

**S E N T E N C I A**

Aguascalientes, Aguascalientes, al día diecinueve de marzo del año dos mil veintiuno.-

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número **2387/2018**, que en la vía **ORDINARIA MERCANTIL** promueve **\*\*\*\* y \*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\* y**, siendo el estado de los autos dictar la sentencia definitiva, se pronuncia la misma al tenor de los siguientes:

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

**I.- \*\*\*\***, como **\*\*\*\***, demandan del **\*\*\*\***, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*Para que mediante sentencia definitiva se condene a la demandada al cumplimiento del contrato celebrado entre los suscritos y la demandada, de fecha cinco de junio del año dos mil dieciocho.-*

**B)** En tal virtud, se condene a la demandada a otorgar dicho contrato en la forma prescrita por la ley, es decir, que se otorgue el mismo en escritura pública y se registre ante el Registro Público de la Propiedad del Estado, libre de todo gravamen y limitación de dominio.-

**C)** Se condene a la demandada a entregar la posesión de la casa habitación materia del contrato respectivo, libre de todo gravamen y limitación de dominio, en las condiciones y con los acabados y servicios pactados en el contrato que no ocupa.-

**D)** El pago de los daños y perjuicios ocasionados a los suscritos ante el incumplimiento de la demanda, consistentes en las pensiones rentísticas que hemos dejado y seguiremos dejando de percibir por el arrendamiento del inmueble materia del contrato referido, desde que la demandada incurrió en mora y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a su cargo.-

**E)** El pago de los intereses moratorios al tipo legal de 6% anual, sobre las cantidades pagadas por los suscritos a la demandada, calculados desde que se constituyó en mora, hasta el total cumplimiento de las obligaciones a su cargo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia.-

**F)** Por el pago de los gastos y costas que se originan con motivo de la tramitación del presente juicio" (transcripción literal visible a fojas 1 y 2 de los autos).-

**II.-** La parte demandada, \*\*\*\*, al dar contestación a la demanda, niega adeudar las prestaciones que le son reclamadas en el presente juicio.-

**III.-** \*\*\*\*, a su vez le demanda a \*\*\*\* y a \*\*\*\*, para el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones en su reconvención:

*I. La declaración judicial de inexistencia y/o nulidad absoluta del supuesto contrato firmado de promesa de compraventa de fecha 5 de junio del 2018, supuestamente celebrado por mis ahora demandados y mi representada, y que fue presentado por éstos en su escrito inicial de demanda.-*

*II. La declaración judicial de inexistencia y/o nulidad absoluta del supuesto recibo de fecha 6 de junio de 2017 por la cantidad de \$\*\*\* (\*\* pesos 00/100 M.N.), el cual fue presentado por mis ahora demandados en su escrito inicial de demanda.-*

*III. El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente litigio, mismos que se calcularán y harán efectivos en ejecución de sentencia.-*

Al contestar la citada reconvención, \*\*\*\* y \*\*\*\* niegan adeudar las prestaciones que les son reclamadas.-

**IV.-** Ahora se resuelve la procedencia de la acción principal y la de la reconvención, sus excepciones y la litis de este juicio, conforme a lo siguiente:

A.- \*\*\*\* y \*\*\*\*, en este caso ejercen su acción para lograr el cumplimiento de un contrato, en específico, su elevación a escritura pública y su registro.-

En ese sentido, como la acción de la parte actora en el principal, tiene su causa de pedir en un contrato de compraventa, es que debe quedar probado este.-

Afirma para el efecto, que el cinco de junio del año dos mil dieciocho celebraron un contrato privado de compraventa con \*\*\*\*, al que se denominó erróneamente Promesa de Compraventa.-

Como al contestar éste hecho \*\*\*\*, niega que celebró el contrato que afirma su contraria, se precisa el efecto de esto.-

Ahora bien, como la causa del pedir de \*\*\*\* y \*\*\*\* se sustenta en que existe un contrato de compra venta, conforme al artículo 1194 del Código de Comercio, les corresponde la carga de la prueba para demostrar este hecho.-

Como documento fundatorio de su acción, foja 24 a 28, exhibieron el documento privado que aseguran los actores posee las clausulas pactadas.-

Al contestar el hecho 1 de la demanda, \*\*\*\* negó que hay suscrito el documento, por lo que lo tilda de falso, que la firmas son apócrifas y no son del representante legal u otro representante del grupo demandado.-

Ahora, en el juicio mercantil se puede hacer valer como excepción en cualquier momento la impugnación de falsedad de documentos previstas en los artículos 1241 y 1250 del Código de Comercio, respectivamente, y que son instituciones diferentes.- En lo que hace a la impugnación de falsedad del artículo 1250 del Código de Comercio, se ejerce para evidenciar la falsedad, entre otros elementos de las firmas o de su contenido, y la actitud procesal se encamina a privar de efectos al documento privado que se atribuye a la contraparte del oferente de la prueba, cuya firma ha sido reconocida por su autor.- De esta manera, la voluntad del promovente de la impugnación de la falsedad, debe exponer claramente los motivos por los que redarguye de falso el documento, así como aportar las pruebas con las que éstos se demostrarán.- Con la impugnación de la falsedad a un documento, quien la hace valer, pretende anular esos efectos probatorios.-

Justifica lo anterior, la siguiente tesis, la que se asume como criterio rector, en cuanto a la forma en que se regula la falsedad de documentos privados.-

Registro digital: 168930 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Tesis: I.4o.C.145 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1261 Tipo: Aislada.-

**DOCUMENTOS. OBJECCIÓN E IMPUGNACIÓN DE FALSEDAD. DIFERENCIAS (Código de Comercio, anterior a las reformas publicadas el diecisiete de abril de dos mil ocho).-**

La objeción y la impugnación de falsedad de documentos previstas en los artículos 1241 y 1250 del Código de Comercio, respectivamente, son instituciones diferentes en razón a su naturaleza, finalidad, materia, plazo y substanciación. En conformidad con los artículos 1241 y 1296 del código mencionado, la objeción es el medio dado por la ley para evitar que se produzca el reconocimiento tácito del documento privado y para conseguir de esa manera que el valor probatorio del propio instrumento permanezca incompleto. En cambio, la impugnación de falsedad, prevista en el artículo 1250 del citado ordenamiento, constituye un acto jurídico distinto que opera en diferentes circunstancias a las de la objeción de un documento privado, puesto que esta impugnación se ejercita para evidenciar la falsedad de un documento, ya sea público o privado. En atención a la naturaleza de las citadas instituciones, la diferencia radica en que, la objeción es un acto jurídico, esto es, una expresión de voluntad tendente a poner de manifiesto, que quien la produce no está dispuesto a someterse al documento privado contra el cual se formula ni a pasar por él. De manera que la actitud de quien opone tal reparo evita incurrir en el no hacer o en la pasividad ante el instrumento y, por ende, dicha conducta activa consigue que no se produzca el reconocimiento tácito del documento privado. En cuanto hace a la impugnación de falsedad se encuentra que, aunque implica también una manifestación de voluntad, la característica que la distingue es que está dotada de un propósito más enérgico, porque a diferencia de la objeción, en la que sólo se busca no incurrir en la impasibilidad para que un documento privado no quede perfeccionado, en la impugnación de falsedad, la voluntad está encaminada a privar de efectos al documento que, por alguna razón, ya tiene pleno valor probatorio, como por ejemplo: un documento público, o bien, un documento privado atribuido a la contraparte del oferente de la prueba, cuya firma ha sido reconocida por su autor, etcétera. De esta manera, para que quede patentizado el sentido hacia el cual se orienta la voluntad del promovente del incidente de impugnación de falsedad, al plantearse, deben exponerse claramente los motivos específicos por los cuales se redarguye de falso el documento, así como las pruebas con las que éstos se pretendan demostrar, las cuales deben ofrecerse en términos del artículo 1250, fracciones II y III, del código mercantil. Esto se logra a través de la formulación de una demanda incidental, en la cual esté indicada la petición y la causa de pedir, así como las

pruebas aptas para demostrar esta última. Otra de las diferencias que existe entre las instituciones en estudio es la atinente a su finalidad, pues la objeción tiene como presupuesto la aportación al juicio de un documento privado. Esta clase de instrumentos son imperfectos y necesitan de otro medio probatorio para poder completarse. Uno de los medios que da la ley para perfeccionar al documento privado es el reconocimiento tácito, que surge por la impasibilidad de la contraparte del oferente frente a tal instrumento, en el tiempo previsto en la ley. Por tanto, la finalidad de la objeción consiste en evitar que se produzca el reconocimiento tácito, con lo cual se logra que el valor probatorio del documento privado permanezca imperfecto. En cambio, en la impugnación de falsedad, el presupuesto consiste en que uno de los contendientes aporte un documento público al juicio, o bien, uno privado, pero ya perfeccionado, por ejemplo, porque el oferente ya ha obtenido su perfeccionamiento con algún medio previsto por la ley, por ejemplo, el reconocimiento expreso de la firma. Con la objeción se evita completar una prueba que por sí misma es imperfecta. En tanto que, con la impugnación de falsedad a un medio de prueba que tiene plena fuerza de convicción, quien hace valer el incidente respectivo pretende disminuir o anular esos efectos probatorios plenos. Por cuanto hace a la materia de las instituciones citadas, la objeción (artículos 1241 y 1296 del Código de Comercio) recae sobre documentos privados y la impugnación de falsedad se dirige, indistintamente, contra documentos públicos y privados (artículo 1250, fracción III). Otra distinción de ambas instituciones se encuentra en el factor temporal, esto es, en el plazo otorgado por la ley para plantear una u otra. En la objeción se cuenta con tres días para formularla, lo que indica un tiempo breve. En cambio en el incidente de falsedad de documento no se cuenta con un plazo específico; sin embargo, se prevé un tiempo acotado claramente para que se presente el incidente respectivo, que va desde la contestación de la demanda, hasta diez días después de que haya terminado el periodo de ofrecimiento de pruebas, lo que implica que se tiene un periodo más amplio que en la objeción. Por cuanto hace a la substanciación, la ley prevé detalladas formalidades para que la autoridad pueda conocer de la impugnación de falsedad, formalidades que corresponden a la naturaleza, finalidad, materia, plazo, etcétera, de la institución. Esto contrasta con el escaso formalismo previsto en la ley para la objeción, puesto que, aparte del breve plazo de tres días que se tiene para hacerla valer, la ley menciona solamente la promoción de un incidente. De ahí que, las diferencias apuntadas permitan concluir que la objeción e

impugnación de falsedad de documentos constituyen actos jurídicos distintos que no deben confundirse.-

**CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.-**

**Imparo directo 802/2007.-** Bertha Romero Santoyo. 24 de enero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: María del Carmen Amaya Alcántara.-

Luego entonces, según lo expuesto hasta ahora, la carga de la prueba para demostrar el contrato base de la acción corresponde a la parte actora, que cumple en un principio con la exhibición del documento privado, pero si al contestar la demanda se tildó de falso el documento por lo que hace a las firmas de quienes lo suscribieron por la empresa \*\*\*\*, es que en cuanto a la falsedad de las firmas, corresponde ésta la carga de la prueba, en primer lugar.-

En segundo lugar, también corresponde al \*\*\*\* la carga de la prueba, pues \*\*\*\* y \*\*\*\*, afirman en el hecho 1, que la voluntad de su contraria quedó asentada en el documento que exhiben, por lo que lo hacen integrante del escrito de demanda, pues a él remiten, en el que consta la firma de \*\*\*\*, como ejecutivo de ventas de \*\*\*\*, siendo que al contestar la empresa, después de negar que celebró tal contrato, a la vez introduce la afirmación en el sentido de que no es la firma del apoderado legal o de un representante legal de esa empresa, hecho con el que implícitamente introduce una afirmación de que los contratos de compraventa que celebra solo los firman el apoderado o los representantes legales, de lo que se sigue que después de negar la firma introduce una nueva afirmación, lo que también le revierte la carga de la prueba acorde a los artículos 1194 y 1195 del Código de Comercio.-

En razón de lo anterior, ahora se analizan las pruebas que aportó \*\*\*\* en el juicio para demostrar la falsedad de las firmas.-

Ahora, para los efectos antes precisados, \*\*\*\*, ofreció la prueba pericial que se desahogó con los dictámenes de \*\*\*\* que obra a fojas 501 a 535, \*\*\*\* que obra de las foja 561 a 575, y del perito tercero \*\*\*\*, foja 604 a 621.-

Ahora se analizan los dictámenes periciales, en el sentido de que si la carga de la prueba es para que se determine si la firma de \*\*\*\* firmó el contrato, se hace conforme a lo siguiente:

Primero.- Como la carga de la prueba es para la parte demandada además de que el hecho a demostrar, es que la firma no es de \*\*\*\*, se analizan primero los dictámenes que concluyen en esto.-

Segundo.- Ahora como el perito de \*\*\*\* y \*\*\*\*, como el perito tercero en discordia \*\*\*\*, coinciden en que las firmas sí son de \*\*\*\*, y lo que se debe demostrar es que no lo son, se analiza por ahora solo el dictamen del perito de \*\*\*\*, que es \*\*\*\*, que obra de las fojas 501 a la 535.-

Tercero.- Según se aprecia de las fojas 513 a la 525, el perito \*\*\*\*, toma como base para su análisis las firmas que obtuvo de la muestra que al efecto se pidió de \*\*\*\*, por lo que aquí se debe tener especial cuidado, pues si la intención de la prueba es demostrar que no firmó el contrato base de la acción y las firmas de la muestra son posteriores a su contestación de demanda, en el supuesto de que sí firmó el contrato, para eludir su responsabilidad podría firmar en las muestras en forma diferente, pues es el hecho en que basa su defensa.-

Cuarto.- Según foja 526, existe una firma del pasaporte de \*\*\*\*, que por ser anterior al inicio de este juicio, se pudo haber utilizado para dar mayor certeza al comparativo de firmas, lo que no hizo, ya que solo la usó como referencia y no como estudio.-

Quinto.- A fojas 513, el perito establece como su conclusión (1) en que la firma dubitada presenta punto de ataque desvanecido, mientras que en la indubitable el punto es acerado.-

Ahora bien, el perito no explica cómo es que el punto que él marca en las firmas como punto de arranque es ese y no otro; además, se limita a señalar que el punto de ataque en la dubitada es desvanecido, lo que pretende justificar con una fotografía, sin que exponga las razones científicas de porque es así, pues la sola inserción de la fotografía llevaría que su interpretación y justificación se dejara al juzgador, cuando corresponde al perito guiar con sus explicaciones científicas el entender del juzgador y justificar porque su conclusión se soporta en su ciencia pericial.-

Sexto.- Volviendo al punto de ataque que dice el perito de las firmas, no expone explicación científica o de otra índole que justifique que el punto que señaló en su dictamen sea ese, por lo que es una opinión sin ningún fundamento científico de su ciencia.-

Séptimo.- Los puntos del (2) al (9) que emite en su dictamen foja 513 y 514, siguen exactamente la misma suerte, pues se limita a señalar que la dubitada continua trazo de rasgo descendente, mientras que la indubitada es descendente regresivo en ángulo con dirección ascendente; que en la dubitada se observa trazo curvilíneo, mientras que en la indubitada es curvo, (cuando curvilíneo y curvo son lo mismo dentro de trazos); que en la dubitada observa trazo destrógiro (sic) mientras que la indubitada resulta a la inversa sinestrógiro, sin que explique qué tecnicismo es este y cómo se justifica en las firmas, sobre todo cómo justifica que no se trate de las mismas, así sucesivamente con los demás puntos que se remite a la fotografía para en ella señalar que se observan las diferencias, como se dijo sin explicación, justificación o soporte científico, por lo que en estos puntos se concluye que el perito emite una opinión dogmática y no científica, que justifique su dicho en sus conclusiones.-

Octavo.- El perito \*\*\*\*, en su dictamen continúa de las fojas 515 a la 523 con las mismas exposiciones en el sentido de señalar diferencias y justificarlas solamente con fotografías, como si el medio

fotográfico por sí mismo justificara científicamente cuál es el soporte que demuestre las diferencias, cuando quien lo debería hacer es el perito, que no hace, y se asumen de nuevo las consideraciones por las que se le niega valor al dicho del perito en los puntos anteriores.-

Noveno.- También se reitera lo dicho respecto a las conclusiones del perito, foja 525 y 526, en los que asegura que se observa desenvolvimientos gráficos que son contrarios a los de la indubitable, que solo pretende sean justificados y explicados por las fotografías y flechas de dirección que en ellas plasma en las firmas, pero sin que asiente con una explicación científica de su ciencia cuál es el fundamento grafoscópico que corrobore porqué dichas firmas se ejecutan en una dirección u otra y que medio de convicción justifica científicamente que así es.-

Décimo.- A fojas 527 el perito inserta a modo de concepto de su estudio lo que denomina como un análisis microscópico de las firmas, para que al final de esa hoja señale que se puede apreciar la diferencia existente entre los puntos de remate, pues en la dubitada que es en botón y en la indubitada es acerao.- Ahora, al igual que lo ya dicho, se remite solo a las fotografías, sin que explique en todo su dictamen cuál es la estructura de ejecución que corresponde a cada firma y son constantes a ellas, y sobre todo en qué lo justifica científicamente para obtener como certeza de que las ejecuciones son distintas.-

Décimo Primero.- A fojas 528 el perito afirma que la firma cuestionada tiene una presión muscular fuerte y la indubitada imperceptible, sin que explique de cuál de las muestras de firma tomó la imperceptible, y en especial se hace las mismas observaciones sobre los puntos que ya se señalaron, pretende que solo una fotografía justifique su dicho, cuando este medio solo puede ilustrar el dicho del perito, no sustituir su opinión científica.-

Sobre este punto cabe destacar que el perito no explica con ningún método científico porqué en todas y en toda la parte de las firmas indubitadas se debe tener por aceptado el hecho de que siempre la presión muscular

al ejecutar la firma es imperceptible, y que lo justifica, pues puede deberse al tipo de papel, tipo de instrumento que se utilice para plasmar la firma, por ejemplo, hechos que no explica ni científica ni metodológicamente, además de que pretende de que las fotografías hagan su trabajo explicativo y el juzgador lo razone.-

Décimo segundo.- Por último, fojas 529, afirma el perito que existen cien por ciento de diferencias entre las firmas, como resultado de 12 disimilitudes, conclusión que obtiene de una simple tabla en la cual pone 12 puntos de comparación, dirección, presión muscular, inclinación, espacios interliterales, proporción dimensional, tensión de línea, puntos de ataque, terminaciones, velocidad, el trazo rubrico, espontaneidad y vacíos, poniendo al lado de cada uno una característica de las firmas dubitadas y del otro de las inbuditadas, sin que justifique con alguna explicación científica y técnica del porqué es aceptable su conclusión, sin que exista una base de una ciencia que de soporte a sus 12 conclusiones.-

En consecuencia, conforme al artículo 1301 del Código de Comercio, se niega todo valor probatorio a este dictamen, por lo que si \*\*\*\*, tenía la carga de la prueba para demostrar que la firma que se atribuye a \*\*\*\*, y no lo demostró, debe concluirse que sí es su firma, e incluso abunda sobre este hecho el dicho de los restantes peritos que concluyen que sí es.-

B.- Habiéndose concluido que el contrato base de la acción sí fue suscrito por \*\*\*\*, ahora se realiza la excepción opuesta por \*\*\*\*, en el sentido de que el contrato contenido en el documento carece de eficacia jurídica, pues no lo firmó dicho representante o un representante legal de la empresa demandada.-

Como ya se dijo, la firma que se atribuye a \*\*\*\*, se concluyó que sí proviene de su puño y letra, además, de que esta misma persona contesta la demanda como apoderado legal de \*\*\*\*, siendo que acredita tal carácter con el documento que obra de las fojas 77 a la 81, consistente en el Testimonio Notarial Número \*\*\* de la

Notaría Pública número \*\*\*\* de la Ciudad de San Luis Potosí, que tiene valor probatorio pleno conforme al artículo 1292 del Código de Comercio, el cual demuestra que \*\*\*\*, que es a quien se le atribuye la firma del contrato base de la acción, si tiene el carácter de representante legal de \*\*\*\*, con facultades para pleitos y cobranzas, como actos de administración y dominio desde el año 2013, fecha anterior al contrato base de fecha cinco de junio del año dos mil dieciocho, que según se advierte de la cláusula cuarta de los antecedentes de la escritura, inciso c, el objeto de dicha empresa es la explotación de toda clase de bienes inmuebles, por lo tanto la operación motivo de este juicio.-

C.- Luego, se concluye que el contrato base de la acción aparece suscrito por la persona con facultades de representar a \*\*\*\* en ella, por lo que si al acto jurídico contenido dentro del documento se le asignó el carácter de promesa de compraventa, siendo que en el hecho 1 de la demanda \*\*\*\* y el \*\*\*\*\*, sostienen que en realidad se trata de un contrato de compraventa, se debe determinar cuál es realmente la voluntad de los contratantes.-

D.- La parte actora \*\*\*\* y \*\*\*\*, afirman que el contrato con \*\*\*\*, es uno de compraventa, por lo que el punto de litis a resolver ahora si el tipo de contrato que celebraron las partes es de compra venta.-

Para decidir lo anterior, se debe acudir a las cláusulas relativas asentadas en el documento base de la acción, que respecto el tema de litis son la primera y la segunda, que se transcriben a continuación:

*PRIMERA.- EL PROMINENTE VENDEDOR promete vender, y EL PROMINENTE COMPRADOR promete comprar LA CASA HABITACIÓN, debiendo verificarse el traspaso a favor de LA PROMINENTE COMPRADORA bajo la ubicación, superficie, medidas y colindancias que constan en este contrato y sus anexos, y que se tiene aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra, promesa de venta que se hace con todos sus usos, costumbres, servidumbres, instalaciones, y con todo cuanto de hecho y por derecho le pertenezca.-*

*SEGUNDA.- Las partes pactan y convienen en que el precio de LA CASA HABITACIÓN, será de la cantidad de \$\*\*\*\* (\*\* PESOS 00/100 M.N.), el cual sería cubierto por EL PROMINENTE COMPRADOR A EL PROMINENTE VENDEDOR, de la siguiente forma.*

*a) La cantidad de \$\*\*\*\* (\*\* PESOS 00/100 M.N.); mediante pago en efectivo a favor de \*\*\*\*, por concepto de prima de apartado para pago de precio de la celebración del contrato definitivo de compraventa, expidiéndose el recibo correspondiente el cual se agrega al presente instrumento el día 06 de Junio del 2014.-*

*b) La cantidad de \$\*\*\* (\*\*\*\* PESOS 00/00 M.N.); mediante transferencia bancaria o deposito a favor de \*\*\*\*, por concepto de pago total el día de la entrega de la vivienda.-*

*Se puede advertir de las clausulas pactadas, que hubo acuerdo entre las partes, que si bien es cierto en la clausula primera se utilizaron la palabra prominente en la parte vendedora y compradora, se fijó además en la clausula segunda el precio de \*\*\*\* PESOS, como la forma de su pago en \*\*\*\* parcialidades de \*\*\*\* MIL PESOS, por último, según la clausula sexta, se pactó la obligación de la entrega del inmueble, en especial, no se pactó la celebración de un contrato futuro sino la formalización de la venta, por lo que se analizan las consecuencias de esto.-*

*Ahora bien, se distingue la promesa de venta y la compraventa, en que si se conviene en el precio y en la cosa, se entreguen o no ambos, o parte del precio, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa.-*

*Justifica el criterio asumido en el párrafo que antecede la siguiente jurisprudencia:*

*Registro digital: 240468 Aislada Materias(s): Civil Séptima Época Instancia: Tercera Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo: Volumen 169-174, Cuarta Parte Tesis: null Página: 241.-*

**COMPRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE.-**

*La Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la distinción entre los contratos de promesa de venta y de compraventa; y ha considerado que cuando las partes*

*convienen en el precio y en la cosa y aun entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa.-*

Sexta Época, Cuarta Parte: Volumen XXXIII, página 101.

**Amparo directo 893/59.** Jesús Vargas Pérez. 7 de marzo de 1960. Cinco votos. Ponente: Gabriel García Rojas.-

Volumen XLVIII, página 120. Amparo directo 4977/60. Delina Guadarrama. 29 de junio de 1961. Cinco votos. Ponente: Gabriel García Rojas.-

Volumen CXXV, página 18. Amparo directo 7987/65. María Esquivel de Lara. 6 de noviembre de 1967. Cinco votos. Ponente: Enrique Martínez Ulloa.-

Séptima Época, Cuarta Parte: Volumen 61, página 23. Amparo directo 500/73. Gloria de Valois Cabiedes. 10 de enero de 1974. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.-

Volúmenes 169-174, página 14. Amparo directo 2871/82. Julio Llaguno Manzano. 30 de junio de 1983. Cinco votos. Ponente: Gloria León Orantes.-

Además, cuando un contrato de promesa de venta contiene los elementos de la operación definitiva, como el pago del precio o la entrega de la cosa, se desvirtúa la promesa, porque entonces el consentimiento no se refiere a otorgar un contrato futuro, sino que el definitivo, pues la promesa no puede contener una cláusula referente a la entrega de la cosa, pago del precio o la forma de pago.-

Justifica el razonamiento asumido respecto a la diferencia entre los contratos de compraventa y promesa la siguiente tesis:

Registro digital: 241344 Aislada Materias(s): Civil Séptima Época Instancia: Tercera Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo: Volumen 83, Cuarta Parte Tesis: null.- Página: 17.-

**COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA.-**

*Cuando un contrato de promesa de venta contiene elementos que pertenecen a las operaciones definitivas, como son*

la forma en que será pagado el precio, o bien, se estipula que se entregue la cosa, se desvirtúa el contrato de promesa de venta, porque entonces el consentimiento ya no se refiere a otorgar un contrato futuro, sino en realidad se está celebrando el contrato definitivo. La promesa de venta no puede contener ninguna cláusula referente a la entrega de la cosa, ni al pago del precio o a la forma en que será pagado, porque cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos y no se llenan las formalidades del contrato de compraventa, se está en presencia de un contrato informal. En relación con lo anterior, la Suprema Corte de Justicia sostiene en la tesis visible en la página 338, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1965, Cuarta Parte, Tercera Sala, bajo el rubro: "COMPRAVENTA EN ABONOS. Debe estimarse que se está en presencia de un contrato de compraventa a plazos y no de una promesa de venta, si hubo convenio respecto de la cosa, que fue entregada al comprador, se fijó el precio, se determinó la forma de pago, se pactó que la falta de tres abonos resolviera el contrato y fue señalada una renta, como indemnización por el uso de lo vendido, para el caso de rescisión. Ahora bien, si en la demanda sumaria se dijo que se ejercitaba la acción sobre terminación de los contratos de promesa de venta y arrendamiento, de esto se sigue que el actor designó equivocadamente la acción, pero ello no impedía resolver sobre su procedencia, si el demandante determinó claramente la clase de prestación que exigía el demandado, expresando que por haber dejado éste de cumplir con la obligación de pagar los abonos en la forma convenida, pedía la terminación del contrato que acompañaba, la entrega de la cosa vendida y la devolución al comprador de la parte del precio que exhibía".-

**Amparo directo 4297/73.-** Lorenzo López Lima. 10 de noviembre de 1975. Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.-

En conclusión, en este caso existe realmente un contrato de compraventa, en primer lugar, porque no se pactó la celebración del contrato futuro; en segundo lugar porque se pactó el precio a cambio de la entrega del bien, por lo tanto el precio o dinero a cambio de una cosa, como lo prevén al efecto los artículos 2248 y 2249 del Código Civil Federal, al los que remite el artículo 2° del Código de Comercio.-

E.- En razón de lo expuesto, ahora se analiza la procedencia de la acción de \*\*\*\* y de \*\*\*\*, como la acción reconvenzional de su contraria \*\*\*\*-

Como la acción de \*\*\*\* y de \*\*\*\* es el cumplimiento forzoso del pacto entre ellos con \*\*\*\*, en tanto que la acción de esta empresa es la de nulidad del contrato, se debe decidir primero ésta, pues de ser procedente, como efecto es que ya no tendría que estudiarse aquélla acción, ya que no se puede cumplir lo inexistente.

Segun las prestaciones y los hechos que obran en la demanda de reconvención, la causa del pedir en este juicio la nulidad, se sustenta en que la firma que obra en el contrato que acompañaron \*\*\*\* y \*\*\*\* a su demanda, es nulo, porque la firma que contiene de \*\*\*\* es apócrifa, hecho que ya se declaró improcedente en líneas que anteceden, como el hecho de que el acto se ejecutó por persona que carece de facultad para obligar a \*\*\*\*, por lo que no habiendo más causas para que proceda la nulidad que como excepción en su acción de reconvención hizo valer ésta empresa, además de ser improcedente, resta solo que se analice la acción de su contraria.

F.- La acción de \*\*\*\* y \*\*\*\*, se reitera, es la escrituración, o sea el cumplimiento forzoso en esta parte, con la declaración que ya han cumplido con aquello a lo que se obligaron dentro de las causulas del contrato que celebraron con el \*\*\*\*-

Ahora, para la procedencia de la acción pro forma hecha valer, es necesario que la parte actora haya pagado el precio convenido, ya que la compra venta es un contrato sinalagmático y pacto de obligaciones recíprocas, y que son interdependientes, por lo que, cuando una de las partes si cumple con la obligación a su cargo, ésta podrá exigir en forma judicial el cumplimiento a la otra.-

Justifica la conclusión a la que se llega, la siguiente Jurisprudencia, en cuanto a la obligación para el comprador de justificar que pagó el precio, para tener la facultad para exigir la escrituración:

Novena Época.- Registro digital: 920451.-  
Instancia: Primera Sala.- Jurisprudencia.- Fuente:

Apéndice (actualización 2001).- Tomo IV, Civil.-  
Materia(s): Civil.- Tesis: 3.- Página: 7.- Genealogía:  
Semanario Judicial de la Federación y su  
Gaceta, Tomo XII, noviembre de 2000, página 11, Primera  
Sala, tesis 1a./J. 14/2000.-

**"ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO  
ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.-"**

*Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.-*

**Contradicción de tesis 82/96.-** Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- 14 de junio de 2000.-Cinco votos.-Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo.-Secretaria: Andrea Iruya Fernández del Campo.-

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, noviembre de 2000, página 11, Primera Sala, tesis 1a./J. 14/2000; véase la ejecutoria en la misma página de dicho tomo.-

Ahora bien, como \*\*\*\* y \*\*\*\* afirman que ya pagaron el precio convenido, se analiza este punto.-

Para decidir este punto, se precisa otra vez que el precio pactado fue de \*\*\*\* PESOS, conforme a la cláusula segunda del contrato, de los cuales asegura que antes de la acción le pagaron \*\*\*\* PESOS.-

Cabe señalar que el remanente de \*\*\*\* PESOS, no lo pagaron antes de la demanda, tampoco fue adjuntado con la demanda principal como parte de la acción pro forma, sino que fue consignado con posterioridad a la

contestación de demanda que hizo su contraria, en cinco de marzo del año dos mil diecinueve, foja 91 a 106 de autos.-

Ahora se analiza el efecto que produce esto en el juicio, de acuerdo a la acción intentada, que como es acción pro forma, según la jurisprudencia antes invocada bajo la voz "**ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA**", para la procedencia de esta acción es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar, como es este caso.-

Inclusive, se transcriben a continuación los argumentos y consideraciones que tomó en cuenta la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que le llevaron a concluir como criterio obligatorio, que cuando se ejercite la acción pro forma, aún y cuando se pactó en el contrato que el precio de la compra venta sería pagado al momento de escriturar, debía acompañarse con la demanda y, de no hacerlo resulta improcedente la acción, como será asentado.-

*Conviene apuntar que si bien los tribunales emitieron sus sentencias con base en los artículos precitados, en realidad el fundamento de la acción pro forma se encuentra en los siguientes artículos:*

*Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:*

*Artículo 27. El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente."*

*Código de Procedimiento Civiles del Estado de Jalisco:*

*"Artículo 23. El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, siempre que no se trate de un acto solemne y alguna de esas partes lo hubiere cumplido de modo voluntario, aunque sea parcialmente con la aceptación de la otra. También en el caso de que la parte que no cumpla un contrato se rehuse a firmar el documento necesario para darle forma legal al mismo, la parte que sí cumplió tendrá acción para exigir que el obligado extienda el documento correspondiente."*

*Si bien es cierto que el texto de los artículos transcritos no es idéntico, la primera parte de uno corresponde*

a la totalidad del otro, y en ambos se faculta al perjudicado por falta de título legal a exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

Ahora bien, por cuanto se refiere a la existencia o no de la oposición de criterios, cabe señalar que, al interpretar los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, esta Suprema Corte de Justicia ha estimado que para que exista materia sobre la cual pronunciarse, esto es, para que se pueda dilucidar cuál tesis debe prevalecer en un caso determinado de contradicción, debe existir oposición de criterios jurídicos respecto de una misma situación jurídica. Asimismo, para que se surta la procedencia de la contradicción, la oposición debe suscitarse entre las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas dentro de la parte considerativa de las sentencias respectivas, pues precisamente esas consideraciones constituyen las tesis sustentadas por los órganos jurisdiccionales.

Los interiores requisitos han sido establecidos por la anterior Cuarta Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis jurisprudencial número 4a./J. 22/92, Octava Época, publicada en la página 22 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Número 58, correspondiente al mes de octubre de 1992, cuyo tenor literal es el siguiente:

"CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA.-De conformidad con lo que establecen los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, o de la Sala que corresponda deben decidir cuál tesis ha de prevalecer. Ahora bien, se entiende que existen tesis contradictorias cuando concurren los siguientes supuestos: a) Que al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes; b) Que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas de las sentencias respectivas; y c) Que los distintos criterios provengan del examen de los mismos elementos.

"Contradicción de tesis 76/90. Sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero del Cuarto Circuito y Primero del Décimo Noveno Circuito. 12 de agosto de 1991. Cinco votos. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Néstor Gerardo Domínguez.

"Contradicción de tesis 30/91. Sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Cuarto, ambos del Primer Circuito en Materia de Trabajo. 2 de marzo de 1992. Cinco votos. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Pablo Jesús Hernández Moreno.

"Contradicción de tesis 33/91. Sustentadas por los Tribunales Colegiados Sexto en Materia de Trabajo del Primer Circuito y el actual Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito. 16 de marzo de 1992. Cinco votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Ramón Gopar Aragón.

"Contradicción de tesis 71/90. Sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito. 30 de marzo de 1992. Cinco votos. Ponente: Carlos García Vázquez. Secretario: Elías Álvarez Torres.

"Contradicción de tesis 15/91. Sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, el Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 17 de agosto de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Carlos García Vázquez. Secretario: Elías Álvarez Torres.

"Tesis de jurisprudencia 22/92. Aprobada por la Cuarta Sala de este Alto Tribunal en sesión privada celebrada el cinco de octubre de mil novecientos noventa y dos. Unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente Carlos García Vázquez, Juan Díaz Romero, Ignacio Magaña Cárdenas y José Antonio Llanos Duarte. Ausente: Felipe López Contreras, previo aviso.

"Nota: Esta tesis también aparece en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Primera Parte, tesis 1ª, página 120."

Así, resulta que en la denuncia que se analiza se surten en su integridad los requisitos de referencia, lo que es fundamental para la existencia de la contradicción entre los Tribunales Colegiados que se mencionan, toda vez que del análisis comparativo de los criterios transcritos en el cuarto considerando de esta resolución se advierte que tanto el Segundo como el Primer Tribunales Colegiados en Materia Civil, ambos del Tercer Circuito, coinciden en que la exhibición del precio adeudado concomitantemente a la demanda es un elemento constitutivo de la acción pro forma, mientras que el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito estima que el pago debe realizarse en la forma y tiempo en que se hubiere pactado, por lo que no es necesario consignar el saldo del precio de la cosa concomitantemente a la demanda para que proceda la acción pro forma.

Ahora bien, el criterio sustentado por los Tribunales Primero y Segundo en Materia Civil del Tercer Circuito se publicó en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VII-Junio, página 177, en la siguiente tesis:

"ACCIÓN PROFORMA. ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE ÉSTA, LA EXHIBICIÓN CONCOMITANTE DEL PRECIO ADEUDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).-Para la procedencia de la acción proforma ejercitada, por ser elemento constitutivo de ésta era necesario e indispensable que el accionante hubiera exhibido concomitantemente con la demanda, el saldo del precio que aún adeudaba. Por ser ese el momento legal oportuno, toda vez que, ello es acorde con el criterio del más Alto Tribunal de Justicia del país, acerca de que, si en una compraventa a plazos, el comprador no exhibe el saldo del precio, menos puede demandar el otorgamiento de la escritura, criterio que acata este tribunal, pues si atento a lo dispuesto por el artículo 10. del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el ejercicio de las acciones requiere, entre otras cosas, de la existencia de un derecho, es evidente entonces que, si el actor ahora tercero perjudicado, no consignó al momento de presentar su demanda la parte del precio de la operación de compraventa que para esa fecha aún adeudaba, carecía del derecho que exige la ley para demandar la escrituración del bien inmueble objeto de tal operación, por no haber satisfecho su precio, ya que no puede fundarse una acción en una causa que todavía no se produce."

Cabe señalar que no obstante el criterio que se plasma en la tesis no se refiere en forma expresa a que en el contrato las partes pactaron que el pago debería hacerse al momento de escriturar, sino en forma general señalan que se refiere al caso de una operación de compraventa a plazos en donde a la fecha de la acción se adeudaba saldo, lo cierto es que, tal y como quedó precisado en párrafos precedentes, del contenido de las ejecutorias dictadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Segundo Circuito se advierte que sí existió pronunciamiento sobre el punto que da lugar a la contradicción.

Mientras que el criterio sustentado por el Tribunal Quinto en Materia Civil del Primer Circuito se publicó en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VII-Enero, página 182, en la siguiente tesis:

"COMRAVENTA. OBLIGACIONES SIMULTÁNEAS, CUMPLIMIENTO DE.-Los artículos 2078 y 2079 del Código Civil para el Distrito Federal, comprendidos en el capítulo referente a los efectos de las obligaciones, disponen, respectivamente, que el pago deberá hacerse del modo en que se hubiere pactado o como lo disponga la ley, y se hará en el tiempo designado en el

contrato; por su parte, el numeral 2255 del código en cita, que se refiere al contrato de compraventa en particular, preceptúa que el comprador debe pagar el precio en los plazos y términos convenidos; por consiguiente, si las partes contratantes convinieron en que el pago del saldo del precio y la escrituración respectiva deberían efectuarse simultáneamente, la negativa del vendedor a elevar a escritura pública el contrato, no trae como consecuencia que el comprador esté obligado a consignar el saldo del precio en el plazo que se señaló para la firma de la escritura, o en el momento de presentar su demanda, sino que debe cubrirlo al otorgarse dicha escritura."

SEXTO.-Una vez establecida la premisa inicial requerida para todo asunto de contradicción de tesis, es procedente pasar a la etapa subsecuente y principal que determinará la prevalencia de alguno de los criterios de los Tribunales Colegiados en desacuerdo.

Esta Primera Sala considera que debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio que sustenta en la presente resolución, el cual coincide sustancialmente con el sostenido por los Tribunales Primero y Segundo en Materia Civil del Tercer Circuito, en atención a los siguientes razonamientos:

El punto a dilucidar lo constituye el determinar si es necesario consignar el precio del saldo adeudado al momento de presentar la demanda en la que se ejercita la acción pro forma; aun y cuando en el contrato se haya convenido que el pago del saldo adeudado se realizaría al momento de la escrituración.

Para ello, conviene apuntar que la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos; doctrinalmente el contrato de compraventa es principal, bilateral, oneroso, conmutativo generalmente, aleatorio por excepción, consensual y formal, ya que en tratándose de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, deberá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad. Además, si el valor del inmueble excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el

Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública.

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; el consentimiento se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el indirecto lo constituye la cosa y el precio.

Ahora bien, las obligaciones de las partes son las siguientes:

El vendedor está obligado a transmitir el dominio de la cosa, conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, entregar la cosa, responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder del saneamiento para el caso de evicción, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de la cosa vendida y, por último, las obligaciones fiscales.

El comprador está obligado a pagar el precio, recibir la cosa comprada, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de transporte (salvo convenio en contrario) y, en su caso, pagar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles e impuesto al valor agregado.

Ahora bien, uno de los efectos del contrato es la obligatoriedad, pues el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que, si en el contrato de compraventa se conviene que tanto el pago final como la escrituración se realizarán en una fecha o término preestablecido, ello les obliga a ambos por igual.

Al respecto, tanto el Código Civil del Distrito Federal como el del Estado de Jalisco, son muy claros al determinar que el pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley; además, que se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

Los Tribunales Colegiados Primero y Segundo en Materia Civil del Tercer Circuito, sustancialmente, sostienen que para la procedencia de la acción pro forma es necesario e indispensable que se exhiba concomitantemente con la demanda el precio adeudado, es decir, que para exigir que se escribiera una compraventa es necesario que se cumpla con la obligación de

pagar, o bien se consigne el monto del saldo insoluto del precio.

El Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito considera que si las partes contratantes convinieron que el saldo del precio y escritura debían efectuarse simultáneamente, la negativa de la parte vendedora a elevar a escritura pública el contrato no tiene por consecuencia que el comprador quede obligado a consignar el precio adeudado al momento de presentar la demanda.

Así las cosas, si se toma en cuenta que una compraventa es un contrato sinalagmático perfecto, cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, se puede afirmar que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo no puede exigir judicialmente a la otra que cumpla con la obligación de ella.

Lo que en términos de los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Estado de Jalisco se expresa así: El perjudicado pro forma de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

En los antecedentes que revisten el presente estudio, ninguna de las partes cumplió en el término o fecha estipulado, pues ni se realizó el pago, ni mucho menos se elevó a escritura pública el contrato. Es por ello que, el consignar el pago del saldo o precio adeudado es un requisito de procedencia de la acción pro forma, pues de otra forma la actora al no haber cumplido con su obligación (pagar) no puede demandar judicialmente a la otra parte a que cumpla.

Respecto a la consignación, el Código Civil para el Distrito Federal dispone:

"Artículo 2097. El otorgamiento seguido de la consignación hace veces de pago, si reúne todos los requisitos que para éste exige la ley."

"Artículo 2102. Aprobada la consignación por el Juez, la obligación queda extinguida con todos sus efectos."

Contrariamente a lo sostenido por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito para la procedencia de la demanda en la que se reclama la acción pro forma, resulta irrelevante que los contratantes hayan convenido que "el pago se realizaría al momento de escriturar" pues para que la compradora pueda exigir que la vendedora cumpla, será necesario, como ya se mencionó, que cumpla con todas sus obligaciones, ya que éstas son recíprocas e interdependientes de las del vendedor.

En las relatadas condiciones, debe prevalecer con carácter de jurisprudencia, el criterio que sustenta esta

Primera Sala en la presente resolución, que coincide sustancialmente con el de los Tribunales Primero y Segundo en Materia Civil del Tercer Circuito, debiendo quedar redactado con el siguiente rubro y texto:

-Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.

Finalmente, en términos de lo dispuesto en el artículo 195 de la Ley de Amparo, la tesis jurisprudencial que se sustenta en este fallo deberá identificarse con el número que le corresponda y remitirse a la Coordinación General de Compilación y Sistematización de Tesis para su publicación en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, así como al Tribunal Pleno y a la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a los Tribunales de Circuito y a los Juzgados de Distrito para su conocimiento.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.-Sí existe contradicción entre las tesis sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo en Materia Civil del Tercer Circuito y Quinto en Materia Civil del Primer Circuito.

SEGUNDO.-Debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia el criterio sustentado por esta Primera Sala, conforme a la tesis que ha quedado redactada en la parte final del último considerando de esta resolución.

TERCERO.-Remítase de inmediato la tesis jurisprudencial que se sustenta en la presente resolución a la Coordinación General de Compilación y Sistematización de Tesis para su publicación en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, así como al Tribunal Pleno y a la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a los Tribunales de Circuito y a los Juzgados de Distrito, para su conocimiento.

Notifíquese; con testimonio de la presente resolución, y en su oportunidad archívese el toca.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de cinco votos de

los señores Ministros Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, presidente y ponente José de Jesús Gudiño Pelayo.-

En conclusión, \*\*\*\* y \*\*\*\* no aportaron todos los elementos para la procedencia de su acción, por lo que se hace innecesario el estudio de los demás puntos de litis, valoración de las pruebas, en especial la validez o no del recibo de pago de \*\*\*\*\* PESOS, ya que en nada variaría el sentido de esta sentencia.-

Incluso, el estudio de la acción es de oficio o su improcedencia, como en este caso, justifica esto a su vez la siguiente jurisprudencia:

Sexta Época.- Registro digital: 820036.-  
Instancia: Tercera Sala.- Jurisprudencia.-Fuente: Apéndice de 1985.- Parte IV.- Tesis: 3.-Página: 11.-

**"ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.-**

*La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.*

**Quinta Época.-**

Tomo CXV, Pág. 204. A. D. 5587/51.- Mary Dean Estén. Unanimidad de cuatro votos.

Tomo CXXI, Pág. 1013. A. D. 1944/54.- Lozano Salvador. Cinco votos.-

Tomo CXXVII, Pág. 505. A. D. 1150/54. Miguel Hernández Ramírez.- Unanimidad de cuatro votos.-

**Sexta Época, Cuarta Parte.-**

Vol. XVIII, Pág. 57. A. D. 5093/56. Ángela Carreón de Torres. Unanimidad de cuatro votos.- Vol. XLIX, Pág. 9. A. D. 2753/60.- Jaime Manuel Álvarez del Castillo. Cinco votos.-

En consecuencia, devuélvaseles la consignación que hicieron \*\*\*\* y \*\*\*\* por \*\*\*\*\* PESOS.-

Conforme con el artículo 1084 del Código de Comercio, en virtud de que se considera que las partes no actuaron con temeridad o mala fe procesal, no se condena al pago de los gastos y costas del juicio.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo establecido por los artículos 1077, 1321, 1322, 1324, 1325, 1327, 1328, 1329, 1390 Bis 39 y relativos del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.**- Analizadas las cuestiones hechas valer por las partes, resulta que \*\*\*\* y \*\*\*\* no probaron su acción; \*\*\*\* no probó sus excepciones ni defensas; en tanto que en la reconvencción, tampoco probaron cada uno sus acciones y excepciones.-

**SEGUNDO.**- Se absuelve a \*\*\*\*, de las prestaciones reclamadas, debiendo restituir a la parte actora la consignación hecha por \*\*\*\* PESOS.-

**TERCERO.**- No se hace condena a \*\*\*\*, a los gastos y costas del juicio a favor de \*\*\*\* y \*\*\*\*, ni de éstos a aquéllos.-

**CUARTO.**- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-

**QUINTO.**- En términos de lo previsto por el artículo 73 Fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto del año 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.-

**A S I,** lo resolvió y firma el LICENCIADO HUGO BERNARDO MARQUEZ ELIAS, JUEZ QUINTO DE LO MERCANTIL ESPECIALIZADO EN ORALIDAD, ante su Secretaria de Acuerdos LICENCIADA CARMEN PATRICIA ANAYA RODRÍGUEZ.- Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

Se publicó con fecha veintidós de marzo del año dos mil veintiuno.- Conste.-

Juez/ari

"La Licenciada CARMEN PATRICIA ANAYA RODRÍGUEZ, Primer Secretaria de Acuerdos, adscrita al órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **2387/2018** dictada en **19 de marzo del año 2021** por el JUEZ QUINTO DE LO MERCANTIL, ESPECIALIZADO EN ORALIDAD; LICENCIADO HUGO BERNARDO MÁRQUEZ ELÍAS, constante de 27 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 General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, nombre de los testigos, representantes legales, domicilios, seudónimos, y cantidades, información que se considere legalmente como confidencial o reservada por actualizársele lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° Fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de las Ley de Protección de Datos Personales e Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste".-