***, con sus papeles en regla y sin ningún adeudo, por la cantidad de \$145,000.00 (ciento cuarenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) y la cantidad en efectivo restante que sería \$135,000.00 (ciento treinta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) *-cláusula cuarta-*.

Que la entrega del inmueble sería hasta la firma de la escritura, el cual debería encontrarse sin limitación de dominio y libre de gravamen fiscal, el promitente comprador por su parte se comprometió a recibirlo en el estado en que se encuentra, manifestando conocerlo y estar conforme con el mismo, obligándose el promitente comprador que cubriría los impuestos, gastos y honorarios derivados de la escrituración y adquisición, corriendo a cargo del promitente vendedor el pago de impuesto sobre la renta que origine la compraventa *-cláusulas quinta, sexta y séptima-*

Acordaron las partes contratantes, que en caso de incumplimiento de cualquiera de los puntos antes mencionados ya sea en condiciones de pago o de otra índole, dicho contrato perdería validez y quedaría automáticamente liberada la obligación de la contraparte afectada dándose por rescindido el contrato, en ese caso, el promitente comprador acepta dar como indemnización a la parte afectada un diez por ciento del monto total de esa operación *-cláusula octava-*.

Obra la **documental pública**, consistente en la constancias suscritas por la licenciada ***, mediadora en el Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, que obran a fojas siete y ocho de los autos, con valor probatorio en términos del artículo 341 del Código Procesal Civil, de los cuales se advierte que ***, fue citada a las oficinas de dicho centro, los días dieciocho y treinta y uno, ambos de marzo e dos mil veintiuno, a las once horas, para informarle el resultado de la invitación realizada a ***.

Así mismo, existe la prueba **testimonial**, a cargo de **Antonio Romo Durán y Sergio Omar Padilla Muñoz**, desahogada en audiencia celebrada el siete de septiembre de dos mil veintiuno *-fojas cincuenta y cuatro a sesenta y siete-*.

En primer lugar, se procede a resolver el **incidente de tachas**, opuesto por la parte demandada, mismo que hace consistir en esencia que ***, ha sostenido una relación sentimental con la actora y cohabitan en el mismo domicilio, por lo cual, entre ambos deben hacer frente a los gastos de la vivienda, con ello, su dicho traería un beneficio indiscutible a dicho ateste.

En cuanto a ***, es empleado de ***, por lo que existe dependencia económica entre ambos, lo que conlleva que se encuentre comprometido su dicho.

Incidencia que resulta **improcedente**.

Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Tesis Aislada, Época: Séptima Época, Registro: 241041, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 109-114, Cuarta Parte, Materia(s): Común, Página: 164, cuyo rubro y texto es:

“TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN. *Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar "...si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas”.*

Lo improcedente de la misma, resulta ser en el sentido de que si bien es cierto, ***, al momento de señalar sus generales manifestó como su domicilio el ubicado en la calle *** -que es precisamente el señalado por la parte actora en su escrito inicial de demanda-, sin embargo, al dar respuesta a la pregunta primera, formulada por la parte demandada, señaló que tuvo una relación sentimental con la actora y ese todavía es su domicilio que se podría decir fijo, que ha estado viviendo en casa de su hermano, también con otro pariente y no ha rentado una casa propia, es el domicilio que aparece en su identificación, aunado a que manifestó que ya había terminado su relación sentimental alrededor de abril o mayo de dos mil veintiuno.

En cuanto al testigo ***, si bien es cierto, el ateste señalado en el párrafo anterior, señaló que *** iba a hacer un presupuesto para desyerbar un terreno, empero, esa circunstancia en forma alguna le demeritaría valor a su

testimonio, ya que de la misma no se advierte que dependa económicamente de ***, tan es así, que solo se realizaría un presupuesto.

Aunado a lo anterior, en el caso de que ***, aún existiera alguna relación, su dicho en forma alguna puede negársele valor probatorio, debido a que no es causa forzosa de parcialidad, toda vez que no los induce necesariamente a dejar de manifestar la verdad, además en el supuesto sin conceder, de que *** efectivamente dependiera de la persona antes mencionada, no es bastante para tener por ineficaz su dicho, toda vez que de invalidar por esa sola razón y sin ningún otro motivo fundado el dicho de tales testigos, se daría lugar a que las partes tuviesen que ofrecer testigos falsos sabiendo de antemano que los idóneos que pudiesen presentar no serían aceptados, o que sus declaraciones serían desestimadas en el caso de que, respecto de ellos, concurriesen las circunstancias indicadas.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Época: Novena Época, Registro: 201825, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV, Agosto de 1996, Materia(s): Laboral, Tesis: X.10.31 L, Página: 745, que lleva por rubro y texto:

“TESTIGOS LIGADOS A LA PARTE QUE LOS PRESENTA. VALOR DE SUS DECLARACIONES. *La circunstancia de que los testigos propuestos por una de las partes estén ligados a ella, no es causa forzosa de parcialidad, toda vez que no los induce necesariamente a dejar de manifestar la verdad, y, por lo mismo, para que puedan desestimarse sus declaraciones debe demostrarse que falsearon los hechos investigados”.*

Tesis Aislada, Época: Sexta Época, Registro: 274188, Instancia: Cuarta Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen LXXIV, Quinta Parte, Materia(s): Común, Página: 44, cuyo epígrafe y texto es:

“TESTIGOS AMIGOS O DEPENDIENTES ECONOMICOS. *No es bastante para tener por ineficaz una prueba testimonial el hecho de que*

los testigos ofrecidos por una de las partes, mantengan respecto de ésta, relaciones de amistad o dependencia económica, toda vez que de invalidar por esa sola razón y sin ningún otro motivo fundado el dicho de tales testigos, se daría lugar a que las partes tuviesen que ofrecer testigos falsos sabiendo de antemano que los idóneos que pudiesen presentar no serían aceptados, o que sus declaraciones serían desestimadas en el caso de que, respecto de ellos, concurriesen las circunstancias indicadas”.

Enseguida, se procede a la valoración de dicha probanza, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que los atestes son coincidentes en señalar, que el día primero de marzo de dos mil veintiuno, se apersonó el demandado ***, aproximadamente a las once de la mañana, para manifestarle a la actora que había tenido algún tipo de problema familiar y que ya no quería comprar el terreno.

Así mismo, que el dos del mismo mes y año, se apersonaron en el domicilio del demandado para exigirle el pago de la pena establecida en el contrato, pero que no llegaron a ningún acuerdo.

Todo lo cual, saben porque se encontraban presentes.

Sustenta además a la anterior consideración, la Jurisprudencia, con Registro digital: 164440, Suprema Corte de Justicia de la Nación, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, que lleva por rubro y texto:

“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”.

Finalmente, ofreció como pruebas de su parte la **instrumental y presuncional en su doble aspecto legal y humano**, valorados en términos de los artículos 341 y 352 del Código Procesal Civil, de las cuales se obtiene que los medios de prueba aportados por la parte actora resultaron suficientes para probar la acción incoada, pues pese a que demostró la existencia del contrato de permuta *–aún y cuando lo haya señalado como compraventa, toda vez que se acreditó que el numerario era inferior al valor del vehículo–*, por medio del cual arguye que su contraria incumplió con su obligación de pago y por lo tanto, reclama la penalización estipulada en la cláusula octava del contrato base de la acción.

VI.- Enseguida se procede al análisis de las **excepciones y defensas**, opuestas por el demandado **Iván Ortiz Olvera**, siendo éstas las siguientes:

A).- La de **falta de acción y derecho**, consistente en que la parte actora carece de derecho al reclamo de las prestaciones que reclama, en virtud de que a dicho contrato, según la actora dice ser un contrato de promesa de compraventa (y no es de compraventa, ya que la cantidad en especie se iba a dar en pago es mayor que la cantidad que en numerario se pretendía pagar), además, de que carece de un requisito esencial, como lo es el plazo, fundamentándolo en lo dispuesto por el artículo 2117 del Código Civil.

Excepción que resulta por una parte **fundada y procedente**, y, por la otra **infundada e improcedente**.

Lo fundada, deviene en el hecho de que efectivamente el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes lo es de permuta, tal y como fue determinado anteriormente.

Lo infundada, resulta ser en el hecho de que si bien es cierto, se omitió estipular un plazo para el cumplimiento de la obligación a cargo del demandado, también lo es, que precisamente el excepcionante fue quien incumplió con el mismo al manifestarle a su contraria que ya no quería comprar dicho inmueble, aunado a que fue requerido por el pago de la indemnización de la cláusula octava del contrato fundatorio de la acción, omitiendo cumplir con la misma, pese a haberse obligado a ello.

Además de todo lo anterior, debe decirse al demandado, que el contrato celebrado entre las partes al reunir los requisitos establecidos por la ley, no sería de promesa de permuta, sino un contrato de permuta, esto acorde a lo establecido en el contrato basal.

B).- La de *non mutati libelo*, consistente en que la actora no podrá cambiar el sentido de la demanda.

Excepción que resulta *improcedente*, debido a que en forma alguna la parte actora cambio su escrito inicial de demanda.

C).- La que hace consistir en el hecho de que sí celebraron el contrato el doce de febrero de dos mil veintiuno, el cual fue elaborado de forma unilateral por la parte actora y a su favor, lo cual realizó bajo presión, ya que se apersonaron ***, acompañado de una señora como a las veintiuno o veintidós horas, de la fecha antes mencionada, a que firmara unos papeles, que solo era una formalidad y que nadie saldría perjudicado, que el demandado accedió y le pidió el papel que firmarían, pero que se pasaran a su domicilio porque las letras estaban muy pequeñas y era para leerlas con facilidad, pero que era muy insistente diciendo que no era necesario, que le alumbraría con su celular, para terminar pronto, con la ayuda de la luz del celular de dicha persona, medio leyó el documento apoyándose en la cajuela del coche lo firmó, sin que jamás hayan discutido ambas partes el contenido del mismo.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**.

A criterio de ésta autoridad, resulta pertinente la invocación de los artículos del Código Civil del Estado, aplicables al presente negocio.

“Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

“Artículo 1676.- El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o causa sean ilícitos;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece”.

“Artículo 1707.- Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

“Artículo 1708.- La cosa objeto del contrato debe:

1.- Existir en la naturaleza;

2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;

3.- Estar en el comercio”.

“Artículo 2097.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad.- De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción”.

“Artículo 2110.- La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido en virtud o por consecuencia del acto anulado”.

“Artículo 2121.- Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa.

Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta”.

“Artículo 2140.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad”.

“Artículo 2141.- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o

mala fe; debiendo tener en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe".

De lo expuesto en todos los artículos transcritos se desprende, que un contrato para que sea válido, debe existir en su celebración tres elementos a saber:

- *El consentimiento;*
- *El objeto, y,*
- *La forma.*

Siendo que sin estos no existiría esta figura.

El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma.

Como la voluntad es un elemento indispensable del acto jurídico, y el contrato de permuta es una especie de acto jurídico, necesariamente se requiere de esa voluntad en el contrato, que debe estar acorde respecto a un objeto del contrato que se traduce en una prestación o abstención, en tanto que el consentimiento respecto de tal conducta, ya sea de dar una cosa, prestar un servicio o bien abstenerse de hacer algo, debe exteriorizarse de alguna manera para que tenga existencia social en el ámbito jurídico.

Luego, para la existencia de un contrato de compraventa además del consentimiento, debe existir el objeto que pueda ser materia de la permuta, y que ésta sea propiedad del enajenante, ya que en caso de carecer de uno de los elementos de existencia, no puede producir efectos jurídicos.

Para acreditar dicha defensa se ofertaron como medios probatorios los siguientes:

La **confesional**, a cargo de **Diana Gabriela Perales Hernández**, desahogada en audiencia celebrada el siete de septiembre de dos mil veintiuno *-fojas cincuenta y cuatro a sesenta y siete-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-foja cincuenta-*, probanza que carece de valor probatorio en términos del numeral 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber negado la

absolvente todas y cada una de las posiciones que le fueron formuladas.

Obra la **testimonial**, a cargo de *******, desahogada en audiencia celebrada el ocho de octubre de dos mil veintiuno *-fojas setenta y cinco a ochenta y cuatro-*.

De la cual se advierte lo siguiente:

El primer testigo manifestó, ser hermano del oferente, que el doce de febrero de dos mil veintiuno, estaba de visita con su hermano, en la cochera de su casa, que llegó *******, con un acompañante, salieron la cuñada y el hermano del ateste, que pensó que tenían una cita, que ya se habían puesto de acuerdo para ir, cuando ellos llegaron su hermano y su cuñada salieron juntos, estuvieron platicando buen rato en la casa casi enfrente de la casa de su hermano, el señor traía en sus manos un folder con unos papeles, refiriéndose al señor Sergio, del cual desconoce su nombre completo, era un tipo contrato de compraventa que a la vez era el cambio de un terreno por un camioncito de trabajo, a lo poco que pudo escuchar, su hermano lo invitaba a pasar a su casa, se imagina que para leer bien el contrato ya que el ateste no estuvo así bien presente, ya que estaba atrás de su coche y ellos en la parte de enfrente, atrás del coche del señor, en el que ellos llegaron, vio que el señor tenía negatividad de entrar para ver bien el contrato, después de un rato que estuvieron **insistiendo, escuchó que el señor sacó su celular, alumbraron el contrato y leyó cualquier cosa, en ese momento empezaron a firmar**, después de la firma, solo vio que su hermano sacó una cantidad de dinero, a simple vista eran como dos mil pesos, siguieron platicando y se retiraron de ratito ellos, refiriéndose al señor Sergio y a la señora Diana Gabriela, imaginó que su hermano firmó el contrato, de compraventa o intercambio, no sabe como se le llame, después de que se fueron, su hermano se quedó con una copia, ahí se aclaraba que a cambio del terreno, su hermano le iba a dar una cantidad de dinero, cree que ciento treinta y cinco, los

restantes, lo que iba a quedar, en su momento iba a entregar el camioncito y aparte los dos mil pesos que ya había entregado, todo esto a cambio de un terreno de Norias, el contrato no tenía fecha de pago, incluso le preguntó a su hermano que para cuándo estaba el pago restante, él solo le dijo que quedaron en lo antes posible, pero que no había un límite de fecha, sabe del contenido del contrato porque su hermano le prestó el contrato y el ateste le dio una leída muy breve, y, que dichos hechos acontecieron después de las nueve, ya en la nochecita *-preguntas primera y segunda formuladas por la parte demandada-*.

La segunda señaló ser cuñada del demandado con el cual tiene amistad por el parentesco, que el doce de febrero de dos mil veintiuno, estaban en la casa de su cuñado, llegaron ahí como entre cuatro y media y cinco de la tarde a su negocio, ya cuando terminaron de trabajar se fueron a su domicilio, como entre seis y media y seis cuarenta llegaron a su domicilio, el motivo era para organizarle una comida a su otro cuñado que iba a cumplir años el trece de febrero, eso estaban platicando, como entre nueve y media más o menos, llegó un carro con la señora Diana Gabriela y el señor Sergio y una muchachita en la parte de atrás del carro, era blanco, modelo nuevo, pero no sabe exactamente el modelo, salió su cuñado, dijo que era el del terreno y se salió a platicar, del carro se bajaron los señores *** y ***iana Gabriela, se acercó su cuñado y Diana Cecilia su esposa, **estuvieron platicando un buen rato, de mucho rato vio que estaban firmando un papel, era un contrato**, ya después lo vio porque le dejaron una copia a su cuñado, hablaba del terreno que iban a comprar, de la compraventa del terreno y que le iban a dar, bueno, su cuñado le dio dos mil pesos, ahí decía en el contrato, a cambio de eso le iba a dar un camión y cree que ciento treinta y cinco o ciento treinta y siete en efectivo lo más pronto posible, es todo lo que recuerdo que decía *-pregunta tercera-*.

Finalmente, la última de dichos atestes manifestó ser esposa del demandado, que el doce de febrero de dos mil veintiuno, vio a la señora ***, la cual andaba con el señor Sergio Omar, sin recordar sus apellidos, y el esposo de la testigo estaba haciendo con él el trato de un terreno ubicado en Norias de Paso Hondo, su esposo había quedado en que le iba a comprar el terreno y le iba a dar un camioncito pero no sabe qué fue lo que pasó con el señor Sergio, su esposo le dijo que si iba a seguir con el trato, habían quedado en eso, en que su esposo iba a comprar el terreno pero de repente llegó la demanda, el trato sí se hizo, de hecho el señor Sergio fue a su domicilio a firmar el contrato el día doce de febrero de dos mil veintiuno, se firmó afuera de su domicilio, bueno, a un ladito de su casa, firmó el señor Sergio, Iván, la señora Diana Gabriela y la ateste, su esposo le iba a dar un camión y aparte dinero en efectivo, le iba a dar ciento treinta y siete, pero en ese momento le dio dos mil y quedaron en que lo más pronto posible su esposo iba a liquidar lo demás, esto lo sabe porque estuve ahí, ya que el señor Iván es su esposo, lo cual sucedió entre nueve y diez de la noche; y, que el señor Sergio se negó a pasar a su domicilio, su esposo le decía que lo invitaba a pasar para leer el contrato y firmarlo, pero el señor Sergio se negó y su esposo le decía que ahí estaba la luz y se vería más claro, **el señor Sergio insistía que no, que no era nada de importancia y le dijo que iba a alumbrar con el celular y así lo hizo, de tanta insistencia su esposo y la ateste firmaron,** esto lo sé porque estaba presente *-preguntas primera a tercera formuladas por la parte actora-*

De lo anterior se advierte que el primero y la último de los atestes, manifestaron la **insistencia** del señor Sergio para que el demandado Iván Ortiz Olvera, firmara el contrato base de la acción y que incluso lo alumbró con el celular, con tal de omitir pasar al domicilio del oferente de la prueba.

Ahora bien, el significado de la palabra *insistencia*, lo es:

"Del verbo insistir el cual a su vez proviene del latín "insistere" que significa literalmente "poner el pie en alguna cosa, pararse, presionar algo", esta compuesta por el prefijo "in" que significa "en" y el verbo "sistere" que es "pararse".

Dicha información se obtuvo de la página: <https://www.google.com/search?q=sinonimo+de+insistente&rlz=1C1GCEUesMX819MX819&oq=sinonimo+de+insistente&aqs=chrome..69i57j0i512j0i22i30l2j0i10i22i30j0i22i30l3j0i10i22i30j0i22i30.11135j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>.

De lo anterior, se obtiene que aun y cuando determinados hechos no hayan sido alegados o probados por las partes, la autoridad judicial se encuentra facultada para invocarlos, siempre y cuando estos sean un acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera, que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Sustenta la anterior la Jurisprudencia, con Número de Registro: 174899, Época: Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006, Materia(s): Común, Tesis: P./J. 74/2006, Página: 963, siendo su rubro y texto:

"HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO. *Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no*

hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento”.

Sin embargo, lo manifestado por los testigos en relación a la insistencia de la cual fue supuestamente objeto el demandado, es muy vago e impreciso, por lo cual, en forma alguna se obtiene que haya existido algún vicio del consentimiento.

Como consecuencia, resulta innecesario el análisis del **incidente de tachas**, opuesto por la parte actora, atendiendo a que se le negó valor probatorio a la prueba testimonial ofertada por el demandado.

Finalmente, existen las pruebas **instrumental de actuaciones**, y, **presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, mismas que carecen de valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código Procesal Civil, toda vez que con el cúmulo probatorio antes valorado, se omitió acreditar que el demandado ***, haya sido presionado a firmar el documento base de la acción.

VII.- Por lo anterior, se declara que procedió la vía única civil, en la que la actora *** acreditó su acción de cumplimiento de la cláusula octava del contrato base de la acción, en tanto, que el demandado ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ofreció pruebas, pero no acreditó sus excepciones.

Se declara que el demandado ***, incumplió en las obligaciones contraídas en el contrato basal.

Se condena al demandado ***, a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de **veintiocho mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de la pena convencional estipulada por las partes en la cláusula octava del contrato base de la acción.

Lo anterior es así, toda vez que se acordó que en caso de incumplimiento del comprador, se cubriría como indemnización a la parte afectada el diez por ciento del monto

total de esa operación, siendo que el mismo ascendía a doscientos ochenta y dos mil pesos cero centavos moneda nacional, lo cual, da como resultado la cantidad condenada y señalada en el párrafo que antecede.

Se condena al demandado ***, al pago del interés a razón del **nueve por ciento anual**, respecto de la cantidad condenada, generado a partir del **tres de marzo del dos mil veintiuno** -*día siguiente al requerimiento acreditado en autos, que lo fue precisamente el dos del mismo mes y año (mismo que fue indicado por la actora-*, hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 2266 del Código Civil del Estado.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado ***, al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor de la actora ***, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

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

Primero.- Se declara procedente la Vía Única Civil.

Segundo.- Se declara que la actora *** acreditó su acción de cumplimiento de la cláusula octava del contrato base de la acción, en tanto, que el demandado ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ofreció pruebas, pero no acreditó sus excepciones.

Tercero.- Se declara que el demandado ***, incumplió en las obligaciones contraídas en el contrato base.

Cuarto.- Se condena al demandado ***, a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de **veintiocho mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de la pena convencional estipulada por las partes en la cláusula octava del contrato base de la acción.

Quinto.- Se condena al demandado ***, al pago del interés a razón del **nueve por ciento anual**, respecto de la cantidad condenada, generado a partir del **tres de marzo del dos mil veintiuno** y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Sexto.- Se condena al demandado ***, al pago de los gastos y costas originados en el presente juicio a favor de la actora ***, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

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

Octavo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Alejandra Ivette de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETTE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos, licenciada **Alejandra Ivette de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publicó el *** Conste.

L'ALPR

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0647/2021, dictada en fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veinticuatro fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-