

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0541/2020** relativo al juicio **Único Civil** promovido por **Xxxxxx y Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

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

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

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este Tribunal, por así convenirlo en la cláusula décima cuarta contenida en los contratos fundatorios de la acción; tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.-

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que las acciones ejercidas en el presente juicio no se encuentran previstas dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora **Xxxxxx y Xxxxxx**, demanda a **Xxxxxx**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A. Para que por sentencia firme se condene a la demandada al cumplimiento del contrato de promesa de compra venta, celebrado el 2 de abril del 2015, y en relación con el lote xxxxx, manzana xxxxx, del Xxxxx.

B. Para que por sentencia se condene al demandado al otorgamiento y firma de las escrituras correspondientes a la compraventa, ante Notario Público del bien inmueble precisado en la prestación anterior, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 2183 del Código Civil en vigor para el Estado de Aguascalientes y en caso de negativa de la demanda, su Señoría lo otorgue en su rebeldía.

C. Para que por sentencia firme se condene a la demandada al cumplimiento de contrato de promesa de compraventa, celebrado el 2 de abril del 2015, y en relación con el lote xxxxx, manzana xxxxx, xxxxx Xxx. y Xxxxx

D. Para que por sentencia se condene al demandado al otorgamiento y firma de las escrituras correspondientes a la compraventa ante Notario Público del bien inmueble precisado en la prestación anterior, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 2188 del Código Civil en vigor para el Estado de Aguascalientes, y en caso de negativa de la demandada, Su señoría lo otorgue en su rebeldía.

E. Para que por sentencia se condene al demandado, al pago de los gastos judiciales, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 1989 del Código Civil en vigor para el Estado de Aguascalientes.

F. El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se originen."

Basándose para ello en los hechos del uno al seis narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la cinco de autos.

La demandada Xxxxx, dio oportuna contestación a la demanda instaurada en su contra, según se obtiene a fojas de la veintiocho a la treinta y seis de autos y a su vez promovió demanda reconvenicional en contra de Xxxxx y Xxxxx, donde les reclamó las siguientes prestaciones:

"a) La rescisión del contrato de promesa de compraventa, celebrado el día dos de abril de dos mil quince, respecto del lote **XXXXX** manzana **XXXXX** del **XXXXX**.

b) La rescisión del contrato de promesa de compraventa celebrado el día dos de abril de dos mil quince, respecto del lote **XXXXX** manzana **XXXXX** del **XXXXX**.

c) La rescisión del contrato de promesa de compraventa, celebrado el día dos de abril de dos mil quince, respecto del lote **XXXXX** manzana **XXXXX** del **XXXXX**.

d) Por el pago de los intereses pactados en las cláusulas **SEXTA** de cada contrato, mismos que serán calculados en ejecución de sentencia.

e) Por el pago de la penalización pactada en la cláusula **OCTAVA** de cada contrato.

f) Por que se declare que los pagos realizados por la parte demandada reconvencionista se tomarán a cuenta de los intereses.

g) Por el pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio."

Basándose para ello en los hechos del uno al siete narrados en el escrito de demanda reconvencional.

Los demandados en la reconvención **XXXXX** y **XXXXX**, dieron oportuna contestación a la demanda instaurada en su contra, según se obtiene a fojas de la cincuenta y dos a la sesenta y cinco de autos.

Lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción y a la parte demandada sus excepciones, respecto de cada acción.

V. A continuación se procede al estudio de lo relativo a la acción principal de cumplimiento de contrato de promesa de compraventa hecha valer por **XXXXX** y **XXXXX**, en contra de **XXXXX**.

Luego, adentrándose al estudio de la acción principal, la suscrita juez considera que resulta procedente la misma tal y como se señalará a continuación:

El numeral 2119 del Código Civil del Estado establece:

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

Por su parte, el artículo 1677 del Código señalado dispone:

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

De los artículos precitados se colige, que a través de la figura jurídica de la compraventa se puede transmitir la propiedad o derecho de un bien.

Ahora bien, cuando se ejerce la acción de escrituración de un predio, como requisito de la procedencia de la acción es menester acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo, lo cual debe constar de manera fehaciente, así como el pago al que se obligó el comprador en el respectivo acuerdo de voluntades.

En el caso concreto, la parte accionante en el capítulo de hechos de su demanda, en esencia argumenta, que el día dos de abril de dos mil quince, celebró dos contratos de promesa de compraventa, uno respecto del lote xxxxx, manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx ubicado en el municipio de Xxxxx, Xxxxx, habiéndose pactado como precio de dicho inmueble la cantidad de seiscientos dos mil setecientos noventa pesos, mediante pagos mensuales vía depósito bancario o transferencia por la cantidad de diez mil pesos, a la cuenta xxxxx de la institución bancaria XXXXX a nombre de la demandada.

Por lo que hace al diverso contrato el objeto del mismo lo constituyó el inmueble ubicado en el lote xxxxx, manzana xxxxx del Xxxxx ubicado en el municipio de Xxxxx,xxxxx, habiéndose pactado como precio de dicho inmueble la cantidad de quinientos noventa y un mil seiscientos pesos, mediante pagos mensuales de diez mil pesos, los cuales serían realizados en la cuenta antes referida.

Arguye la accionante que realizó diversos pagos, siendo que en el mes de mayo de dos mil diecisiete, la demandada ya no recibía

llamadas, de los ahora actores, pues según el dicho de éstos, le requerían la escrituración del lote xxxxx, por tanto, ante la negativa decidieron realizar una consignación a favor de **Xxxxx** **Xxxxx**, por la cantidad de quinientos cuarenta y cuatro mil trescientos noventa pesos mediante la orden de pago xxxxx expedida por la Secretaría de Finanzas con la finalidad de liquidar el lote xxxxx.

Consecuentemente, afirma la demandante que toda vez que a la fecha ha liquidado el precio pactado, y ante el incumplimiento de la demandada en otorgar la escritura correspondiente, es que se ve en la necesidad de demandar en los términos que ahora lo hace.

Como puede observarse, la actora invoca como causa de la transmisión de la propiedad a su favor del inmueble, dos contratos de promesa de compraventa que afirma celebró con la demandada.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora en el principal **Xxxxx** **Xxxxx** **Xxxxx** **Xxxxx** y **Xxxxx** **Xxxxx**, ofreció diversas pruebas, de las que se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxx** **Xxxxx** **Xxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas de la doscientos cuarenta a la doscientos cuarenta y dos de autos, a la cual se le otorga valor probatorio de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se le declaró confesa de que es titular de la cuenta xxxxx de la sucursal xxxxx de la institución **Xxxxx** **Xxxxx**; que en relación a los lotes xxxxx de la manzana xxxxx del **Xxxxx** **Xxxxx**, recibió el treinta de abril de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del **Xxxxx** recibió el veintisiete de mayo de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del **Xxxxx** **Xxxxx** recibió el treinta de junio de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del **Xxxxx** **Xxxxx** recibió el treinta y uno de agosto de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del **Xxxxx** **Xxxxx** recibió el treinta de septiembre de dos mil quince, a su cuenta

bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta y uno de octubre de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta de noviembre de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de veinte mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el dos de diciembre de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de diez mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el veintinueve de abril de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el veintisiete de mayo de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de diez mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta de mayo de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de veinte mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta de junio de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta de julio de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del xxxxx xxxxx recibió el treinta de septiembre de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a

los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx recibió el treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx recibió el veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx recibió el veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, a su cuenta bancaria la cantidad de veinte mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx recibió el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, a su cuenta bancaria la cantidad de diez mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana cuatro del Xxxxx Xxxxx recibió el veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx recibió el treinta de marzo de dos mil diecisiete, a su cuenta bancaria la cantidad de treinta mil pesos; que en relación a los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx recibió el cinco de mayo de dos mil diecisiete, a su cuenta bancaria la cantidad de veinte mil pesos; que al cinco de mayo de dos mil diecisiete había recibido de los demandados ya la cantidad de seiscientos cincuenta mil pesos; que las cantidades referidas las recibió de los actores Xxxxx y Xxxxx; que al cinco de mayo de dos mil diecisiete, había recibido de los actores el monto de seiscientos dos mil setecientos noventa pesos en que se pactó la venta del lote xxxxx de la manzana xxxxx, del Xxxxx Xxxxx; que al cinco de mayo de dos mil diecisiete, había recibido de los actores el monto de cuarenta y siete mil doscientos diez pesos, por concepto del precio pactado respecto del lote xxxxx, manzana xxxxx, del Xxxxx; que se abstuvo de dar respuesta a los actores a su petición de escriturarles el lote xxxxx, de la manzana xxxxx del Xxxxx Xxxxx; que con posterioridad al mes de mayo del dos mil diecisiete, dejó de contestar las llamadas que le hacían los actores; que mediante la orden de pago xxxxx recibió de parte de los actores la cantidad de quinientos cuarenta y cuatro mil trescientos noventa pesos; que firmó de recibido esa orden de pago dentro del expediente xxxxx del Xxxxx Xxxxx xxxxx xxxxx Xxxxx; que pese a haber recibido a la fecha el pago de los lotes xxxxx y

xxx de la xxxxx xxxxx, del xxxxx Xxxxx, se ha abstenido de realizar las gestiones necesarias para su escrituración; que en relación al lote xxxxx, xxxxx xxxxx, xxxxx xxxxx pactó venderles a los demandados reconventionales una superficie de doscientos punto noventa y tres metros cuadrados; que jamás pactó con los demandados reconventionales la obligación de pagar la cantidad mensual de treinta mil pesos por cada lote como lo señala en su demanda reconventional; que sabe que la suspensión en el pago del lote xxxxx, xxxxx xxxxx Xxxxx Xxxxx fue con motivo de la diferencia de la superficie que la absolvente manejó en los contratos que obran en autos; que se abstuvo de pactar dentro de los contratos día cierto para realizar el pago, por lo que podía recibir el mismo dentro de cualquiera de los días del mes calendario que corriera; que dentro del expediente xxxxx el seis de agosto de dos mil veinte, el Juez Xxxxx declaró constituido a su favor el depósito de la cantidad de quinientos cuarenta y cuatro mil trescientos noventa pesos; que jamás ha recibido por parte de los demandados reconventionales, la solicitud de cancelación anticipada de los contratos de promesa de compraventa; que se ha abstenido de comunicarse personalmente con los demandados reconventionales; que se ha abstenido de comunicar a los demandados reconventionales su intención de cancelar los contratos de promesa de compraventa.

Documental Privada, consistente en el contrato de promesa de compra venta celebrado entre las partes, en relación con el lote xxxxx, visible a fojas de la once a la catorce de autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento privado proveniente de las partes cuya existencia y veracidad no fue un hecho controvertido, puesto que Xxxxx, reconoció su existencia, luego, con dicho documento se acredita que las partes de este juicio en fecha dos de abril de dos mil quince, celebraron el referido acuerdo de voluntades, acordándose en la cláusula tercera, que el precio del inmueble lo sería el de seiscientos dos mil setecientos noventa pesos, cantidad que se pagaría mediante pagos mensuales de diez mil pesos, a partir de dicha fecha; en la cláusula quinta, las

partes acordaron que los pagos antes referidos se realizarían mediante depósito bancario a la cuenta **xxxxx** del **Xxxxx** a nombre de **Xxxxx**, o bien mediante transferencia electrónica a la clave del mismo banco, o bien, acudir al domicilio **Xxxxx**, **xxxxx** de esta ciudad; en la cláusula sexta se acordó que la falta de pago puntual por parte del promitente comprador de cualquiera de las cantidades establecidas facultará al promitente vendedor a exigir intereses moratorios calculados a una tasa equivalente al cuatro por ciento mensual, por cada mes o fracción de mes de retraso sobre el importe vencido de cada uno de dichos pagos; por su parte en la cláusula séptima, el promitente vendedor acordó que podría dar por vencido el plazo de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial si el promitente comprador faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato; por su parte en la cláusula octava, se estipuló que si el promitente comprador decide cancelar injustificadamente el referido contrato pagará al promitente vendedor el diez por ciento del valor total de la operación, es decir, la cantidad de sesenta mil pesos; en la cláusula novena, los contratantes acordaron que el promitente comprador se obligaba a acudir ante el notario público que designe el promitente vendedor para la elaboración de las escrituras correspondientes.

Documental Privada, consistente en el contrato de promesa de compra venta celebrado entre las partes, en relación con el **xxxxx**, **xxxxx**, del **xxxxx**, visible a foja de la siete a la diez de autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento privado proveniente de las partes cuya existencia y veracidad no fue un hecho controvertido, puesto que **Xxxxx**, reconoció su existencia, luego, con dicho documento se acredita que las partes de este juicio en fecha dos de abril de dos mil quince, celebraron el referido acuerdo de voluntades, en el cual se acordó en la cláusula tercera, que el precio del inmueble lo sería el de quinientos noventa y un mil seiscientos pesos, cantidad que se pagaría mediante pagos mensuales de diez mil pesos, a partir de dicha fecha; en la cláusula quinta, las partes acordaron que los pagos antes referidos se realizarían mediante depósito bancario a la cuenta **xxxxx** del Banco

Xxxxx a nombre de Xxxxx, o bien mediante transferencia electrónica a la clave del mismo banco, o bien, acudir al domicilio Xxxxx, número xxxxx colonia xxxxx; en la cláusula sexta se acordó que la falta de pago puntual por parte del promitente comprador de cualquiera de las cantidades establecidas facultará al promitente vendedor a exigir intereses moratorios calculados a una tasa equivalente al cuatro por ciento mensual, por cada mes o fracción de mes de retraso sobre el importe vencido de cada uno de dichos pagos; por su parte en la cláusula séptima, el promitente vendedor acordó que podrá dar por vencido el plazo de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial si el promitente comprador faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato; por su parte en la cláusula octava, se estipuló que si el promitente comprador decide cancelar injustificadamente el referido contrato pagará al promitente vendedor el diez por ciento del valor total de la operación, es decir, la cantidad de sesenta mil pesos; en la cláusula novena, los contratantes acordaron que el promitente comprador se obligaba a acudir ante el notario público que designe el promitente vendedor para la elaboración de las escrituras correspondientes.

Documental Privada, consistente en el contrato de promesa de compra venta celebrado entre las partes, en relación con el lote xxxxx, xxxxx, del xxxxx, con una superficie de doscientos punto noventa y tres metros visible a foja de la sesenta y seis a la sesenta y nueve de autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento privado proveniente de las partes cuya existencia y veracidad no fue un hecho controvertido, puesto que Esther Padilla Muñoz, reconoció su existencia, luego, con dicho documento se acredita que las partes de este juicio en fecha dos de abril de dos mil quince, celebraron el referido acuerdo de voluntades, en el cual se acordó en la cláusula tercera, que el precio del inmueble lo sería el de quinientos trece mil quinientos diez pesos, cantidad que se pagaría mediante pagos mensuales de diez mil pesos, a partir de dicha fecha; en la cláusula quinta, las partes acordaron que los pagos antes referidos se realizarían mediante depósito bancario a la

cuenta **xxxxx** del Banco **Xxxxx** a nombre de **Xxxxx**, o bien mediante transferencia electrónica a la clabe del mismo banco, o bien, acudir al domicilio **Xxxxx**, **xxxxx**; en la cláusula sexta se acordó que la falta de pago puntual por parte del promitente comprador de cualquiera de las cantidades establecidas facultara al promitente vendedor a exigir intereses moratorios calculados a una tasa equivalente al cuatro por ciento mensual, por cada mes o fracción de mes de retraso sobre el importe vencido de cada uno de dichos pagos; por su parte en la cláusula séptima, el promitente vendedor acordó que podría dar por vencido el plazo de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial si el promitente comprador faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato; por su parte en la cláusula octava, se estipuló que si el promitente comprador decide cancelar injustificadamente el referido contrato pagará al promitente vendedor el diez por ciento del valor total de la operación, es decir, la cantidad de sesenta mil pesos; en la cláusula novena, los contratantes acordaron que el promitente comprador se obligaba a acudir ante el notario público que designe el promitente vendedor para la elaboración de las escrituras correspondientes.

Confesional Expresa (A), consistente en la que hace **Xxxxx**, en su escrito de contestación de demanda, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la cual se acredita que **Xxxxx**, reconoció que en fecha dos de abril de dos mil quince, celebró con la parte accionada dos contratos de promesa de compraventa, siendo los siguientes:

a) Respecto del lote **xxxxx** manzana **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, ubicado en el municipio de **Xxxxx,xxxxx**, pactándose como precio de la venta la cantidad de seiscientos dos mil setecientos noventa pesos, los cuales serían pagados mediante depósito bancario o transferencia por la cantidad de diez mil pesos, a la cuenta **xxxxx** sucursal **xxxxx** de la institución bancaria **XXXXX** a nombre de la demandada.

b) Respecto del lote **xxxxx**, manzana **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, ubicado en el municipio de **Xxxxx,xxxxx**, pactándose como precio de la venta la cantidad de quinientos

noventa y un mil seiscientos pesos, los cuales serían pagados mediante depósito bancario o transferencia por la cantidad de diez mil pesos, a la cuenta **xxxxx** sucursal **xxxxx** de la institución bancaria **XXXXXX** a nombre de la demandada.

Documental Publica, consistente en las copias certificadas del expediente **xxxxx** el Juzgado **Xxxxxx**, visibles a foja setenta y seis a la ciento siete de los autos, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la cual se acredita que **Xxxxxx**, promovió diligencias de consignación a favor de **Xxxxxx**, a efecto de consignarle a su favor la cantidad de quinientos cuarenta y cuatro mil trescientos noventa pesos, como remanente de pago de la venta de los lotes ubicados en el lote **xxxxxx** y **xxxxxx**, manzana **xxxxxx** del **Xxxxxx** **Xxxxxx**, siendo que en audiencia de fecha seis de agosto de dos mil veinte, se declaró constituido el depósito a favor de la beneficiaria.

Documental Privada, consistente en las fichas de depósito, visible a foja de la quince a la dieciocho de autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien es cierto los mismos, corresponden a documentales privadas, no menos cierto es que la institución bancaria que lo expidió, corresponde a una persona moral debidamente regulada por la 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 su contenido fue corroborado con la confesional a cargo de **Xxxxxx**, siendo que de los mismos se obtiene:

1) En fecha treinta y uno de agosto de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de treinta mil pesos.

2) En fecha treinta de septiembre de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta **xxxxxx** cuya titular lo es: **Xxxxxx**, por la cantidad de treinta mil pesos.

3) En fecha treinta y uno de octubre de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

4) En fecha treinta de abril de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

5) En fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

6) En fecha treinta de junio de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

7) En fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

8) En fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

9) En fecha veintinueve de abril de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

10) En fecha treinta de noviembre de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de veinte mil pesos.

11) En fecha dos de diciembre de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de diez mil pesos.

12) En fecha treinta y uno de diciembre de dos mil quince, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

13) En fecha treinta de julio de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

14) En fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxxx cuya titular lo es: Xxxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

15) En fecha treinta de septiembre de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx por la cantidad de treinta mil pesos.

16) En fecha veintisiete de mayo de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx Xxxxx, por la cantidad de diez mil pesos.

17) En fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de veinte mil pesos.

18) En fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

19) En fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

20) En fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

21) En fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de veinte mil pesos.

22) En fecha dieciocho de enero de dos mil diecisiete, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de diez mil pesos.

23) En fecha veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

24) En fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxx, por la cantidad de treinta mil pesos.

25) En fecha cinco de mayo de dos mil diecisiete, se hizo un depósito a la cuenta xxxxx cuya titular lo es: Xxxxx, por la cantidad de veinte mil pesos.

Importes los anteriores que en suma arrojan la cantidad de seiscientos cincuenta mil pesos.

Documental en Vía de Informe.- Consistente en el informe que rindió la institución bancaria denominada Xxxxx, visible

a fojas de la ciento ochenta y seis a la doscientos treinta y ocho del sumario, a la cual se le otorga valor probatorio pleno conforme lo prevé el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento proveniente de un tercero, sin embargo, su veracidad se robustece con la ratificación que sobre el mismo se hizo en la audiencia celebrada en fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, por tanto, con dicha probanza se demuestra que la cuenta **xxxxx** de dicha institución se encuentra a nombre de **Xxxxx**, así como los diversos movimientos de dicha cuenta desde abril de dos mil quince hasta abril de dos mil diecisiete.

Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto de legal y humana pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte la demandada **Xxxxx**, ofertó diversas probanzas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha uno de febrero de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas ciento cuarenta y dos y ciento cuarenta y tres, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; y en la que reconoció que conoce a **Xxxxx**.

Confesional, a cargo de **Xxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha uno de febrero de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas ciento treinta y nueve y ciento cuarenta, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; y en la que reconoció que conoce a **Xxxxx** y que se ha abstenido de realizar pagos desde el cinco de mayo de dos mil diecisiete respecto de los tres contratos; aclarando que hizo uno que depositaron al

juzgado, presentaron un pago por una diferencia que faltaba de un terreno.

Documental Privada, consistente en el contrato de promesa de compra venta de fecha dos de abril de dos mil quince celebrado entre las partes, en relación con el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del condominio **Xxxxxx**, visible a foja de la once a la catorce de autos, prueba que ya fue valorada al haber sido ofertada también por la parte actora, por tanto, dicha valoración se tiene aquí por reproducida en obvio de espacio y tiempo.

Documental Privada, consistente en el contrato de promesa de compra venta de fecha dos de abril de dos mil quince celebrado entre las partes, en relación con el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del condominio **Xxxxxx**, visible a foja de la siete a la diez de autos, prueba que ya fue valorada al haber sido ofertada también por la parte actora, por tanto, dicha valoración se tiene aquí por reproducida en obvio de espacio y tiempo.

Documental Privada, consistente en el contrato de promesa de compra venta celebrado entre las partes, en relación con el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del condominio **Xxxxxx**, con una superficie de doscientos punto noventa y tres metros, mismo que contiene una añadidura en la superficie que indica "171.17" visible a foja de la cuarenta y seis a la cuarenta y nueve de autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento privado proveniente de las partes cuya existencia y veracidad no fue un hecho controvertido, puesto que **Xxxxxx**, reconoció su existencia, luego, con dicho documento se acredita que las partes de este juicio en fecha dos de abril de dos mil quince, celebraron el referido a verbos de voluntades, en el cual se acordó en la cláusula tercera, que el precio del inmueble lo sería el de quinientos trece mil quinientos diez pesos, cantidad que se pagaría mediante pagos mensuales de diez mil pesos, a partir de dicha fecha; en la cláusula quinta, las partes acordaron que los pagos antes referidos se realizarían mediante depósito bancario a la cuenta **xxxxxx** del Banco **Xxxxxx** a nombre de **Xxxxxx**, o bien mediante transferencia electrónica a la clabe del mismo banco, o bien, acudir al domicilio **Xxxxxx,xxxxxx** colonia **xxxxxx**;

en la cláusula sexta se acordó que la falta de pago puntual por parte del promitente comprador de cualquiera de las cantidades establecidas facultará al promitente vendedor a exigir intereses moratorios calculados a una tasa equivalente al cuatro por ciento mensual, por cada mes o fracción de mes de retraso sobre el importe vencido de cada uno de dichos pagos; por su parte en la cláusula séptima el promitente vendedor acordó que podría dar por vencido el plazo de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial si el promitente comprador faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato; por su parte en la cláusula octava, se estipuló que si el promitente comprador decide cancelar injustificadamente el referido contrato pagará al promitente vendedor el diez por ciento del valor total de la operación, es decir, la cantidad de sesenta mil pesos; en la cláusula novena, los contratantes acordaron que el promitente comprador se obligaba a acudir ante el notario público que designe el promitente vendedor para la elaboración de las escrituras correspondientes.

Cabe hacer mención que por lo que hace a la añadidura contenida en el documento que se valora y a la que se hizo referencia en líneas que preceden, la misma se estima fue realizada por **Xxxxx**, ello es así, atendiendo a que por un lado a la antes mencionada se le declaró confesa según consta de la posición identificada con el número cuarenta, en la que se le tuvo reconociendo tácitamente que manejó una diferencia de superficie en los contratos por lo que hace al lote veinticuatro y en segundo término en el contrato exhibido por la contraria, no se contiene esa modificación; por tanto, el documento que se analiza hace prueba plena en su contra de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Documental Privada, consistente en la constancia de recibo de documentos expedida por la **xxxxx** de las del Estado, el cual se exhibe en el escrito que se provee, mismo que se admite de conformidad con lo dispuesto por los artículos 245 fracción III y 285 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto de legal y humana pruebas que se valoran de acuerdo

a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI. Analizadas las pruebas aportadas por las partes, tenemos que quedó acreditado que éstas celebraron los contratos de promesa de compraventa referidos por los actores en el principal, de igual forma, demostraron que se pagó la cantidad pactada como precio por cada uno de los inmuebles objeto de dichos contratos y que no obstante ello carecen de la escritura pública que ampare la propiedad de los predios objeto de la compraventa, siendo los ubicados en los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, ubicado en el municipio de Xxxxx.

Luego, probado el acuerdo de voluntades de referencia, a Xxxxx y Xxxxx, les asiste el derecho conforme a los artículos 1º y 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para demandar el otorgamiento de la escritura pública de los inmuebles precitados.

Lo anterior obedece a que de ambos artículos se colige que el perjudicado por la falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, pues según el artículo 2188 del Código Civil del Estado, la venta de un inmueble debe hacerse en escritura pública, tal y como lo señala el artículo 2201 del ordenamiento legal en cita.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, registro digital: 2007125, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, décima época, materia(s): Civil, tesis: I.8o.C.16 C (10a.), fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Agosto de 2014, Tomo III, página 1550, tipo: Aislada, de contenido literal:

"ACCIONES DE CONDENA. REQUISITOS PARA SU EJERCICIO. *El ejercicio de la jurisdicción supone un conflicto de intereses motivado por la lesión de un derecho, que es precisamente lo que justifica la intervención del Estado para restablecer el orden jurídico; pero esto no quiere decir que para poner en movimiento la actividad jurisdiccional se requiera la existencia real y efectiva de aquella lesión, mediante la prueba de que el obligado se rehúsa a otorgar la prestación, puesto que ello equivaldría a limitar el derecho de acudir a los tribunales en los casos en que la acción es fundada.*

Las acciones de condena tienen como presupuesto la violación de un derecho, más la existencia de la violación no es requisito para que el órgano del Estado se avoque al conocimiento del asunto, sino una condición para que la acción sea favorablemente acogida en la sentencia. Basta, pues, para que la acción pueda deducirse en juicio y deba, por ende, prestarse la jurisdicción, con que el actor simplemente invoque la existencia de un hecho que importe la violación del derecho y exija su protección."

En ese sentido, tenemos que los artículos 1716 y 2188 del Código Civil del Estado establecen:

"Artículo 1716. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal."

"Artículo 2188. La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública."

De la interpretación de los preceptos legales antes invocados, se advierte que para que resulte procedente la acción intentada es requisito indispensable que se acredite fehacientemente la voluntad de las partes para la celebración del contrato o acto jurídico cuyo cumplimiento se demanda.

Y según se vio con las pruebas aportadas por la parte accionante, demostró el acuerdo de voluntades en que fundó su demanda, de acuerdo al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo que hace que al tenor de los artículos antes citados, proceda la acción de otorgamiento de escritura pública.

Sirve de apoyo legal, por su argumento recur, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Registro: 172112, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, XXVI, Julio de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.26 C, página 2446, que señala:

"ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija

determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbad el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública."

Así como la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, XI, febrero de 1993, página 225, que es del rubro y texto siguiente:

"CONSENTIMIENTO COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS. PARA SU INTEGRACION SE NECESITA TANTO DE LA POLICITACION COMO DE SU ACEPTACION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). Como el artículo 1723 del Código Civil de Jalisco previene que: "El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones; y, en los casos a que se refieren los artículos 1724 a 1726" (se advierte que estos últimos artículos se refieren a la policitud) "y 1781 a 1787, al recibir la aceptación el proponente...", no hay duda de que el consentimiento existe hasta una vez que se recibe la aceptación que debe hacer aquélla a quien se dirigió la oferta, por lo que es inexacto lo afirmado por el quejoso acerca de que la simple oferta, como declaración unilateral de voluntad, era suficiente para que su contraria quedara obligada sin que fuera necesario el acuerdo de voluntades."

VII. Acto seguido se procede al estudio de las excepciones opuestas por **Xxxxx**, lo que se hace de la siguiente manera:

Exceptio non adimpleti contractus o excepción de contrato no cumplido, misma que se hace consistir en el hecho de

que la actora no ha cumplido en tiempo y forma con lo pactado en los contratos, lo cual ha derivado en un detrimento en su economía, pues la actora pretende realizar pagos totalmente fuera de tiempo y sin el pago de los intereses pactados en los contratos.

Agrega que fueron firmados tres contratos en la misma fecha y en los mismos términos, por lo que la parte demandada debía hacer el mismo día tres pagos por la cantidad de diez mil pesos, y que ahora pretenden sorprender a esta autoridad haciéndola creer que los pagos iban dirigidos a un solo contrato, lo cual es totalmente falso. Y por tanto, lo legal sería aplicar debidamente los pagos, y como consecuencia se apreciaría que la actora no ha realizado el pago de algún inmueble, ni tampoco han realizado el pago de intereses por no pago.

Excepción que resulta infundada, toda vez que efectivamente no resulta ser un hecho controvertido que el día dos de abril de dos mil quince, los ahora litigantes celebraron tres contratos de promesa de compraventa, siendo el objeto de dichos contratos los lotes xxxxx, xxxxx y xxxxx, de la manzana xxxxx del fraccionamiento Xxxxx ubicado en el municipio de Xxxxx, xxxxx.

Sin embargo, la parte actora demostró que los pagos que realizó fueron exclusivamente encaminados al pago de los lotes xxxxx y xxxxx, pues ello, se evidenció plenamente con la prueba confesional a cargo de la oponente, quien fue declarada confesa entre otras cosas de que los pagos realizados por la parte actora fueron destinados únicamente a los lotes en cita, siendo que por lo que hace al lote xxxxx, también se le declaró confesa de que la obligación de los compradores en realizar el pago respectivo quedó suspendida con motivo de la diferencia en la superficie que la vendedora manejó en los contratos. Amén de lo anterior, la mencionada diferencia en la superficie que le corresponde al lote veinticuatro se corroboró con el propio contrato exhibido por Xxxxx, del cual se aprecia la añadidura contenida en el apartado correspondiente a la superficie, disminuyendo a la que contiene el contrato que obra en poder de la actora en el principal.

En otro tenor de ideas, cabe hacer mención que esta autoridad no pasa por alto que al haberse pactado en la cláusula tercera de los contratos fundatorios que los pagos serían mensuales

a partir de dicha fecha, es evidente que contrario a lo señalado por la parte actora en el principal sí existe un día cierto para la realización del pago, pues si se toma en cuenta que los basales se celebraron el día dos de abril de dos mil quince, es evidente que los pagos se realizarían el día dos de cada mes, que es cuando se cumple el mes.

Sin embargo, con las documentales privadas consistentes en las fichas de depósito a la cuenta de la oponente, se presume, que no obstante el contenido de dicha cláusula la demandada de forma tácita aceptó la modificación del convenio en cuanto a las fechas y a los montos pactados, pues existen depósitos por una cantidad mayor a la pactada así como en diversas fechas, incluso existen meses en los que se hicieron dos depósitos como lo fueron los meses de diciembre de dos mil quince y mayo de dos mil dieciséis, por tanto, al haber recibido dichos pagos la ahora demandada y no haber demandado previamente la rescisión por mora, se entiende que los mismos fueron encaminados exclusivamente a capital, hipótesis que incluso se confirma tomando en cuenta que **Xxxxxx**, fue declarada confesa, por un lado de que los pagos realizados por los promitentes compradores y que se describe en el listado que aparece en el escrito inicial de demanda, fueron destinados únicamente a los pagos de los lotes ocho y diez, y además también se le tuvo reconociendo que a la fecha del desahogo de la prueba confesional -dos de marzo de dos mil veintiuno-, pese a haber recibido el pago total de dichos inmuebles se ha abstenido de realizar las gestiones necesarias para la escrituración.

Consecuentemente, si tomamos en cuenta que el pago del precio de los inmuebles objeto del juicio principal fue pactado mediante pagos mensuales, consecutivos, y no se hizo reserva en los intereses, en consecuencia éstos no se generaron, pues se insiste con la prueba confesional a cargo de **Xxxxxx**, se corroboró ello; de ahí la improcedencia de la excepción que se plantea.

Excepción derivada de los artículos 91, 92 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, consistente en que los actores omitieron acompañar al escrito de demanda los documentos de los cuales se desprende que han cumplido con la totalidad de los pagos contratados, motivo por el

cuales han perdido el derecho de exhibirlos dentro de la secuela procesal, y en caso de hacerlo los mismos deberán ser rechazadas, tal y como lo dispone el numeral 92 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, afirmando que la actora pretende el cumplimiento de un contrato de compraventa, sin que dicha parte haya cumplido antes a lo que se comprometió, omitiendo acompañar documental alguna que le permita conocer el cumplimiento de sus obligaciones.

Sustentando su excepción en las tesis de rubro:

"DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, OPORTUNIDAD PARA PRESENTARLOS."

"DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA EXCEPCION, PRESENTACION EXTEMPORANEA DE LOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO),"

"DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCION".

Excepción que es infundada

Al efecto cabe señalar lo que dispone el numeral 92 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en que el opositor funda su excepción:

"ARTÍCULO 92.- Después de la demanda o su contestación, no se admitirán al actor ni al demandado, respectivamente, otros documentos fundatorios que los que se hallen en alguno de los casos siguientes:

I.- Ser de fecha posterior a dichos escritos;

II.- Los anteriores respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia;

III.- Los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no sean imputables a la parte interesada y siempre que haya hecho oportunamente la designación expresada en el párrafo segundo del artículo 91."

Ahora bien, el artículo previamente transcrito, prevé las excepciones en que serán admitidos otros documentos fundatorios, mismos que no fueron presentados con la demandada o contestación según sea el caso, y en la fracción III predice la admisión de aquellos que no haya sido posible adquirir con anterioridad; ahora bien, en el caso a estudio tenemos que **Xxxxxx** y

Xxxxx, adquirieron como obligación en los documentos base la realización del pago del precio pactado por cada uno de los inmuebles que fueron objeto de los contratos de promesa de compraventa cuyo cumplimiento ahora se reclama, por tanto, éstos debieron haber demostrado la realización del pago total del precio para así estar en aptitud de demandar la escrituración de los mismos a su favor. situación que sí demostraron, puesto que para evidenciar ello exhibieron los veinticinco comprobantes de depósito que obran a fojas quince a diecinueve del sumario, los cuales en su conjunto suman la cantidad de seiscientos cincuenta mil pesos.

Por otro lado, si bien no exhibió las copias certificadas de las diligencias de consignación, sin embargo, en acatamiento a lo preceptuado por el numeral 92 adujo que las copias certificadas de dichas diligencias habían sido solicitadas exhibiendo acuse de recibido de la promoción dirigida al expediente xxxxx del índice del Juzgado Xxxxx, del cual se demuestra la solicitud hecha en fecha treinta de junio de dos mil veinte -fecha de presentación de la demanda que dio origen al presente procedimiento-, por la autorizada legal de la parte actora para efectos de obtener copias certificadas de dichas diligencias, por tanto, es evidente que no existe razón para que la suscrita le este valor a dichas copias certificadas con las cuales se demuestra el pago realizado por la ahora demandada por el remanente del precio pactado por los lotes xxxxx y xxxxx de la manzana xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, que ahora constituyen la materia de este juicio.

De ahí la improcedencia de la excepción que se analiza.

Excepción que se deriva de la respuesta dada al hecho identificado como cuatro, consistente en que la actora desde el día cinco de mayo de dos mil diecisiete, no realizó pago alguno del precio pactado en los contratos, prueba de ello, es la relación de pagos que la actora hace en el hecho tres de su demanda, siendo incomprensible que los actores manifiesten que no pagaron a la demandada porque "no recibía llamadas", cuando en los contratos está establecido que el pago se realizaría mediante depósitos a una cuenta bancaria. Y que contrario a ello, la demandada les realizó continuamente requerimientos de pago extrajudiciales, que incluso, se citaron en la notaria número veintisiete de las del Estado, el día

treinta de julio de dos mil veinte, para formalizar un arreglo al que habían llegado, consistente en formalizar la compraventa del lote veinticuatro, xxxxx xxxxx; así como la rescisión de los contratos referentes a los lotes xxxxx y xxxxx de la xxxxx xxxxx; sin embargo, afirma que los actores no acudieron a la cita.

Excepción que es improcedente, toda vez que resulta cierto que con posterioridad al día cinco de mayo de dos mil diecisiete, la actora no realizó pago alguno, no obstante que los basales se acordó que los pagos se realizarían entre otras formas mediante depósitos bancarios, sin embargo, con la confesional a cargo de la demandada se demostró que se abstuvo de realizar la escrituración del lote xxxxx, no obstante que éste ya le había sido pagado, dejando a partir de dicha fecha de contestar las llamadas que le hacían los promitentes compradores, razón por la cual éstos se vieron en la necesidad de realizar la consignación del pago por el remanente correspondiente al lote xxxxx, aunado a ello, la demandada también fue declarada confesa de que firmó de recibido la orden de pago dentro del expediente xxxxx del Juzgado xxx, en consecuencia, al haber recibido la parte vendedora el pago se entiende conforme con su pago y con ello purgó los vicios del incumplimiento.

Argumento rector que encuentra su sustento en la tesis aislada Época: Octava Época, Registro: 221599, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo VIII, Octubre de 1991, Materia(s): Civil, Tesis: XV.1o.27 C, Página: 124 de e ígrafe:

"ACCION RESCISORIA EN VIA RECONVENCIONAL, IMPROCEDENCIA DE LA, AUN CUANDO EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE PAGO SEA EXTEMPORANEO. Cuando el cumplimiento de una obligación de pago se da, aun cuando sea de manera extemporánea, es obvio que desaparece la omisión en que se sustentaría la acción rescisoria intentada con posterioridad a tal cumplimiento, puesto que al haber exhibido el actor con su demanda de liberación de pago y otorgamiento de escritura, el saldo del precio convenido, es incuestionable que con ello desapareció la materia de la rescisión contrademandada, porque ya no había incumplimiento por parte del comprador, de lo cual se deriva la circunstancia de que dicho pago extemporáneo sólo da acción al

venedor, en su caso, para reclamar el cobro de los intereses correspondientes.”

De igual forma cobra aplicabilidad la tesis aislada, Época: Octava Época, Registro: 218480, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo X, Septiembre de 1992, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.111 C, Página: 245, de rubro y texto:

"COMPRAVENTA A PLAZOS. PAGOS EXTEMPORANEOS. ACEPTACIÓN DE. En la compraventa a plazos, la aceptación por parte de la vendedora de pagos extemporáneos, sólo le da el derecho a exigir el pago de intereses, mas no así a la rescisión del contrato."

Al margen de lo antes expuesto, **Xxxxxx**, no ofertó medio de convicción alguno tendiente a demostrar el acuerdo que dice celebró con los demandados, cuya formalización se iba a realizar en la notaria que refiere, no obstante que en ese sentido le correspondía la carga de la prueba.

De ahí lo improcedente de dicho medio de defensa.

VIII. En mérito de lo antes expuesto, se declara que la parte actora **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, admitió su acción, en tanto que la parte demandada **Xxxxxx**, opuso diversas excepciones, mismas que no quedaron demostradas.

Se condena a **Xxxxxx**, a cumplir con el contrato de compraventa de fecha dos de abril de dos mil quince, celebrado con la parte demandante, respecto del lote **xxxxxx** manzana **xxxxxx**, del **Xxxxxx**.

Se condena a **Xxxxxx**, a otorgar y firmar la escritura correspondiente a la compraventa del referido inmueble ante notario público, y en caso de negativa de su parte el juzgado lo hará en su rebeldía

Se condena a **Xxxxxx**, a cumplir con el contrato de compraventa de fecha dos de abril de dos mil quince, celebrado con la parte demandante, respecto del lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del **Xxxxxx**.

Se condena a **Xxxxxx**, a otorgar y firmar la escritura correspondiente a la compraventa del referido inmueble ante notario

público, y en caso de negativa de su parte el juzgado lo hará en su reberdía.

Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a **Xxxxxx**, a pagar a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, los gastos y costas, al haber resultado parte perdedora, 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 citado ordenamiento procesal de la materia.

IX. Acto seguido se procede a abordar lo atinente a la acción de rescisión de contrato ejercida por **Xxxxxx**, la cual no quedó acreditada como a continuación se verá.

X. 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 **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, 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, 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 del 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 oscura 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”

La excepción en análisis la hacen consistir en el hecho de que por lo que hace a las pretensiones identificadas como d), e) y f) indica que no se narran los hechos que dan origen a la causa de pedir; de igual forma arguye que el hecho identificado como cuatro es oscuro pues no expone los hechos que relacione con la cláusula sexta de los contratos, pues la actora únicamente se limita a establecer el contenido de la cláusula sexta, omitiendo en cada momento establecer con precisión y claridad los hechos que se le imputan en relación con la misma, lo que impide que se realice una adecuada defensa.

Agrega que **Xxxxx**, no precisa las circunstancias de tiempo, modo y lugar y menos cuál es en específico la causa de pedir en relación con la cláusula sexta de los contratos lo que debía precisarse ya que dicha cláusula habla de varios supuestos e impone obligaciones a ambas partes y no sólo a una de ellas, por tanto, al no existir una narrativa, ni una causa de pedir en cuanto a la cláusula sexta de los contratos que refiere, es que debe declararse procedente la excepción planteada.

Asimismo, sostiene que el hecho identificado como cinco, también es oscuro, pues no relaciona los hechos con la cláusula octava de los contratos, lo que impide que se realice una adecuada defensa.

Dice que no se señalan circunstancias de tiempo, modo y lugar en qué supuestamente se hicieron los requerimientos extrajudiciales, limitándose a señalar que "*desde la fecha antes aludida*" sin embargo, en ningún momento se advierte fecha alguna, lo que tiene como origen la falsedad con que se conduce la actora en la reconvención.

Agrega que el hecho siete, de igual forma es oscuro, al no exponer de manera clara y precisa los hechos en que basa su petición, pues no manifiesta un solo hecho o consideración, por el cual se debe declarar la rescisión de los contratos, afirmando que la demandante únicamente se limita a establecer que se decrete la rescisión de los contratos, omitiendo señalar con toda claridad los hechos en que descansa su acción.

Excepción que resulta infundada ya que por oscuridad en la demanda se entiende que ésta se redacta en términos confusos o imprecisos que impidan a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda.

Y contrario a lo anterior, del análisis del escrito de demanda, se desprende que ésta sí cumple con los requisitos que al efecto prevé el numeral 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto si bien dicha fracción dispone que la demanda debe contener los hechos en que se funda la acción narrándolos y numerándolos con claridad y precisión, sin embargo, ello no implica que la demanda no se debe interpretar en su conjunto, luego, de la demanda reconvencional se aprecia que **Xxxxx**, invocó como causal de rescisión la falta de pago puntual del precio acordado, de igual forma, en el hecho tres claramente la accionante manifiesta que el pago mensual pactado por los tres lotes era de treinta mil pesos, lo cual pocas veces ocurrió en tiempo y forma, pues los demandados suspendieron el pago el cinco de mayo de dos mil diecisiete, asimismo, en los hechos identificados como cuatro y cinco, adujo que en la cláusula sexta se pactó el pago de un interés por el no pago oportuno a razón del cuatro por ciento

sobre saldos insolutos y por su parte en la cláusula octava se pactó el pago de una pena convencional por el incumplimiento o terminación anticipada de los contratos y con ello a criterio de quien ahora resuelve se justifica las pretensiones reclamadas bajo los incisos, d), e) y f).

Siendo que el contenido de la cláusula sexta es claro en señalar en qué supuestos se puede cobrar el interés pactado, luego, tomando en cuenta que en la demanda **Xxxxxx**, indicó que la razón del cobro es precisamente la falta de pago por parte de los demandados en la reconvención, resulta evidente que adversariamente a lo sostenido por la oponente, del contenido integral de dicha cláusula se desprende que sólo hay un supuesto para que se actualice el cobro de intereses, asimismo, no se aprecia que contenga obligaciones a ambas partes, pues la misma de forma literal establece lo siguiente:

"SEXTA. La falta de pago puntual por parte del "PROMITENTE COMPRADOR" de cualesquiera de las cantidades establecidas, facultara al "PROMITENTE VENDEDOR" a exigir intereses moratorios calculados a una tasa equivalente al 4% mensual, por cada mes o fracción de mes de retraso sobre el importe vencido de cada uno de dichos pagos, considerando un periodo de gracia de 5 días".

Como se desprende del contenido integral de dicha cláusula, se aprecia que no contiene obligaciones para ambas partes, ni tampoco habla de diversos supuestos, de ahí que dichas alegaciones hechas valer por la contendiente resulten una falacia.

Por otro lado, efectivamente resulta cierto que la actora en la reconvención no precisa expresamente cuándo fue que hizo los requerimientos de pago, sin embargo, ello es irrelevante para la litis, pues al imputarse a la parte reo un hecho negativo, les correspondía a dicha parte, demostrar su cumplimiento, además de que del escrito presentado por la parte demandada, relativo a la contestación de demanda, se advierte que dio contestación a los hechos, por lo que estuvo en aptitud de controvertirlos mediante la oposición de defensas y excepciones, así como para aportar elementos de convicción tendientes a desvirtuarlos, por lo que no existió estado de indefensión de su parte; aunado a que, tal

circunstancia no obedece propiamente a la existencia o no de oscuridad en la demanda, sino más bien es una situación que deberá ser objeto de demostración en el procedimiento.

Consecuentemente, por lo antes señalado es que resulta improcedente la excepción analizada.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

"OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE REQUISITOS DE LA.

Para que la excepción de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica."

XI. La parte actora reconveniente hace descansar su acción sustancialmente en el hecho de que en fecha dos de abril de dos mil quince, en su carácter de promitente vendedor, celebró tres contratos de promesa de compraventa con los señores **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, respecto de los lotes **xxxxxx**, **xxxxxx** y **xxxxxx** de la manzana **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**.

Que el precio pactado para el lote **xxxxxx** lo fue de seiscientos dos mil setecientos noventa pesos; el precio pactado para el lote **xxxxxx**, lo fue de quinientos noventa y un mil seiscientos pesos y para el lote veinticuatro, lo fue de quinientos trece mil quinientos diez pesos, los cuales se deberían realizar en la cuenta **xxxxxx** de la institución financiera **XXXXXX** que el pago se realizaría mediante pagos mensuales de diez mil pesos, a partir de la firma de dichos contratos.

Siendo que los demandados suspendieron la realización de los pagos a partir del día cinco de mayo de dos mil diecisiete, que en cada contrato se pactó un interés por el pago no oportuno a razón del cuatro por ciento sobre saldos insolutos, de igual forma, en la

cláusula octava de cada contrato se pactó el pago de una pena convencional por el incumplimiento o terminación anticipada de cada contrato.

Agregando la actora reconvencionista que a partir de la mencionada fecha estuvo requiriendo de forma extrajudicial a los promitentes compradores para que cumplieran con el pago pactado, quienes le señalaban que no tenían dinero.

Indicando que en fechas recientes le propuso al señor **Xxxxx**, aplicar los pagos realizados al contrato del lote veinticuatro, proceder a la formalización del contrato de compraventa ante notario público, y que respecto de los lotes ocho y diez le firmara la rescisión de sus respectivos contratos, a lo cual accedió, quedándose de ver en las instalaciones de la notaria veintisiete de las del Estado, sin embargo, **Xxxxx** y **Xxxxx** no acudieron.

Razón por la cual demanda en los términos que lo hace.

XII. Ahora bien, la parte actora reconvencionista basa su acción de rescisión fundamentalmente en el hecho de que **Xxxxx** y **Xxxxx** han incumplido con el pago de los tres contratos de promesa de compraventa celebrados en fecha dos de abril de dos mil quince, respecto de los inmuebles ubicados en los lotes **xxxxx**, **xxxxx** y **xxxxx**, del Condominio **Xxxxx**, del municipio de **Xxxxx,xxxxx**, pues alude que posterior al cinco de mayo de dos mil diecisiete los demandados no han realizado algún pago.

Cabe hacer mención, que la celebración de dichos contratos no resulta ser un hecho controvertido, pues ambas partes reconocieron su existencia.

Por otro lado, valoradas las pruebas ofertadas por las partes se estima que en el presente juicio **Xxxxx** y **Xxxxx** acreditaron en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, el cumplimiento a los contratos correspondientes a los lotes **xxxxx** y **xxxxx**, por lo que respecto a los mismos no se acreditó la causal de rescisión invocada por la accionante.

Lo anterior es así tomando en cuenta que con las documentales exhibidas por la actora en el principal así como con la confesional a cargo de **Xxxxx**, se demostró que los demandados reconvencionistas sí realizaron el pago del precio pactado por cada

uno de los referidos lotes –ocho y diez-, tomando en consideración que este ascendía en su conjunto a la cantidad de un millón ciento noventa y cuatro mil trescientos noventa pesos, situación que se evidenció plenamente con los veinticinco comprobantes de depósito a la cuenta de la actora reconvencionista, los cuales en su conjunto arrojan la cantidad de seiscientos cincuenta mil pesos, así como con la consignación que consta en la orden de pago número **xxxxxx** valiosa por la cantidad de quinientos cuarenta y cuatro mil trescientos noventa pesos, cantidades que en su conjunto nos da la cantidad pactada como precio, de ahí que por lo que respecta a dichos lotes no resulta procedente la acción de rescisión hecha valer por **Xxxxxx**.

Por lo que hace al lote **xxxxxx**, de la manzana **xxxxxx**, del **Xxxxxx**, considera la suscrita juez que tampoco se acreditó la acción rescisoria que ahora se analiza, por lo siguiente:

Como ya se dijo el elemento de la acción, consistente en la pretensión concreta perseguida por quien la hace valer, le corresponde probar a la parte actora, 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."

Así pues, con las pruebas antes valoradas se acredita que las partes celebraron en fecha dos de abril de dos mil quince, un contrato de promesa de compraventa respecto del lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx** del **Xxxxxx**.

Si bien del cúmulo probatorio que obra en autos se acredita el incumplimiento con el pago por parte de la demandada respecto del referido predio, pues la demandada reconvencionista

no ofertó medio de convicción encaminado a demostrar la realización del pago y por el contrario reconoció dicho incumplimiento en su escrito de contestación a la demanda reconvenzional, argumentando que ello obedece debido a que se acogió a lo dispuesto por el artículo 2170 del Código Civil, pues tuvo el temor fundado en la posesión de dicho inmueble, ello, ante la diferencia de la superficie señalada en el contrato que tiene en su poder comparado con el de la demandada en el principal, pues en el de ésta última aparece una superficie de ciento setenta y uno punto diecisiete metros, y en el que exhiben la demandada reconvenzionista se hace constar una superficie de doscientos punto noventa y tres metros cuadrados, por tanto, al no existir coincidencia en la superficie en los contratos en poder de las partes y no existir una aclaración respecto a ello, se actualizó el temor fundado de ser perturbado en la posesión del mismo, razón por la cual suspendió la realización del pago.

Siendo que dicha afirmación fue demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues del contrato respecto de dicho predio exhibido por la actora se aprecia que contiene una variación en cuanto a la superficie comparado con el contrato que posee la parte demandada reconvenzionista, pues si bien ambos contratos contienen la superficie de doscientos punto noventa y tres metros, empero, el exhibido por la actora en la reconvección contiene debajo de dicha superficie una flecha y se le añadió "171.17", variación que se demuestra fehacientemente con la confesional a cargo de **Xxxxxx**, en la que se le declaró confesa de que sabe que la suspensión en el pago del lote **xxxxxx**, fue con motivo de la diferencia en la superficie que manejó en los contratos que obran en autos, luego, es incuestionable el hecho de que la actora en la reconvección varió de forma injustificada la superficie que le correspondía al lote número **xxxxxx**, incumpliendo con ello en las obligaciones contraídas en el fundatorio celebrado con la actora y entregado a ésta.

Cabe destacar que como ya se dijo de acuerdo al artículo 1677 del Código Civil del Estado, los contratos se perfeccionan por

el mero consentimiento, y desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley; y en términos del numeral 1678 del citado ordenamiento, la validez y cumplimiento de los contratos, no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Es aplicable, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

"CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrata el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo."

Sin embargo, en el caso concreto que nos ocupa, la acción de rescisión de contrato hecha valer por **Xxxxxx**, no quedó demostrada, pues por lo que hace a los lotes **xxxxxx** y **xxxxxx** de la manzana **xxxxxx** del **Xxxxxx** los actores en el principal, demostraron su cumplimiento; mientras que por lo que respecta al contrato referente al lote **xxxxxx** de la manzana **xxxxxx** del citado

co dominio, con la documental privada consistente en los contratos de compraventa ofertados por los litigantes, así como con la confesional a cargo de **Xxxxxx**, se demostró que ésta varió en perjuicio de los compradores la superficie que le correspondía al citado inmueble, pues disminuyó la misma.

Por tanto, es evidente que ambas partes contrajeron obligaciones, y por lo que hace a la actora en la reconvención ésta no demostró haber cumplido con sus obligaciones contraídas para de esta forma estar en aptitud de ejercer la acción promovida en el presente juicio; puesto que se insiste varió de forma considerable la superficie que dio en venta a los demandados en la reconvención; por tanto, **Xxxxxx** por lo que hace a sus obligaciones debió demostrar que ella sí había cumplido con las mismas, para de ese modo poder exigir a la parte demandada reconvencionista el cumplimiento o en su defecto la rescisión del contrato de promesa de compraventa del lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, del **Xxxxxx**.

Consecuentemente, en el caso concreto que se analiza se tiene que **Xxxxxx**, no acreditó que haya cumplido cabalmente con las obligaciones a las cuales se comprometió en el referido acuerdo de voluntades, pues de forma unilateral disminuyó la superficie del inmueble objeto de la compraventa identificado como lote **xxxxxx** manzana **xxxxxx** del **Xxxxxx**; luego, tomando en cuenta que en el presente caso estamos ante la presencia de un contrato bilateral, de ahí que no le asista el derecho para demandar la rescisión.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo **por analogía** la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, emitida por extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, 1980, parte II, página 36, que es del rubro y texto siguiente:

"CUMPLIMIENTO FORZADO, ACCION DE. REQUISITO DE PROCEDENCIA. *Tratándose, como en el caso, de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para*

exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato."

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

"CONTRATOS BILATERALES, ACCION DE CUMPLIMIENTO DE LOS. *Tratándose de contratos que impliquen derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, para que proceda la acción que concede el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal a una de las partes para exigir de la otra el cumplimiento total, es necesario que la demandante justifique hallarse previamente al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden conforme al contrato."*

XIII. Por todo lo anterior se declara improcedente la acción de rescisión de contratos de promesa de compraventa hecha valer por **Xxxxxx**, en contra de la demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx**.

En consecuencia se absuelve a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, del pago y cumplimiento de todas las prestaciones reclamadas, lo que hace innecesario el análisis de excepciones puestas por los antes mencionados pues a nada práctico conduciría dado que no se variaría el sentido de la sentencia de conformidad con el artículo 82 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."

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, toda vez que dicho precepto establece que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria las costas del proceso; y que se considera que pierde una parte, cuando el tribunal acoge, total o parcialmente, las pretensiones de la parte contraria.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1715, 1716, 2121, 2187, 2188, 2197 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1,2, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

SEGUNDO. Procedió la vía única civil y en ella la parte actora en el principal **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, acreditó su acción, en tanto que la parte demandada **Xxxxxx**, opuso diversas excepciones, mismas que no quedaron demostradas.

TERCERO. Se declara que la parte actora **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, acreditó su acción, en tanto que la parte demandada **Xxxxxx**, opuso diversas excepciones, mismas que no quedaron demostradas.

CUARTO. Se condena a **Xxxxxx**, a cumplir con el contrato

de compraventa de fecha dos de abril de dos mil quince, celebrado con la parte demandante, respecto del lote xxxxx, manzana xxxxx, del xxxxx

QUINTO. Se condena a xxxxx, a otorgar y firmar la escritura correspondiente a la compraventa del lote xxxxx, manzana xxxxx, del xxxxx, ante notario público, y en caso de negativa de su parte el juzgado lo hará en su rebeldía

SEXTO. Se condena a xxxxx, a cumplir con el contrato de compraventa de fecha dos de abril de dos mil quince, celebrado con la parte demandante, respecto del lote xxxxx manzana xxxxx del xxxxx.

SÉPTIMO. Se condena a xxxxx, a otorgar y firmar la escritura correspondiente a la compraventa del lote xxxxx manzana xxxxx del xxxxx, ante notario público, y en caso de negativa de su parte el juzgado lo hará en su rebeldía.

OCTAVO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

NOVENO. Se condena a xxxxx, a pagar a xxxxx y xxxxx, los gastos y costas, generados por la acción principal.

DÉCIMO. Se declara que la actora en la reconvencción xxxxx, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que la demandada reconvenccionista xxxxx, xxxxx, dio contestación a la demanda y se estimó innecesario el estudio de sus excepciones.

DÉCIMO PRIMERO. Se absuelve a xxxxx y xxxxx, de las prestaciones que les son reclamadas en la acción reconvenccional.

DÉCIMO SEGUNDO. Se condena a la parte actora en la reconvencción a pagar a favor de xxxxx y xxxxx los gastos y costas del juicio; cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

DÉCIMO TERCERO. 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.

DÉCIMO CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretario de Acuerdos **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**, que autoriza. Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, secretario de acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **dieciocho de marzo 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 (**0541/2020**) dictada en (**diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**) por el (Juez Primero Civil), constante de (**cuarenta**) 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, sus domicilios, nombre de notarios, datos de identificación del inmueble materia de la litis, nombres de instituciones bancarias y números de cuenta) 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.