

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintisiete de mayo del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0334/2020** relativo al juicio Único Civil que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de compraventa promovió **Xxxxx**, en contra de **Xxxxx**, **Xxxxx** y **Xxxxx**, este último en su carácter de apoderado legal de los diversos demandados, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles:

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

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

II. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por el artículo 142 fracción II del Código Procesal Civil, que establece que es juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación, además de que surte el fuero no sólo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, y en este caso se señaló como lugar de cumplimiento del contrato base de la acción según consta de la cláusula séptima del basal, los tribunales del Estado de Aguascalientes, de ahí que sea competente esta juzgadora; donde además de la territorialidad se es competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen los artículos 2º, 38 y 39 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.

III. La vía única civil es procedente, en virtud de que la acción de rescisión de contrato de compraventa deducida por la parte actora al no estar sujeta a los procedimientos especiales previstos por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, por exclusión es procedente la vía indicada.

IV **Xxxxx**, demanda de **Xxxxx**, **Xxxxx** y **Xxxxx**, este último en su carácter de apoderado legal de los diversos demandados, las siguientes prestaciones:

"a).- *La rescisión del contrato de compraventa celebrado con fecha 23 de mayo de 2012, respecto de la Parcela No. **xxxxxx** ubicada en el Ejido **Xxxxx**, Municipio de Aguascalientes, Ags., con una superficie de SIETE HECTAREAS OCHENTA Y SEIS AREAS, SESENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO CENTIAREAS, con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL ESTE, en doscientos setenta y siete metros setenta y cinco centímetros, con Parcela **xxxxxx**, más setenta y dos metros seis centímetros con Parcela **xxxxxx**,*

*AL SUR, en trescientos treinta y dos metros sesenta y nueve centímetros, con Parcela **xxxxxx**,*

*AL OESTE, en ciento setenta y cuatro metros diecisiete centímetros, con **Xxxxx**,*

*AL NOROESTE, en trescientos treinta y seis metros ochenta centímetros, con carretera **Xxxxx**"*

b).- *El pago de la cantidad de NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIEN PESOS 00/100 M.N., cantidad que fue entregada a los demandados a través de su apoderado legal como parte del precio de la operación de compraventa.*

c).- *El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio."*

La parte actora basó su pretensión en los hechos marcados del uno al trece de su escrito inicial de demanda visible a fojas de la uno a la seis del sumario que se analiza.

Los demandados **Xxxxx** y **Xxxxx**, dieron contestación a la demanda según se advierte del escrito visible a fojas de la cuarenta y siete a la cincuenta y seis del sumario.

Por lo que hace al diverso demandado **Xxxxx**, en su carácter de apoderado legal de **Xxxxx** y **Xxxxx**, no dio contestación a la demanda no obstante de haber sido debidamente emplazado.

En los anteriores términos se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y al reo los de sus excepciones.

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

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

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad en la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII de artículo 34 del ordenamiento mencionado sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es obscura o irregular concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el juez". Contradicción de tesis 104/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero ambos del Vigésimo Tercer Circuito. 24 de noviembre

de 2004 cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno.”

La excepción que se analiza la hacen consistir sustancialmente en el hecho de que la actora no precisa circunstancias de tiempo, modo y lugar del acontecimiento de los hechos narrados en la demanda, y además los plantea de manera contradictoria.

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

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

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

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

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

En la especie, del análisis al contenido del escrito inicial de demanda, se aprecia que en la narrativa de hechos expuestos por el accionante sí se señalan las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en que ocurrieron dichos hechos, pues indica que el fundatario se celebró en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, quiénes lo celebraron, el carácter con que comparecieron, los términos de éste, entre otras cosas; por tanto, ello no produce ningún estado de indefensión a los demandados, pues incluso tuvieron la oportunidad de pronunciarse respecto a cada uno de los hechos, oponiendo las excepciones y defensas, que consideran procedentes.

Por lo que hace a que la demanda es contradictoria, tal argumento será analizado por la suscrita en su oportunidad procesal, al no tener nada que ver con la excepción que se analiza.

Consecuentemente, se declara infundada la excepción que se analiza.

VI. Se procede al estudio de la acción de rescisión de contrato de

compraventa hecha valer por **Xxxxxx**, encontrando que la misma no quedó demostrada.

El actor sustenta su demanda sustancialmente en el hecho de que en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, celebró un contrato de compraventa con **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, a través de su apoderado **Xxxxxx**, respecto de la parcela número **xxxxxx** ubicado en el Ejido **Xxxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de siete hectáreas ochenta y seis áreas, sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, y con las medidas y colindancias que se describen en el escrito inicial.

Indicando, que en la cláusula segunda se pactó como precio de la operación la de la cantidad de ocho millones de pesos, mismos que serían cubiertos de la siguiente manera:

Setecientos mil pesos, a la firma del basal, un millón de pesos el día treinta y uno de agosto de dos mil doce, y el resto el día treinta y uno de diciembre de dos mil doce.

Aduce el demandante que en la cláusula tercera se acordó que en el precio pactado se integran los derechos de agua a su favor mismo que se encuentra registrado a nombre de la **Xxxxxx**.

Aludiendo que el último pago pactado se encuentra supeditado a la transmisión de los derechos de agua, así como los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctricas, equipo de bombeo, y sistema de riego antes mencionados a favor del comprador.

Sostiene que tal y como se desprende del documento base, la vendedora a través de su apoderado recibió la cantidad de setecientos mil pesos, a la firma del contrato; posteriormente, depositó la cantidad de doscientos ochenta y tres mil cien pesos, a la cuenta personal de **Xxxxxx**.

Señala que en el sinalagma se acordó que al momento de su celebración se entregó al comprador la posesión real y material del inmueble objeto de dicho acuerdo de voluntades, sin embargo, ello no aconteció.

Finaliza su demanda refiriendo que a la fecha de presentación de su escrito inicial los demandados no habían cumplido con la cláusula cuarta del fundatario, es decir, no habían realizado la transmisión a favor del demandante de los derechos de agua, así como los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctricas, equipo de bombeo, y sistema de riego, condición sine qua non a efecto de que se entregue la cantidad restante, lo que le ha originado daños y perjuicios, razón por la cual se ve en la necesidad de promover en los términos que lo hace.

Con base en lo anterior, el actor demanda la rescisión del contrato antes citado, en virtud de que manifiesta que la parte reo no cumplió con la obligación pactada en la cláusula cuarta del basal, consistente en transmitir a su favor los derechos de agua, así como los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctrica, equipo de bombeo y sistema de riego, lo cual forzosamente debió haber ocurrido antes de la fecha acordada para el último pago y que lo fue el día **treinta y uno de diciembre de dos mil doce**, es decir, el cumplimiento de la parte actora en la realización del último pago dependía de que la parte demandada cumpliera previamente con la obligación a su cargo, por lo que la parte actora debía cumplir en los términos en que se obligó, para que así, en forma simultánea, la parte compradora cumpliera con lo que se obligó.

De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de referencia, se traducen en la causa eficiente que les sirve de fundamento, y son la celebración del contrato fundatorio de la acción, **el cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades**, que en el presente caso lo es la realización de los dos primeros pagos a que se hace referencia en la cláusula segunda del fundatorio.

Para demostrar los hechos constitutivos de su acción la parte actora ofreció diversos medios de convicción de los cuales se desahogaron los siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra en autos a fojas ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que también es conocido con el nombre de **xxxxx**, que mediante operación de compraventa adquirió la parcela número **xxxxxx** ubicado en el Ejido **Xxxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de siete hectáreas, ochenta y seis áreas sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias:

AL ESTE, en doscientos setenta y siete metros setenta y cinco centímetros, con parcela **xxxxxx**, más setenta y dos metros seis centímetros con parcela **xxxxxx**;

AL SUR, en trescientos treinta y dos metros sesenta y nueve centímetros, con parcela xxxxx;

A OESTE, en ciento setenta y cuatro metros diecisiete centímetros, con xxxxx,

AL NOROESTE, en trescientos treinta y seis metros ochenta centímetros, con carretera xxxxx, aclarando que es suyo; que en dicha compraventa adquirió también los derechos de agua derivados del título de concesión número xxxxx registrada a nombre de la xxxxx; que dicha compraventa fue otorgada ante la fe de la licenciada xxxxx, notaria pública número xxxxx de las del Estado, mediante escritura pública número xxxxx, de fecha dieciséis de mayo de dos mil seis, aclarando que él tiene las escrituras que dicha operación de compraventa se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, bajo el número xxxxx, libro xxxxx, de la sección xxxxx de Aguascalientes; que otorgó con fecha diecisiete de agosto de dos mil diez, ante el xxxxx en funciones de notario público poder general para pleitos y cobranzas actos de administración y actos de dominio a favor de xxxxx, aclarando que esa parcela ya se la donó a unos hijos de él que son cuates; que el poder otorgado a xxxxx, se limitó a los derechos que le corresponden como propietario de la parcela número xxxxx ubicada en el Ejido xxxxx, municipio de Aguascalientes, con una superficie de siete hectáreas, ochenta y seis áreas sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, con las medidas y colindancias anteriormente descritas, aclarando que ahí ellos hicieron sus enredos, es decir su hermano y el ingeniero; que al otorgar el poder a xxxxx, respecto de los derechos de la parcela antes mencionada incluye los derechos de agua adquiridos en la operación de compraventa de la cual es titular de la parcela, aclarando que no era para que la vendiera.

Confesional, a cargo de xxxxx, desahogada en audiencia de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra en autos a fojas ciento setenta y cinco setenta y uno a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que adquirió por compraventa los derechos de agua derivados del título de concesión número xxxxx, registrados a nombre de la xxxxx; que dicha compraventa fue otorgada ante la fe de la licenciada xxxxx, notaria pública número xxxxx de las del Estado, mediante

escritura pública número **xxxxxx**, de fecha dieciséis de mayo de dos mil seis; que otorgó con fecha diecisiete de agosto de dos mil diez, ante el **Xxxxxx** en funciones de notario público poder general para pleitos y cobranzas actos de administración y actos de dominio a favor de **Xxxxxx**.

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas de la ciento cincuenta y dos a la ciento cincuenta y cuatro de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de que conoce a **Xxxxxx**; que con fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, celebró contrato de compraventa con **Xxxxxx**, respecto de la parcela número **xxxxxx** ubicado en el Ejido **Xxxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de siete hectáreas, ochenta y seis áreas sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias:

AL ESTE, en doscientos setenta y siete metros setenta y cinco centímetros, con parcela **xxxxxx**, más setenta y dos metros seis centímetros con parcela **xxxxxx**,

AL SUR, en trescientos treinta y dos metros sesenta y nueve centímetros, con parcela diecinueve;

AL OESTE, en ciento setenta y cuatro metros diecisiete centímetros, con **Xxxxxx**;

AL NOROESTE, en trescientos treinta y seis metros ochenta centímetros, con carretera **Xxxxxx**; que en la cláusula tercera del contrato de referencia se integran los derechos de agua a favor del comprador derivados del título de concesión número **xxxxxx**; que la anterior operación la realizó como apoderado legal de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**; que le fue otorgado por **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, con fecha diecisiete de agosto de dos mil diez, ante el **Xxxxxx** en funciones de notario público poder general para pleitos y cobranzas actos de administración y actos de dominio; que dicho poder se limitó a los derechos de sus poderdantes, respecto de la parcela número **xxxxxx** ubicado en el **Xxxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de siete hectáreas, ochenta y seis áreas sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias:

AL ESTE, en doscientos setenta y siete metros setenta y cinco centímetros, con parcela **xxxxxx**, más setenta y dos metros seis centímetros con parcela **xxxxxx**,

AL SUR, en trescientos treinta y dos metros sesenta y nueve centímetros, con parcela xxxxxx,

AL OESTE, en ciento setenta y cuatro metros diecisiete centímetros, con xxxxxx,

AL NOROESTE, en trescientos treinta y seis metros ochenta centímetros, con carretera xxxxxx; que el poder otorgado a su favor respecto de la venta de la parcela descrita anteriormente, incluyen los derechos de agua adquiridos por su poderdante; que en el contrato de compraventa celebrado en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, las partes estipularon como precio de dicha operación la cantidad de ocho millones de pesos; **que en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, a la firma del contrato de compraventa recibió la cantidad de setecientos mil pesos** que aperturó una cuenta personal bancaria número xxxxxx a su nombre en la institución bancaria denominada xxxxxx; que en dicha cuenta recibió de xxxxxx, treinta y dos depósitos en diferentes fechas por la cantidad total de doscientos ochenta y tres mil cien pesos; **que en total ha recibido de xxxxxx, la cantidad de novecientos ochenta y tres mil cien pesos**, por concepto de pago de la operación de compraventa celebrada en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce; que la cláusula cuarta del contrato celebrado en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, se convino que el último pago de dicha operación se encontraba supeditado a la transmisión de los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctricas, equipo de bombeo, y sistema de riego a favor de xxxxxx; que se abstuvo de entregar a xxxxxx, la posesión real y material del inmueble materia de la operación de compraventa celebrado con fecha veintitrés de mayo de dos mil doce.

Por otro lado, resulta cierto que además de las posiciones antes señaladas, xxxxxx, fue declarado confeso de las posiciones identificadas con los números quince y dieciséis contenidas en el pliego al que se hizo referencia con antelación, mismas que a la letra dicen:

"15.- Que reconoce que a la fecha no ha cumplido con el contenido de la cláusula cuarta del contrato celebrado en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce.

16.- Que reconoce que a la fecha no ha realizado la transmisión de los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctricas, equipo de bombeo y sistema de riego a favor de CARLOS VALADEZ RODRÍGUEZ."

Sin embargo, al momento en que se dicta el presente veredicto, la suscrita determina que no resulta procedente darle valor a lo reconocido en las mencionadas posiciones, puesto que las mismas no cumplen con los requisitos que prevé el numeral 251 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al encontrarse formuladas en sentido negativo, lo anterior conforme lo dispone el artículo 336 del ordenamiento legal antes invocado.

Argumento que se robustece con la tesis aislada con Registro digital: 201490, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: II.1o.C.T.62 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Septiembre de 1996, página 699, Tipo: Aislada, de contenido literal siguiente:

"PRUEBA CONFESIONAL. POSICION CALIFICADA ERRONEAMENTE DE LEGAL. VALORACION DE LA. Si el artículo **1222 del Código de Comercio** establece: *"Las posiciones deben articularse en términos precisos; no han de ser insidiosas; no han de contener cada una más de un solo hecho y éstas no han de ser propias del que declara."*, debe entenderse que no por el hecho de calificarse de legal una pregunta realizada en contravención a dicha norma, al valorar la prueba necesariamente deba otorgarse eficacia plena, pues precisamente lo perseguido con la exigencia de esa síntesis es evitar una respuesta arrancada mediante una pregunta engañosa y cuando esto sucede, resulta incuestionable el deber, de negar cualquier valor demostrativo a la confesión."

Documental Privada, consistente en el contrato de compraventa celebrado entre **Xxxxx** y **Xxxxx**, en representación de **Xxxxx** y **Xxxxx**, de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, visible a fojas de la ocho a la diez de autos, probanza a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que se trata de un documento privado proveniente de las partes, mismo que en audiencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, ante la inasistencia de **Xxxxx**, se le tuvo por ratificando tanto el contenido como la firma de dicho documento, por tanto, con el mismo se demuestra que en la referida fecha los antes mencionados celebraron un contrato de compraventa en el cual **Xxxxx**, en su carácter de apoderado legal de **Xxxxx** y **Xxxxx**, vendió a **Xxxxx** la parcela número **xxxxx** ubicado en el Ejido **Xxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de siete

hectáreas ochenta y seis áreas sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias:

AL ESTE, en doscientos setenta y siete metros setenta y cinco centímetros, con parcela xxxxx, más setenta y dos metros seis centímetros con parcela xxxxx,

AL SUR, en trescientos treinta y dos metros sesenta y nueve centímetros, con xxxxx,

AL OESTE, en ciento setenta y cuatro metros diecisiete centímetros, con xxxxx,

AL NOROESTE, en trescientos treinta y seis metros ochenta centímetros, con carretera xxxxx.

El precio pactado por dicha compraventa lo fue de ocho millones de pesos, mismo que debía ser cubierto de la siguiente manera: un pago inicial de setecientos mil pesos, el cual entregó la parte compradora al vendedor al momento de celebrar el contrato sirviendo la firma del mismo como recibo de pago, no reservándose el comprador excepción alguna respecto del pago inicial; el pago de un millón de pesos el día treinta y uno de agosto de dos mil doce, y el pago de la cantidad restante y que lo es de seis millones trescientos mil pesos, el día uno de diciembre de dos mil doce; en la cláusula tercera del basal, las partes acordaron que en el precio de la compraventa se integran los derechos de agua a favor de xxxxx, que le corresponden derivados del título de concesión número xxxxx, mismo que se encuentra registrado a nombre de la xxxxx, el cual fue modificado por el título número xxxxx; por su parte en la cláusula cuarta las partes estipularon que el último pago a realizar con fecha treinta y uno de diciembre de dos mil doce, se encontraba supeditado a la transmisión de los derechos de agua así como los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctricas, equipo de bombeo y sistema de riego, a favor del comprador; de igual manera, en la cláusula quinta, quedó asentado que el apoderado legal de xxxxx y xxxxx, entregó la posesión real y material del inmueble materia del contrato al momento de la firma de éste; del mismo modo, en la cláusula quinta, se acordó que una vez que se realice el pago total de la operación de compraventa el apoderado legal de xxxxx y xxxxx, otorgaría la firma ante el fedatario que designe el comprador, quien manifestará si la escritura quedará a su nombre o al de otra persona.

Documental Privada, consistente en las copias simples del poder general para pleitos y cobranzas, relativo a la escritura número xxxxx, libro xxxxx, de fecha diecisiete de agosto de dos mil diez, visible

a fojas de la dieciséis a la dieciocho de autos, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 351 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien se trata de una copia fotostática simple, su veracidad se robustece con la prueba confesional a cargo de **Xxxxx** y **Xxxxx**, quienes reconocieron haber otorgado dicho poder, entonces, con la referida documental se demuestra que en la fecha mencionada **Xxxxx** y **Xxxxx**, otorgaron un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio a favor de **Xxxxx**, que dicho poder queda limitado a los derechos que a los poderdantes corresponden respecto de la parcela número **xxxxx** del Ejido **Xxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de 7-86-68.75 siete hectáreas, ochenta y seis áreas, sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, y con las medidas y colindancias descritas en dicho poder.

Documental Privada, consistente en las copias simples de la escritura número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, visible a fojas de la diecinueve a la veintitrés de autos, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 351 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien se trata de una copia fotostática simple, su veracidad se robustece con la prueba confesional a cargo de **Xxxxx** y **Xxxxx**, quienes reconocieron haber realizado dicha compraventa y ésta constar en el instrumento de referencia, por tanto, con la presente prueba se acredita que en fecha dieciséis de mayo de dos mil seis, ante la fe de la licenciada **Xxxxx**, en su carácter de notaria pública número **xxxxx** de las del Estado, **Xxxxx** y **Xxxxx**, como compradores celebraron un contrato de compraventa con **Xxxxx**, con el consentimiento de su esposa **Xxxxx** como vendedores, siendo el objeto de dicha operación la parcela número **xxxxx** del Ejido **Xxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de 7-86-68.75 siete hectáreas, ochenta y seis áreas, sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, y con las medidas y colindancias descritas en dicho instrumento, de igual forma, **dicho inmueble se vendió con los derechos de agua que le corresponden derivados del título de concesión número xxxxx.**

Documental Privada, consistente en las copias simples del título de concesión número **xxxxx** de fecha veintiséis de marzo de dos mil diez, visible a fojas de la veintiséis a la veintinueve del sumario, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 351 y 352 del Código de Procedimientos

Civiles del Estado, ya que si bien se trata de una copia fotostática simple, su veracidad se robustece con la documental en vía de informe a cargo de la Comisión Nacional del Agua, a la que se hará referencia con posterioridad en esta misma sentencia, por tanto con dicho documento se demuestra que en fecha veintiséis de marzo de dos mil diez, se otorgó el título de concesión xxxxx a nombre del Xxxxx, Ejido Xxxxx, dicho título fue otorgado para explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo por un volumen de doscientos cuarenta mil metros cúbicos anuales para uso agrícola.

Documental en Vía de Informe, consistente en el informe que rindió la Xxxxx, visible a foja ciento veinticuatro del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por una dependencia pública en ejercicio de sus funciones, con la que se demuestra que el título de concesión xxxxx se encuentra inscrito en el Registro Público de Derechos de Agua a nombre del Sector de Producción Xxxxx Ejido Xxxxx, que dicho título fue otorgado para explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo por un volumen de doscientos cuarenta mil metros cúbicos anuales para uso agrícola; que de conformidad con lo establecido por el artículo 23 de la Ley de Aguas Nacionales, el título de concesión que otorgue la autoridad en el agua, deberá expresar por lo menos lo siguiente: nombre y domicilio del titular, la cuenca hidrológica, acuífero en su caso, región hidrológica, municipio y localidad a que se refiere, el punto de extracción de las aguas nacionales, el volumen de extracción y consumo autorizados, el uso o usos autorizados, caudales y volúmenes correspondientes, el punto de descarga de las aguas residuales con las condiciones de cantidad y calidad; la duración de la concesión y como anexo el proyecto de las obras existentes para la extracción de las aguas nacionales, además en el mismo se señala que deberán instalar, medidor, totalizador de volúmenes.

Documental Privada, consistente en la copia simple del registro de los derechos que ampara el título xxxxx, de fecha cinco de octubre de dos mil once, visible a foja treinta de autos, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 351 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien se trata de una copia fotostática simple, su veracidad se robustece con la documental en vía de informe a cargo del Xxxxx, a la que se hará referencia con posterioridad en esta misma sentencia, por tanto con

dicho documento se demuestra que la dependencia referida emitió el título xxxxx, tipo de folio xxxxx, tomo xxxxx, registrado a foja xxxxx, el día treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco con número de registro xxxxx con una vigencia de quince años, contados a partir del catorce de abril de mil novecientos noventa y cuatro,

Documental en Vía de Informe, consistente en el informe que rindió el **Registro Público de Derechos de Agua**, visible a fojas ciento veintiocho a la ciento treinta y cuatro del sumario, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por una dependencia pública en ejercicio de sus funciones, con la que se demuestra que se emitió el título xxxxx ahora xxxxx esto a consecuencia de un segundo asiento registral de fecha cinco de octubre de dos mil once, consistente en la prórroga del plazo de vigencia de concesión así como la sustitución e inhabilitación del título el cual se expidió a favor del xxxxx, Ejido xxxxx; el título cuenta con folio xxxxx, del tomo xxxxx, en la foja xxxxx, el día treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco con número de registro xxxxx, en una primera vigencia de quince años, contados a partir del catorce de abril de mil novecientos noventa y cuatro, y derivado de la autorización correspondiente y la vigencia de prórroga por un periodo de quince años más, contados a partir del quince de abril de dos mil nueve; que existe modificación consistente en la prórroga de la vigencia quedando asentada en base de datos y en título de concesión número xxxxx, con los datos siguientes:

Título de concesión número xxxxx a nombre de xxxxx, Ejido xxxxx, inscrito en primera inmatriculación el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, con el número de registro xxxxx, en la foja xxxxx, tomo xxxxx, del estado de Aguascalientes, en el folio xxxxx de concesiones y asignaciones, motivo de un asiento registral de fecha cinco de octubre de dos mil once, consistente en la prórroga del plazo de vigencia de la concesión, así como la sustitución e inhabilitación del título xxxxx.

Documental en Vía de Informe, consistente en el informe que rindió el **Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado**, visible a foja ciento veinte al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por una dependencia pública en ejercicio de sus funciones, con

la que se demuestra que respecto a la escritura número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx** expedida en fecha dieciséis de mayo de dos mil seis, por la licencia de la **Xxxxxx**, notaria pública número treinta y ocho de las del Estado, los vendedores fueron **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, mientras que los compradores fueron **Xxxxxx** y **Xxxxxx**; que el inmueble objeto de la operación lo fue el ubicado en la parcela **xxxxxx** del Ejido **Xxxxxx**, la cual tiene una superficie **de siete hectáreas, ochenta y seis áreas sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias:**

AL ESTE, en doscientos setenta y siete metros setenta y cinco centímetros, con parcela **xxxxxx**, más setenta y dos metros seis centímetros con parcela **xxxxxx**,

AL SUR, en trescientos treinta y dos metros sesenta y nueve centímetros, con parcela **xxxxxx**,

AL OESTE, en ciento setenta y cuatro metros diecisiete centímetros, con **Xxxxxx**,

AL NOROESTE, en trescientos treinta y seis metros ochenta centímetros, con carretera **Xxxxxx**.

Inmueble que fue adquirido con los derechos de agua, con el título de concesión **xxxxxx** mismo que se encuentra registrado a nombre de la **Xxxxxx**.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, únicamente por lo que hace al hecho de que **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, celebraron en mayo de dos mil doce, un contrato de compraventa el primero como comprador y el segundo como vendedor, respecto de un terreno de la parcela **xxxxxx** del Ejido **Xxxxxx**, que dicha compra incluía la transmisión de derechos de agua del predio, que la cantidad pactada como precio fue de ocho millones de pesos, que al momento de celebrar dicho contrato la parte compradora entregó al vendedor la cantidad de setecientos mil pesos, después de tres meses se iba a pagar un millón de pesos más y al final del año el resto, lo anterior es así debido a que los atestes fueron coincidentes en ello, además de que éstos participaron como testigos en el sinalagma.

Sin embargo, respecto a lo manifestado por **Xxxxxx**, referente a que además de los setecientos mil pesos, el comprador entregó al vendedor doscientos ochenta y tanto mil pesos, en diferentes depósitos a

una cuenta bancaria, así como que César Bautista Peral nunca transmitió los derechos de agua inherentes a la parcela, la suscrita juez no le otorga valor pues dijo saber de ello por comentarios que le hicieron, lo que lo convierte en un testigo de oídas lo que le resta valor total a su dicho.

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

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

Por lo que hace a lo sostenido por el diverso testigo nombre **Xxxxxx**, referente a que cree que los otros dos pagos no se hicieron, también carece de valor pues se basa en suposiciones.

Documental Pública, consistente en todo lo actuado en el presente juicio y **Presuncional**, en su doble aspecto, de legal y humana, a las cuales se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo en nada le benefician a la parte actora para acreditar los extremos de su acción, como se verá con posterioridad en esta misma sentencia.

Cabe hacer mención que el actor además de los documentos antes valorados anexó a su escrito inicial diversos documentos, mismos que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto, sin necesidad de que sean ofrecidos formalmente.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 178475, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente:

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, de Rubro:

DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio."*

Por tanto, se procede a la valoración de los aludidos documentos en los siguientes términos:

Documental Privada, consistente en un listado de supuestos pagos realizados a **Xxxxx**, por diversas cantidades, visible a fojas once y doce del sumario, prueba a la que se le niega valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien se trata de un documento privado que se dice proveniente del actor el cual no fue objetado, sin embargo el mismo fue elaborado de forma unilateral y no se encuentra administrada con algún otro medio de convicción que permita a esta juzgadora corroborar el contenido de la documental que se analiza.

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto por analogía la siguiente tesis: Época: Novena Época, Registro: 186286, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, Materia(s): Común, Tesis: I.11o.C.2 K, Página: 1280, de Rubro y Texto siguiente:

"DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS. *Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse*

que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada, por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen”

Documental Privada, consistente en un depósito en cuenta expedido por la Institución bancaria denominada BBVA BANCOMER al mismo se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, debido a que la institución bancaria que lo expidió, corresponde a una persona moral debidamente regulada por las normas previstas por la **Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros** (Condusef) y por tanto los datos proporcionados por dicha institución cuentan con credibilidad plena, aunado a que se corrobora con la confesión ficta de **XXXXX**, luego con dicho documento se demuestra que en fecha doce de abril de dos mil trece, la parte actora depositó setenta y cinco mil pesos a favor del antes mencionado, y toda vez que no existe en autos constancia de un diverso adeudo, dicha cantidad es evidente que fue en pago a la compra venta materia de este juicio.

Documental Privada, consistente en el plano que obra a fojas catorce y quince del sumario, al cual se le niega valor probatorio pues se trata de copias fotostáticas simples cuya veracidad no fue robustecida con algún otro medio de convicción.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la Tesis Aislada, de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta I, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.10.C.T.13 K, Página: 504, de Texto y Rubro siguiente:

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

contraria ”

Por su parte los demandados **Xxxxx** y **Xxxxx**, ofertaron diversos medios de convicción de los cuales se desahogaron los siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas de la ciento setenta y seis a la ciento setenta y ocho de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confeso de que se abstuvo de entregar un pago inicial; que estableció un precio cierto en el contrato base de la acción del presente juicio; que se abstuvo de entregar directamente a los demandados el precio convenido; que se abstuvo de entregar a los demandados el doce de agosto de dos mil doce, el precio pactado en el contrato base de la acción en el presente juicio; que al celebrar el contrato de compraventa objeto del presente juicio sólo adquirió el inmueble descrito; **que al celebrar el contrato de debate advirtió que el poder con el que compareció el señor **Xxxxx**, estaba limitado**; que incumplió con los pagos pactados en el documento base de la acción, que carece de documentos que comprueben el pago del precio convenido en la compraventa objeto del presente juicio; **que omitió pagar el enganche convenido en la compra objeto del juicio**; que ha incurrido en mora en relación al pago del precio pactado en la compraventa; que pactó lugar y fecha de pago del precio de la compraventa del inmueble objeto de la presente litis; **que pactó que la entrega del inmueble estaría condicionado al pago total del enganche establecido en el contrato de compraventa base de la acción del presente juicio**; que carece de la tenencia material del predio objeto de la presente litis; que desde la celebración de la compraventa en debate y hasta la fecha carece de la tenencia material del predio.

Documental Privada, consistente en las copias simples del poder general para pleitos y cobranzas, relativo a la escritura número **xxxxx**, libro **xxxxx**, de fecha diecisiete de agosto de dos mil diez, mismo que obra a fojas de la dieciséis a la dieciocho de autos, prueba que ya fue valorada al haber sido ofertada también por la parte accionante, por tanto, los argumentos dados en dicha valoración se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Cabe hacer mención que la presente probanza hace prueba plena en contra de los demandados **Xxxxx**, **Xxxxx**, en términos de lo dispuesto

por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues con el mismo se evidencia plenamente por un lado que los antes mencionados sí otorgaron un poder a favor de **Xxxxxx**, y además que éste sí tenía facultades para enajenar el inmueble objeto del contrato que ahora nos ocupa, así como para recibir los pagos del mismo, al haber sido otorgado para que ejerciera actos de administración y de dominio respecto del inmueble que constituyó el objeto de la compraventa materia de este juicio.

Por tanto, es indiscutible que el apoderado sí estaba facultado para vender el inmueble, y para recibir los pagos productos de tal acto jurídico.

Confesional Expresa, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles de Estado, y con la cual se demuestra que la actora reconoce haber incurrido en el incumplimiento del pago de la compraventa en debate; que los demandados conservan la posesión del inmueble objeto de la presente litis.

Sin que se tenga reconociendo al accionante que la formalización de la venta a que se refiere el basar quedó condicionada al pago total de la venta, pues contrario a lo aseverado por el oferente del escrito de demanda se obtiene que el actor adujo que el último pago al que se obligó estaba supeditado a la transmisión de los derechos de agua, así como los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctricas equipo de bombeo y sistema de riego a favor del comprador.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx, xxxxxx y xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, a la cual se le niega valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que ninguno de los testigos tuvo conocimiento de los hechos sobre los cuales declararon de forma directa, sino que los tres tienen conocimiento de ello por referencias que les hicieron diversas personas, lo cual le resta valor total a sus declaraciones.

Lo anterior es así, tomando en cuenta que si bien todos los testigos dijeron saber que entre **Xxxxxx y xxxxxx**, existe una relación contractual consistente en una compraventa de un terreno que está en el **Xxxxxx**, sin embargo, **Xxxxxx**, supo de ello porque una ocasión le enseñaron el contrato que hicieron, por lo que hace a **Xxxxxx**, supo de ello porque el señor **Xxxxxx** le mostró dicho contrato porque estaba teniendo problemas para que **Xxxxxx** le pagara lo acordado, finalmente,

Xxxxx, indicó que **Xxxxx** le mostró dicho contrato para que lo viera, para que el testigo supiera lo que se vendió y viniera de testigo, es decir ninguno de los testigos tuvo conocimiento de forma directa de la celebración del mencionado acuerdo de voluntades, sino que se trata de testigos inducidos, y por tanto, ello le resta valor a su dicho.

Instrumental de Actuaciones y Presuncional, pruebas que se valoran de conformidad con los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le benefician a la parte actora para acreditar los extremos de su acción.

VII. Una vez analizadas las pruebas aportadas, se estima que la acción rescisoria hecha valer por el demandante no quedó demostrada, tal y como ya se ha adelantado.

Por un lado el elemento de la acción, consistente en la pretensión concreta perseguida por quien la hace valer, le corresponde probar a la parte actora, el cumplimiento dado por su parte al contrato que es base de la acción, en observancia a lo que dispone el artículo 1820 del Código Civil del Estado, que a la letra dice:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere 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."

En el presente caso, la actora acreditó que en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, celebró el contrato fundatorio de la acción con **Xxxxx**, **Xxxxx** quienes actuaron por conducto de su apoderado legal **Xxxxx**, persona ésta que sí estaba facultado para ejercer actos de dominio respecto del inmueble objeto de la compraventa, lo que se evidenció con el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, cuyo otorgamiento quedó demostrado fehacientemente con el desahogo de la prueba confesional a cargo de los poderdantes, quienes reconocieron expresamente haber conferido el mencionado poder, entonces, resulta indiscutible tanto la celebración del basal como que el apoderado **Xxxxx**, sí contaba con facultades para enajenar el inmueble materia del sinalagma y recibir el precio que se fijó por ello.

Es importante señalar que el objeto del contrato fundatorio de la acción se encuentra integrado por la venta del bien inmueble antes descrito, así como por la transmisión de los derechos de agua derivados del título de concesión número **xxxxx** mismo que se encuentra registrado a nombre de la **Xxxxx**, tal y como se hizo constar en la cláusula tercera. Considerando que es importante establecer que esta autoridad no pasa por alto el hecho de que el poder otorgado a **Xxxxx**, por **Xxxxx** y **Xxxxx**, se confirió **limitado** a los derechos que a los poderdantes corresponden con relación al precitado inmueble, sin embargo, atendiendo al contenido de la escritura número **xxxxx**, volumen **xxxxx**, de fecha dieciséis de mayo de dos mil seis, pasada ante la fe de la licenciada **Xxxxx**, en su carácter de notaria pública número **xxxxx** de las del Estado, en la que consta el contrato de compraventa celebrado por **Xxxxx** y **Xxxxx**, como compradores, **Xxxxx**, con el consentimiento de su esposa **Xxxxx** como vendedores, en donde el objeto de dicha operación lo fue la parcela número **xxxxx** del Ejido **Xxxxx**, municipio de Aguascalientes, con una superficie de 7-86-68.75 siete hectáreas, ochenta y seis áreas, sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, y con las medidas y colindancias descritas en dicho instrumento, y que **dicho inmueble se vendió con los derechos de agua que le corresponden derivados del título de concesión número xxxxx**, es evidente que dichos derechos de agua constituyen una cuestión accesoria a la parcela, es decir, de la referida escritura se aprecia que el inmueble cuenta de forma inherente con los derechos de agua antes descritos; entonces, al formar parte éstos de la parcela aludida **xxxxx**, sí estaba facultado para transmitir sus derechos tal y como se hizo constar en la cláusula tercera del contrato que nos ocupa, pues sí se le otorgó un poder limitado respecto del inmueble y éste se considera que también está conformado de los derechos de agua según la propia escritura, es inconcuso que el poder comprenda también la facultad relacionada con los mismos.

Amén de lo anterior, con la prueba confesional a cargo de los poderdantes, quedó plenamente demostrado lo antes expuesto, toda vez que los antes referidos expresamente reconocieron haber adquirido junto con la compraventa de las parcelas materia de este juicio los derechos de agua a los que se hace alusión en el basal; por tanto, es que resulta incuestionable que dichos derechos forman parte integral del inmueble.

Aclarado lo anterior, del contenido de dicho acuerdo de voluntades, se desprende claramente las obligaciones contraídas por sus

celebrantes, siendo que por lo que hace a las adquiridas por la parte compradora, las mismas consistieron en realizar el pago del precio pactado según lo establecido en la cláusula segunda, misma que a la letra dice:

"SEGUNDA.- AMBAS PARTES FIJAN COMO PRECIO DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA LA CANTIDAD DE \$8,000,000.00 (OCHO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), LA CUAL DEBERÁ SER CUBIERTA POR EL COMPRADOR DE LA SIGUIENTE MANERA:

UN PAGO INICIAL DE \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS) EL CUAL ENTREGARA LA PARTE COMPRADORA AL VENDEDOR SIRVIENDO LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO COMO RECIBO DE PAGO, NO RESERVÁNDOSE EL COMPRADOR EXCEPCION ALGUNA RESPECTO AL PAGO INICIAL.

EL PAGO DE \$ 1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N.) EL DÍA TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE DOS MIL DOCE.

EL PAGO DE LA CANTIDAD RESTANTE O SEA \$6,300,000.00 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS) EL DÍA TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE."

Ahora bien, la parte actora demostró fehacientemente haber realizado pagos que en su conjunto ascienden a la cantidad de novecientos ochenta y tres mil cien pesos con motivo de dicho acto jurídico; pues realizó el primer pago acordado por la cantidad de setecientos mil pesos, al momento de celebrar el basal, tal y como consta de la cláusula segunda; acontecimiento que además se corroboró con el desahogo de la prueba testimonial ofertada por el accionante, pues los atestes **Xxxxx** y **Xxxxx**, fueron coincidentes en que a la firma del basal se entregó dicha cantidad.

Por lo que hace a la diversa cantidad entregada en pago, por la cantidad de doscientos ochenta y tres mil cien pesos, si bien únicamente el actor demostró haber realizado el pago de setenta y cinco mil pesos, sin embargo **Xxxxx**, fue declarado confeso entre otras cosas de que recibió dicha cantidad, sin que se haya aportado prueba tendiente a demostrar lo contrario, por tanto, la entrega de dicha suma se tiene por cierta.

Sin que la suscrita pase inadvertido que el actor fue declarado confeso entre otras cosas de que se abstuvo de entregar un pago inicial,

confesión que en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado produce el efecto de una presunción, la cual puede ser desvirtuada con algún otro medio de convicción, como en el caso a estudio aconteció, pues se reitera con el documento fundatorio ofertado por ambos litigantes así como con la testimonial aportada por el accionante, se desvirtuó la confesión ficta del demandante, referente a la falta del pago inicial.

A las anteriores consideraciones sirve de sustento la tesis aislada, registro digital: 226833, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, octava época, materia(s): Civil, fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989, página 169, tipo: aislada, de rubro y texto:

"CONFESION FICTA, VALOR PROBATORIO DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN). Si bien el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán establece que, para considerar plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que el juez de por absueltas en sentido afirmativo, se requiere que el reputado confeso sea capaz de obligarse, que los hechos sean suyos y concernientes al pleito, y que la declaración sea legal; sin embargo, como el artículo 550 dispone que el declarado confeso puede rendir pruebas en contrario, con tal de que no impliquen una nueva excepción, ha de entenderse que la confesión ficta obtenida conforme al primero de los preceptos aludidos, aun satisfaciendo las exigencias mencionadas, constituye una mera presunción que hace prueba plena, a menos que sea desvirtuada por algún otro medio de convicción."

Sin embargo, no obstante la realización de los pagos antes referidos es evidente que **Xxxxx**, no demostró haber cumplido de forma cabal con el pago de un millón de pesos, cuya realización debió acontecer el día treinta y uno de agosto de dos mil doce, pues ésta no se encontraba supeditado a ninguna condición, a diferencia del último pago acordado; luego, debe dejarse claro que para la procedencia de la acción de rescisión de contrato, es requisito sine qua non que por lo que respecta a la parte actora, sí haya cumplido con las obligaciones que tenía, al menos, a la fecha en que el demandado tenía la obligación de cumplir con la obligación a su cargo, es decir, el actor debe demostrar el cumplimiento de las obligaciones que tenía vencidas a la fecha en que el

demandado debía de cumplir con la obligación a su cargo, pues se tratan de obligaciones que debieron ser cumplidas conforme lo pactado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la décima época, con número de registro 2009492, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, Junio de 2015, Tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/12 (10a.), Página: 1586, de rubro y texto siguiente:

"COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)].

Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, 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 corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. 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, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no

constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2002, página 1706, de rubro: "COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO." (lo subrayado es propio)

Por tanto, resulta evidente que el actor debía haber acreditado estar al corriente de sus pagos a los que se obligó en el contrato base de la acción, a la fecha en que el demandado debía de cumplir con la obligación contraída en el mismo, pues, éstos, a dicha fecha ya se encontraban vencidos y por lo tanto es indiscutible que había pasado el término para su cumplimiento.

Luego, a criterio de quien resuelve se estima que si el actor demandó la rescisión del contrato de compraventa por no haber cumplido el ahora demandado con lo que se obligó en la cláusula cuarta, misma que estipulaba que el último pago a realizar con fecha treinta y uno de diciembre de dos mil doce, se encontraba supeditado a la transmisión de los derechos de agua, así como los derechos y obligaciones inherentes a las instalaciones eléctricas, equipo de bombeo y sistema de riego, a favor del comprador, es indudable que para la procedencia de la acción ejercida el demandante debió demostrar haber cumplido cabalmente con los dos primeros pagos de los tres acordados, pues éstos no se encontraban condicionados, sin embargo, únicamente demostró haber realizado de forma cabal el primero y haber realizado un pago parcial por lo que hace al segundo, situación ésta que no se encuentra justificada, tomando en consideración que dicho pago asciende a la cantidad de un

millón de pesos, y se acordó su realización el día treinta y uno de agosto de dos mil doce, por tanto, al momento de presentar la demanda y que lo fue el día cinco de mayo de dos mil veinte, ya había fenecido por mucho el tiempo acordado para el referido cumplimiento.

Con base en lo anterior, para la procedencia de la acción, es necesario que la actora acreditara que al treinta y uno de agosto de dos mil doce, había cumplido con los dos de los primeros pagos a que se obligó en los términos pactados en la cláusula segunda del contrato base de la acción, y que no obstante dicho cumplimiento los demandados no habían cumplido con la obligación contraída en la cláusula cuarta, empero, se insiste el actor no demostró su acatamiento, debido a que con las pruebas aportadas por la actora no se demostró ello, además que dicho incumplimiento fue reconocido por **Xxxxxx**, quien en el hecho identificado como diez, reconoció haber pagado únicamente la cantidad de novecientos ochenta y tres mil cien pesos, confesión que de conformidad con lo previsto por el numeral 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hace prueba plena en su contra, debido a que los dos primeros pagos acordados, mismos que se insiste, su pago no estaba condicionada, asciende en su conjunto a la cantidad de un millón setecientos mil pesos; entonces, la cantidad entregada es mucho menor a la que estaba obligado a entregar el accionante.

Así las cosas, en el presente caso se tiene que con ninguna de las pruebas aportadas por el actor demostró estar al corriente en sus pagos, pues éstos no fueron realizados de la forma pactada en el contrato base de la acción, de ahí que a todas luces se advierte el incumplimiento de la parte actora, situación ésta que hace improcedente la acción intentada por la actora, pues no acreditó encontrarse al corriente en sus obligaciones contraídas en el contrato base de la acción.

Atendiendo a lo antes expuesto, se estima que el demandante no justificó el cumplimiento de las obligaciones contraídas por su parte, siendo que de acuerdo al artículo 1820 del Código Civil del Estado, la parte accionante debe justificar hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato, pues el precepto citado acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho de exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas.

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

"CONTRATOS BILATERALES, ACCION DE CUMPLIMIENTO DE LOS. *Tratándose de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1945 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato."*

Por tanto, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1673, 1674, 1675 y 1684 del Código Civil de Estado, se demostró, que las partes del juicio, en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, celebraron un contrato de compraventa respecto de la Parcela No. **xxxxxx** ubicada en el **Xxxxxx**, Municipio de Aguascalientes, Ags., con una superficie de siete hectáreas ochenta y seis áreas, sesenta y ocho punto setenta y cinco centiáreas, así como los derechos de agua derivados del título de concesión número **xxxxxx** mismo que se encuentra registrado a nombre de la **Xxxxxx**; sin embargo, como ya se mencionó la actora no demostró el cumplimiento de sus obligaciones a su cargo, pues se insiste no demostró la realización completa del segundo de los pagos acordados, mismo que ascendía a un millón de pesos, y cuyo pago debió haber realizado el día treinta y uno de agosto de dos mil doce, resultando injustificada la omisión de dicho pago, si tomamos en cuenta que el mismo no se encontraba supeditado al cumplimiento de alguna obligación a cargo del vendedor.

Por consiguiente, para que proceda la acción de rescisión de contrato por falta de cumplimiento en la parte vendedora, resulta menester que se acredite fehacientemente que el demandante sí se encontraba al corriente en las obligaciones adquiridas.

Por todo lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, no acreditó que haya cumplido con la totalidad de las obligaciones contraídas y a las que se hace referencia en la cláusula segunda del basal, de ahí que resulte improcedente la acción ejercida.

Sirve de apoyo la tesis de jurisprudencia número 6, publicada en la página 6, Tomo IV, Materia Civil, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, que dice:

"ACCIÓN. 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 una acción."

Por lo anterior, se hace innecesario el análisis de las diversas excepciones opuestas por la parte demandada, pues a nada práctico conduciría dado que no se variaría el sentido de la sentencia de conformidad con el artículo 32 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable, en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, Cuarta parte, XVI, página 87, que es del rubro y texto siguiente:

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

VIII. El actor **Xxxxx**, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, el demandado **Xxxxx**, en su carácter de apoderado legal de los diversos demandados, no dio contestación a la demanda, por lo que hace a **Xxxxx**, **Xxxxx**, dieron contestación a la demanda y se estimó innecesario el estudio de sus excepciones.

Se absuelve a la parte demandada **Xxxxx, XXXXX y XXXXX**, en su carácter de apoderado legal de los diversos demandados, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena al actor **XXXXX**, a pagar a **XXXXX, XXXXX, XXXXX**, los gastos y costas, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, ya que intentó una acción que fue improcedente, y este artículo dice que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso; y sin que se actualice alguno de los casos de excepción que para la no condena en costas prevé el artículo 129 del ordenamiento legal antes invocado.

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

PRIMERO. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. El actor **XXXXX**, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, el demandado **XXXXX**, en su carácter de apoderado legal de los diversos demandados, no dio contestación a la demanda, por lo que hace a **XXXXX, XXXXX** dieron contestación a la demanda y se estimó innecesario el estudio de sus excepciones.

CUARTO. Se absuelve a la parte demandada **XXXXX, XXXXX y XXXXX**, en su carácter de apoderado legal de los diversos demandado, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

QUINTO. Se condena al actor **XXXXX**, a pagar a **XXXXX, XXXXX**, los gastos y costas, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del**

Estado asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**. Doy fe.

La Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno. Conste.

KARY*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (**0334/2020**) dictada en fecha (**veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**) por el (Juez Primero Civil), constante de (**treinta y seis**) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (**el nombre de las partes, datos de identificación del inmueble materia de la litis, nombres de terceros, nombres de notarios y números de notarias a las que pertenecen, datos de identificación de escrituras, nombres de funcionarios públicos, números de títulos de concesión y sus datos de registro y números de cuentas bancarias así como el nombre del banco al que pertenecen**) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.