

Aguascalientes, Aguascalientes, a
veintiocho de febrero de dos mil veinte.-

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

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

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 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.**" y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es Juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del

establecimiento civil, siendo que en el caso a estudio en el principal se ejercita la rescisión de contrato la cual es una obligación personal, dándose así el supuesto de la norma indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- La actora *****, demanda por su propio derecho demanda a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- Para que por sentencia firme se rescinda el contrato de obra a precio alzado, suscrito el día siete de agosto de dos mil diecisiete, celebrado por la demandada *****, con el carácter de contratista, y la Suscrita, con el carácter de cliente, respecto de la construcción de una casa habitación, en un lote de terreno propiedad de la Suscrita, ubicado en *****, número ****, Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, ya que la misma se encuentra actualmente sin terminar y abandonada, no obstante haberse convenido como fecha de terminación de la obra, el pasado día veintiocho de octubre de dos mil diecisiete, lo anterior, como habrá de señalarse en los hechos de esta demanda. B) Para que por sentencia firme, se condene a la demandada hacer devolución a la Suscrita de la cantidad de \$185,481.00 (CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.), que recibió de parte de la Suscrita con demasía, con motivos de los recursos que con exceso me solicitó para la construcción de dicha obra, como habrá de señalarse en los hechos de esta demanda, y como habrá de**

probarse en su momento procesal oportuno. C) Para que por sentencia firme se condene a la demandada hacerme pago de los gastos de reparación que deben realizarse a toda la obra en general, así como al desperfecto que presenta su estructura de construcción, consistente en la cuneta que se formó en el techo del área de sala comedor, cantidad que habrá de ser cuantificada en base al dictamen de avalúo que al efecto rindan los peritos designados por las partes, y Perito tercero en discordia para el caso de ser necesario. D) Para que por sentencia firme, se condene a la demandada hacer el pago a la Suscrita, de intereses legales moratorios, a razón del NUEVE POR CIENTO anual, sobre la cantidad antes reclamada, a partir de la legal notificación de la presente demanda, y hasta la fecha en la cual se me haga el pago total de lo reclamado. E) Para que por sentencia firme, se condene a la demandada, al pago de gastos y costas generados con motivo de este juicio, el cual, por su culpa me veo en la imperiosa necesidad de promover". Acción que contemplan los artículos 1820, 2489 Y 2502 del Código Civil vigente en el Estado.-

La demandada *****, da contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones reclamadas y parcial respecto de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones de su parte las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN PARA RECLAMAR RESCISIÓN DE CONTRATO ALGUNO.- 2.- FALTA DE ACCIÓN PARA PEDIR DEVOLUCIÓN ALGUNA DE DINERO.- 3.- REVERSIÓN DE COSTAS.- 4.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.- 5.- DE QUE NO**

PUEDE MODIFICAR NI PERFECCIONAR SU ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.

IV.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad, establece. **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"** y para dar cumplimiento a lo anterior, las partes expusieron en sus escritos de demanda y contestación, los hechos en que fundan sus pretensiones y excepciones, y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que se obligó a realizar la construcción de una casa habitación a la cliente, en el lote de terreno ubicado en calle ***** número *****, Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, manifestando a la cliente conocer las condiciones conforme a las cuales llevaría los trabajos de la obra en comento; que se obligó a terminar los trabajos de la obra a más tardar el día veintiocho de octubre de dos mil diecisiete; que celebró un nuevo contrato de obra verbal con la cliente, mediante el cual se obligaba a realizar la

construcción de una segunda habitación con baño completo en el segundo piso, por el cual fijó como precio de la construcción de la obra último señalada, la cantidad de CUARENTA MIL PESOS; que se obligó a dar a firma a la cliente, la bitácora del avance de construcción de la obra para mantenerla informada y de esta manera le fueran aprobados los montos que solicitara; que se obligaba a hacer saber a la cliente mediante la mencionada bitácora, el avance de la obra; que pidió a la cliente que le depositara en su propia cuenta bancaria número *****, clave número *****, de la Institución Bancaria denominada comercialmente Banorte, el dinero para la construcción de la obra en comento; que pidió a la cliente la cantidad de **CIENTO SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS**, por concepto de inicio de construcción, mismo que recibió el día ocho de agosto de dos mil diecisiete; que pidió a la cliente diversas cantidades de dinero por concepto de construcción de obra, las cuales recibió en las fechas que a continuación se señalan y por los montos siguientes: el treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, la cantidad de **CIENTO DIECISIETE MIL PESOS**; el catorce de septiembre de dos mil diecisiete: **SETENTA Y TRES MIL PESOS**; el veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete: **CIENTO VEINTE MIL PESOS**; el diecisiete de octubre de dos mil diecisiete: **CIEN MIL PESOS**; el dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete: **SETENTA MIL PESOS**; el siete de

noviembre de dos mil diecisiete: **SESENTA MIL PESOS**; cantidades antes indicadas que las recibió mediante el pago en su cuenta bancaria antes referida; que en total por concepto de la obra en construcción recibió la cantidad de **SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS**, cantidades que recibiera mediante depósito en la cuenta de banco antes referida; que pidió a la cliente la cantidad de **NUEVE MIL PESOS** por concepto de pago de licencia de construcción; **que de la obra en comento, dejó la sala comedor sin yeso en el techo; que dejó el cuarto de lavado sin enyesar; que dejó el patio del cuarto de lavado sin piso; que dejó la escalera del segundo piso en obra negra; que dejó la primer recámara del segundo piso, sin piso; que dejó en obra negra baño completo de la recámara señalada anteriormente; que dejó la segunda recámara del segundo piso, sin piso; que dejó en obra negra el baño completo de la recámara señalada anteriormente.-**

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el recibo de la cantidad de **NUEVE MIL PESOS**, de fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, visible a faja once de los autos, respecto al cual, la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *********, quien en audiencia de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, reconoció dicho documento, al ser su puño y letra, ello aún cuando manifieste haberlo recibido en un tiempo distinto al que fue señalado por la parte actora; en consecuencia, se les concede

valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se demuestra que la demandada recibió la cantidad de **NUEVE MIL PESOS** por concepto de **pago de trámites para licencia de construcción.**

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en los voucher de depósito por diversas cantidades, agregados de la foja doce a la catorce de autos, mismos que se describen en el cuadro que a continuación se inserta, haciendo la aclaración que algunos de ellos no son visibles sus datos, y uno de estos se plasmó de forma manuscrita, tal como a continuación se ilustra:

FOJA	FECHA	CANTIDAD	BENEFICIARIO
12	08/08/2017	\$175,500.00	*****
12	31/08/2017	NO VISIBLE	NO VISIBLE
13	14/09/2017	\$73,000.00	*****
13	29/09/2017	\$120,000.00	*****
12	17/10/2017	\$100,000.00	*****
14	07/11/2017	NO VISIBLE	NO VISIBLE IMPRESO PERO SÍ MANUSCRITO POR \$60,000.00
14	16/11/2017	\$70,000.00	*****

Prueba a la cual se le concede valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido fue robustecido con el reconocimiento que hace la demandada al absolver posiciones en el sentido de que sí fueron recibidos

dichos pagos, así como los reconoció en su escrito de contestación de demanda, consecuentemente, con dicha prueba se demuestra que la actora realizó los pagos que han sido descritos anteriormente y en las fechas ya indicadas a favor de la demandada. Pese a lo anterior, también perjudica a la parte oferente la prueba en comento, en razón de que posterior al mes de octubre, la actora realizó dos pagos a la demandada, éstos los días siete y once de noviembre de dos mil diecisiete, con lo cual se acredita que para la entrega de la segunda planta se aplazó el término inicialmente pactado, pues de no haber sido así, si como lo sostiene la actora, su contraria hubiera abandonado la construcción en el mes de octubre, no existiría razón para que siguiera haciendo pagos a la demandada, y contrario a ello, hizo otros dos pagos a la primer fecha de entrega.-

DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME, a cargo de la *****, visible a foja ciento treinta y nueve de autos; a cargo de *****, agregado de la foja ciento sesenta y seis a la ciento setenta y cinco de autos; y, a cargo de *****, visible de la foja ciento cuarenta y uno a la ciento cincuenta y dos de autos; a las cuales se les concede pleno valor probatorio conforme al artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues de su contenido se desprenden los pagos que afirma la parte actora hizo a la demandada y que esta última reconoció en su escrito de contestación a la demanda, además también

esta corroborado su contenido con el reconocimiento que hace la demandada al absolver posiciones; por lo que con dichas pruebas se demuestra que la actora realizó los pagos que señala en su escrito de demandada, en las fechas ya indicadas, a favor de la demandada.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del expediente número ***** del índice del Juzgado Primero de lo Civil del Estado, promovido por ***** en contra de *****, que consta de la foja quince a la treinta de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que dentro de los medios preparatorios promovidos ante aquel juzgado, en audiencia de fecha once de junio de dos mil dieciocho, bajo protesta de decir verdad, la demandada *****, reconoció que celebró con la actora un contrato como contratista; que posteriormente, la señora *****, le comentó que quiere una recámara también y no se le aumenta ese presupuesto, sobre ese presupuesto decide hacerlo, se inicia la obra, cuando van al terreno a revisarlo, está lleno de hierba y al momento de iniciar las excavaciones se fueron más abajo de lo previsto debido al terreno, la sola excavación para las cimentaciones le retrasa casi un mes por el terreno y temporal porque empezó a llover, se hace la cimentación de la casa, desplantaron,

empieza a recibir depósitos cada vez que se le solicitaba, entonces debido al terreno que le retrasa hace cambios que se solicitaron en la obra y tiene un desfase en tiempo, le entregó a ella, no ha terminado en tiempo y dinero, habló con ella la última vez sobre dinero a principios de noviembre de dos mil diecisiete, no le ha entregado la obra, no se ha terminado; con lo que se acredita que la demandada en diligencias preparatorias reconoció que no se ha entregado la obra a la actora, que no se ha terminado; que se obligó a entregar terminada la obra en comento a la parte actora.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en quince planos de construcción presentados ante el H. Ayuntamiento de Aguascalientes, Secretaría de Desarrollo Urbano, que constan de la foja treinta y uno a la cuarenta y cinco de autos, a las cuales de conformidad con lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, puesto que la demandada al contestar el hecho tres de la demanda, manifiesta que *"...dichos planos se presentaron hasta la fecha en que dijo la actora, pues en la misma fue que decidió ya no hacer modificaciones a la casa y para que pudiera continuar con los acabados, habría necesidad de levantar el sello respectivo, por lo que en conciliación con la actora se acordó que le ayudaría a realizar el trámite para que pudiera terminar su obra, queriendo la actora aprovecharse de los planos presentados en*

marcha, los cuales ya incluían lo referente a todos los acuerdos que se habían tomado con la actora, incluyendo lo de la segunda planta y modificaciones hechas sobre la marcha..."; consecuentemente, conforme al artículo 238 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la demandada reconoce que se hicieron los planos exhibidos por la actora, donde ya se incluía la segunda planta, sin que en el caso se haya acreditado que solamente se realizaron para que aquella pudiera realizar los acabados, por las razones que más adelante serán asentadas en esta resolución; consecuentemente, dichos documentos demuestran que sí se tenía pactado entre las partes la construcción del inmueble materia del presente juicio, así como de la segunda planta, en los términos en que se desprenden de los planos en comento.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el dictamen emitido por el Ingeniero *****, que consta de la foja cincuenta y siete a la cincuenta y nueve de autos, a la cual no se le concede valor probatorio alguno en razón de que el mismo no fue rendido dentro de juicio con las reglas que lo regulan, previstas en el Capítulo V, del Título Sexto, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por ende, únicamente se trata de un documento privado que no fue robustecido para demostrar la veracidad de su contenido, más aún, que al no haberse emitido con las reglas que lo regulan, no se le dio a la contraparte

oportunidad para nombrar perito de su parte, de ahí que no pueda otorgarse valor probatorio.-

PERICIAL EN MATERIA DE AVALUO DE OBRA EJECUTADA, desahogada únicamente con el dictamen rendido por *****, perito designado por la parte demandada, en razón de que el nombrado por la actora (oferente de la prueba) se rindió de manera extemporánea; el dictamen rendido en el cual se concluyó que el valor de la construcción del inmueble materia de este juicio, es la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS CON NOVENTA Y UN CENTAVOS, sin considerar el valor del terreno, pues únicamente se solicitó avalúo de la construcción; sin embargo, aún cuando el perito de la oferente no haya emitido su dictamen, ello no es óbice para que esta autoridad proceda a la valoración del dictamen emitido por el perito designado por la parte en contraria, determinando esta autoridad que al dictamen rendido por el perito designado por la demandada, no se le concede valor probatorio alguno, en razón de que el motivo por el cual se ofreció dicho dictamen lo fue determinar el valor de lo construido al momento en que se dejó la obra por la parte demandada y no así el valor de las construcciones que ahora presenta, pues al efecto la litis se encuentra en determinar el valor de lo construido hasta el momento en que se dejó la construcción por la parte demandada y establecer si el dinero entregado por la actora

excede o no al valor de esas construcciones, razón por la cual, al no ilustrar a esta autoridad sobre el motivo de la litis, es que no se le concede valor alguno conforme a lo establecido por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

TESTIMONIAL, desahogada en audiencia de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, únicamente con el dicho de **** y *****, en razón de que se declaró desierto el dicho de *****, por causas imputables a su oferente, según se advierte de la citada audiencia; prueba la cual se analiza en términos de lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior a la prueba en comento no se le concede valor probatorio alguno en razón a lo siguiente:

La testigo *****, a preguntas de la oferente manifestó: **"A LA PRIMERA. QUE SI SABE, SI LA C. **** CUENTA CON ALGÚN BIEN INMUEBLE.** Estaríamos hablando de la casa que se construyó, ubicada en la *****, no me acuerdo el número, creo que el fraccionamiento es ****, yo sé que DULCE es propietaria de ese bien, por pláticas. **A LA SEGUNDA. QUE SI CONOCE FÍSICAMENTE EL BIEN INMUEBLE MOTIVO DE ESTE JUICIO.** Si, lo conozco porque DULCE me llevo al lugar. **A LA TERCERA. QUE SI SABE Y LE CONSTA QUE SE CONSTRUYÓ EN EL LUGAR A QUE HACE REFERENCIA EN SUS RESPUESTAS ANTERIORES INMEDIATAS Y POR QUE LO SABE.**

Hasta donde yo fui, yo vi una casa en obra negra, con, construida, había sala comedor, cocina, baño y dos recamaras en la planta baja pero había iniciada una construcción en la planta alta, no me queda claro cuando ~~había~~ construido en la planta alta porque estaba en proceso, había una cimbra que en determinado momento me impedía subir para conocer la parte de arriba y la planta baja estaba en proceso de yeso, la fecha exacta no me acuerdo, pero digamos que fue en octubre de dos mil diecisiete.”.-

De lo anterior se advierte que la testigo no tiene conocimiento directo por cuanto al hecho que sostiene de que la parte actora es propietaria del inmueble materia de este juicio; por otra parte, si bien sostiene que acudió a dicho domicilio y pudo observar el estado de la obra, sin embargo, no justificó su presencia en dicho lugar, es decir, no refirió por qué razón acudió a ese domicilio para poder percatarse del estado de la obra, lo que es necesario saber para poder establecer la veracidad de su declaración.-

Por su parte el testigo, *****, a preguntas que le son formuladas por la parte ofrente de la prueba, dijo: **"A LA PRIMERA. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A *****, DESDE CUANDO Y POR QUE.** Si la conozco, aproximadamente a mediados del dos mil diecisiete, la conozco por cuestiones laborales de trabajo. **A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A LA C *****, DESDE CUANDO Y POR QUE.** Si la conozco

también, aproximadamente igual que a la señora MARTHA, la conozco por cuestiones de trabajo, me la presentó la señora MARTHA, refiriéndome a relación de trabajo porque le MARTHA y yo le íbamos a construir una casa a la señora DULCE, la casa ubicada en el fraccionamiento *****, *****Poniente, número *****, cuando la conocimos le íbamos a empezar a construir la casa a la señora DULCE, en ese tiempo MARTHA y la señora DULCE estaban en negociaciones y se arreglaron y empezamos a construir la casa. **A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI EL ARREGLO A QUE HACE REFERENCIA EN SU RESPUESTA ANTERIOR SE PLASMÓ POR ESCRITO.** Si, si plasmó por escrito, lo sé porque la señora MARTHA me lo dijo. **A LA CUARTA. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE CUANDO EMPEZÓ LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA MOTIVO DE ESTE JUICIO.** Me parece que fue en agosto de dos mil diecisiete, días antes, días después, no me acuerdo bien, esto lo sé porque traíamos notas de construcción de esa obra, yo las traía, porque yo era el encargado de pedir material y todo, y de recibirlo, yo me encargaba de eso porque yo era quien estaba en la obra y yo era quien le pedía a la señora MARTHA lo que ocupaba y ella me lo mandaba y por eso a mí me dejaban las notas, yo era el residente de la obra, pero la encargada de la obra era la señora MARTHA, a mi únicamente se me contrato para verificar la casa. ... **A LA SEXTA. QUE NOS DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA A QUE SE DEDICA LA PERSONA QUE LO CONTACTÓ PARA VERIFICAR LA OBRA.** Si se

que se dedica, es ingeniero civil, no me consta porque nunca vi un título o cédula. **A LA SÉPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO EN QUE CONSISTÍA LA SUPERVISIÓN QUE REALIZABA EN LA OBRA A QUE HACE REFERENCIA EN SU RESPUESTA CUARTA.** Mi trabajo era ver que la casa fuera construyéndose bien, conforme a los planos y la medida de cálculo que se hicieron para esa casa, ese era mi trabajo a petición de la señora MARTHA. **A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUALES ERAN LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE SE PACTARON PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CASA EN CUESTIÓN.** La única condición que yo tenía y supe fue que la casa se iba a entregar terminada conforme a los planos y medida de cálculo desde la entrada hasta el patio, llaves en mano, esa condición fue la que se pactó porque la propietaria, la señora DULCE me lo dijo y la señora MARTHA en algún momento en que yo estuve me dijo que teníamos que entregar terminada la obra, refiriéndome a terminada es que le entreguemos la casa a la propietaria desde la entrada principal hasta el patio de servicio en aplanados, pinturas, electricidad, vidrios, una casa funcional en pocas palabras, con todos los servicios. **A LA NOVENA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL MONTO QUE SE PACTÓ PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CASA EN CUESTIÓN.** El monto pactado entre ellas, no sé, se la cantidad que le dio la señora DULCE a la señora MARTHA que fue un total de setecientos quince mil pesos, me parece y sé que fue esa cantidad porque la señora DULCE me lo comentó. **A**

LA DECIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI ESTUVO FÍSICAMENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA EN CUESTIÓN HASTA SU CONCLUSIÓN. Yo no estuve hasta el término, me retire antes de la obra por cuestiones de dinero con la señora MARTHA. **A LA DECIMA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE SI LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN UTILIZADOS EN LA OBRA EN CUESTIÓN DE QUE CALIDAD ERAN.** Pues era de baja calidad, siempre se andaba buscando lo más barato, me consta porque uno cuando está construyendo se da cuenta cuando el material es de primera, por ejemplo el cemento es de buena calidad porque se compra en costado pero lo que es arena, grava, concretos premezclados, todo eso se da uno cuenta porque batalla uno más al momento de trabajar con ese tipo de materiales desde conmigo hasta con el maestro mayor que no son de buena. **A LA DECIMA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS CON LAS QUE CONTABA LA OBRA EN EL TIEMPO QUE ESTUVO LABORANDO EN LA MISMA.** Si, constaba de cuatro recamaras, sala comedor, cocina, cuarto de servicio con patio, cisterna, azotea, pisos cerámicos, accesorios de baño, cancelas, ventanas, vidrios, sistema hidráulico, eléctrico, de gas, pintura, aplanados, hasta ahí termine, esas eran las características que tenía que entregar terminado, esto lo sé porque yo mande hacer los planos y la medida de cálculos a petición de la señora MARTHA. **A LA DECIMA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO EN QUE FECHA DEJÓ DE LABORAR EN**

LA PRUEBA. Como a mediados de octubre de dos mil diecisiete aproximadamente.”.-

De lo antes expuesto, se advierte que el testigo de referencia tiene conocimiento sobre el contrato y sus términos por referencias de otras personas y no de manera directa, además de que refiere hechos que no fueron materia de la litis, pues en ningún momento se señaló por las partes que el citado testigo haya tenido alguna intervención en el contrato que ahora nos ocupa, por lo que su dicho no puede demostrar algo que no fue materia de litis, por lo que no se cumplen en su totalidad los requisitos exigidos por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado para poder conceder valor probatorio a su dicho, siendo aplicable a todo lo antes expuesto los siguientes criterios de jurisprudencia: **“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos concidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho

y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.” *Época: Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808.-*

“PRUEBAS CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN. Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que los hechos en éstos donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos”.- *Tesis: VI.2o.C. J/229, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 184429, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVII, Abril de 2003, Pág. 994, Jurisprudencia (Civil).-*

Las pruebas admitidas a la parte demandada se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL a cargo de *****, que no arroja nada a favor de la oferente, en razón de que las posiciones articuladas no fueron calificadas de legales, al no estar articuladas en términos de lo previsto por el artículo 251 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, según se

asentó en audiencia de fecha doce de abril de dos mil diecinueve. Por el contrario, conforme al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dicha prueba le perjudica a la demandada, pues el numeral antes invocado, refiere que se tendrá por confeso al articulante respecto a los hechos que afirme en las posiciones que formule y contra ellos no se admitirá prueba; siendo que en el caso que nos ocupa, al articularse las posiciones, 4, 5, 8, 25 a 28, la demandada reconoció que en septiembre de dos mil diecisiete, haber celebrado con la actora contrato para que construyera la segunda planta del citado inmueble, la cual debía liquidar en el mes de noviembre de dos mil diecisiete, misma que se liquidó en su totalidad, misma que constaría de dos recámaras, un baño y una terraza en la parte superior, consecuentemente, la demandada reconoce que sí se contrató la construcción de la segunda planta, aún cuando haya sido en fecha posterior al contrato celebrado por escrito y que la actora estuvo haciendo diversas modificaciones al plano inicial, además de que la fecha en que sería liquidado el precio de la segunda planta, coincide con las fechas establecidas en los recibos exhibidos por la parte actora, según se verá más adelante.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el plano que obra agregado en la contestación de demanda, que consta en las fojas ochenta y cuatro y ochenta y cinco de autos, respecto de la cual la parte actora

en aras de su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO**, a cargo de *****, quien en audiencia de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, sí reconoció el citado documento; por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma el plano que inicialmente se había realizado entre las partes; sin embargo, no le beneficia a la parte oferente en virtud de que la propia demandada en su escrito de contestación de demanda y al articular posiciones, reconoció que la parte actora estuvo haciendo diversas modificaciones al plano inicial, incluso para construir la segunda planta, por lo cual no demuestra que el plano original haya sido el único bajo el cual se regiría la construcción.-

TESTIMONIAL, a cargo de *****, ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, la que luego de ser valorada en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la misma no se le concede valor probatorio alguno atendiendo a lo siguiente:

La testigo *****, a preguntas que le son formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo:
"A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL TIPO DE RELACIÓN QUE UNIÓ A LOS LITIGANTES.

Hicieron un contrato para la construcción de una casa habitación y el contrato original o el primero, del que yo estoy enterada del cual yo firme de testigo era por una casa habitación por un nivel en el que contemplaba dos recamaras, sala comedor, cocina, y baño, inmueble ubicado en cerrada del circo, no recuerdo el número de *****, en el contrato DULCE contrato a MARTHA, para que construyera esa casa. **A LA SEGUNDA. SI SABE Y LE CONSTA EL MONTO DEL CONTRATO QUE REFIERE.** Quinientos ochenta y cinco mil pesos, comprendiendo todo lo que describí en mi respuesta anterior, esto lo sé por un plano que nos mostro DULCE y el precio yo lo sé porque le ayude a MARTHA a elaborar un presupuesto. **A LA TERCERA. QUE ACLARE LA TESTIGO EN BASE A SU RESPUESTA DE LA PRIMERA PREGUNTA DICE EL PRIMER CONTRATO O EL ORIGINAL.** Porque sé que hubo una ampliación, pero eso y no se hizo por escrito, eso ya fue en forma verbal, y se de la ampliación del contrato por comentarios de DULCE, y el contrato verbal consistía hasta donde yo me entere era un cuarto con un baño en la parte de arriba, esto lo sé por comentarios de DULCE. **A LA CUARTA. SI SABE EL TESTIGO LA FECHA DEL PRIMER CONTRATO DE LA OBRA.** Nada más recuerdo que era agosto del dos mil diecisiete. **A LA QUINTA. SI SABE Y LE CONSTA SI LA DEMANDADA CUMPLIÓ CON LO PACTADO EN EL PRIMER CONTRATO.** Hasta donde sé, se mezclo el segundo contrato sin terminar el primero, refiriéndome a que si cerraban el primer contrato no había construcción

en la parte de arriba, nada más en la parte de abajo, se terminaría la parte de abajo, refiriéndome a "terminaría" como yesos, pintura, pisos y azulejos, siendo que no se concluyó el primer contrato porque no se terminó, porque estaba en proceso de yeso, no había pisos tampoco azulejos, esto lo sé porque se construyó la parte de arriba y la parte de arriba se quedó en yeso. ninguno de los dos contratos no fueron concluidos los dos contratos, porque hasta donde sé, se terminó el recurso, esto lo sé por comentarios de ambas partes. **A LA SEXTA. QUE DIGA LA TESTIGO CUANTAS VECES HA ESTADO EN LA CONSTRUCCIÓN.** No las conté, si fui varias veces. **A LA SÉPTIMA. SI SABE Y LE CONSTA DE ALGÚN DAÑO DE LA OBRA, DENTRO DE LA OBRA.** Me entere por DULCE, porque visiblemente yo no lo vi, pero me dijo que había una trabe colgada. **A LA OCTAVA. SI LE CONSTA EL ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS.** No.". A preguntas de la parte contraria, la testigo contestó: **"A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO EL MOTIVO POR EL CUAL AYUDÓ A LA DEMANDADA A ELABORAR EL PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA A QUE HACE REFERENCIA EN SUS RESPUESTAS.** Por la experiencia que tengo y por ayudar a ambas partes, desde el momento en que quiero ayudar a DULCE para que le saliera más económica su casa, entonces tengo atención en el presupuesto, y MARTHA estuvo de acuerdo en que yo le ayudara. **A LA SEGUNDA. QUE NOS ACLARE A QUE SE REFIERE A QUE SE TERMINO EL RECURSO.** Por comentarios de ambas partes, refiriéndome a que

el recurso viene siendo el dinero de DULCE.”; dicho del cual se desprende que no tiene conocimiento directo sobre los hechos que declaró.-

Por su parte, el testigo *********, a preguntas que le son formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo: **"A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A *****.** Si, si la conozco desde septiembre de dos mil diecisiete, la conozco por un trabajo que le encargo a mi esposa. **A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO EN QUE CONSISTÍA EL TRABAJO ENCOMENDADO.** Si, consistía el trabajo en construcción de una casa habitación de una sola planta, era de dos recamaras, sala comedor, cocina, baño, cuatro de lavado, patio, acabados no incluía, no incluía cancelería, herrería, accesorios no los incluía, la señora DULCE MARÍA contrata con mi esposa, lo sé porque yo estuve trabajando conjunto con mi esposa desde un inicio del contrato, aclaro que tampoco incluía puertas ni closets, juegos de baño tampoco. **A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL MONTO DEL CONTRATO.** Si, si lo sé y me consta quinientos ochenta y cinco mil pesos, que incluía lo descrito en la respuesta anterior, sin los acabados a los que me referí, era una sola planta, sé el precio por que yo desarrolle junto con mi esposa el presupuesto. **A LA CUARTA. SI SABE Y LE CONSTA SI LA DEMANDADA CUMPLIÓ CON LO PACTADO EN EL CONTRATO.** si se y me consta cumplió con el contrato, cumplió con el contrato porque ella al final de cuentas termino

hasta donde el presupuesto alcanzo, hasta donde el presupuesto otorgado por la señora *****, la planta baja si se alcanzo como se había pactado, lo sé porque yo estuve ahí en la obra, yo participe yo supervisaba, cuidaba que se lleve a cabo todo lo encomendado para el desarrollo de la construcción. **A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO DE CUANTAS PLANTAS ES LA CONSTRUCCION FÍSICAMENTE.** es de dos plantas, Martha realizo ambas plantas, se realizo una segunda planta cuando la señora ***** vio el avance de la obra, le solicita a Martha continúe con la construcción de una segunda planta, tiempo en octubre o noviembre del dos mil diecisiete aproximadamente, hicieron un contrato solo de palabra, consistió éste contrato en que sería dos recamaras, baño, una sala de estar, inclusión de domos, lo sé porque yo estuve participando, escuche que la señora ***** se lo encomendó a la señora Martha, yo sí y estaba presente. **A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL MONTO DEL CONTRATO VERBAL.** Lo desconozco. **A LA SÉPTIMA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE ALGÚN CONFLICTO O INCONFORMIDAD DE DULCE MARÍA EN RELACIÓN A LAS OBRAS.** Si, si me consta que hay conflicto o inconformidad por parte de la señora *****, porque el día veinte de diciembre de dos mil diecisiete a las cuatro de la tarde aproximadamente la señora ***** junto con su hija que no recuerdo el nombre acude a mi casa para solicitarnos accesorios que teníamos nosotros a

resguardo estando adentro de la casa, la señora DULCE MARÍA me grita a mí al momento de yo darle una explicación del gasto que se había hecho en la obra me dice que me calle y que no me meta aunado a esto calla también a mis hijos a un niño de ocho años y a una niña de seis años, nosotros, mi esposa y yo le damos una explicación de gastos llevados a cabo en la construcción, e la, la señora **** junto con su hija nos solicita pago de un dinero que no teníamos ni tenemos sin recordar la cantidad exacta, la señora Dulce María y su hija nos amenaza con demandarnos y desprestigiarnos, y no acercarnos a la obra, el conflicto se dio en el momento en que se acaba el recurso nosotros íbamos con la señora ***** y le solicitábamos que proporcionara el recurso conforme se iba avanzando, cuando ya no hubo recurso económico fuimos a la casa de ***** a proponerle continuar con la obra y ella dijo que no, que ya no no metiéramos.

A LA OCTAVA. QUE ACLARE EL TESTIGO A CUAL RECURSO ECONÓMICO SE REFIERE, MONTO. Para terminar con los acabados en relación con los dos contratos. el primero si se termino, me refiero a que se acabo el recurso para concluir con los acabados en los términos que solicito la señora DULCE en el segundo contrato, pues el primero de ellos si se terminó como se pacto. **A LA NOVENA. SI SABE EL ESTADO FÍSICO ACTUAL DE LA OBRA.** Si, terminada, me refiero a terminado a que tiene sus acabados que tiene su cancelería y sus puertas, lo sé porque estuve en todo

el proceso de la obra." A preguntas que le formula la parte contraria, manifestó: "**A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL CONTENIDO COMPLETO DEL CONTRATO ESCRITO REALIZADO POR LAS PARTES.** En los tiempos, la obra inicio en septiembre de dos mil diecisiete y tenía que concluir entre octubre y noviembre del mismo año, se terminó conforme a lo previsto en el primer contrato, tenía formas de pago, iba a hacer depósitos la señora Dulce María para lo cual se le proporciono una cuenta bancaria que le proporciono Martha, sin recordar el monto por el cual se iban hacer los depósitos, siendo que se realizaron todos los depósitos correspondientes al primer contrato, lo sé porque estuve trabajando en conjunto con mi esposa. **A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE LA UBICACIÓN EXACTA DONDE SE SUSCRIBIÓ EL MENCIONADO CONTRATO.** Si la calle es *****del fraccionamiento ***** , sin recordar el número, esta es la ubicación de la obra el contrato se realizo en la casa de la señora Dulce María, el domicilio lo desconozco de hecho yo no estuve en ese momento, refiriéndome a su domicilio como el lugar donde se celebro el contrato, lo sé porque mi esposa me lo platicó. **A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE LA FECHA EXACTA CUANDO SE SUSCRIBIÓ EL CONTRATO QUE HACE REFERENCIA EN SUS RESPUESTAS ANTERIORES.** Solo recuerdo que es en el mes de agosto del año dos mil diecisiete.".-

Por su parte, el testigo *****, a preguntas que le son formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo: **"A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO CONOCE A ***** Y A *****.** Si, las conozco a las dos, a DULCE MARÍA la conozco desde octubre o noviembre de dos mil diecisiete y la conozco porque fue mi patrona en una casa que fui ayudarles a terminar, a ella como patrona directa y a MARTHA como contratista, a MARTHA la conozco aproximadamente cinco años, la conozco porque ella se dedica a la construcción igual que yo y allí nos conocimos. **A LA SEGUNDA. QUE ACLARE EL TESTIGO EN QUE CONSISTE O A QUE SE REFIERE CON "AYUDARLES".** Ayudarles a echarles la mano con personal, para terminar una casa que tenían en proceso, la cual faltaba loza y dos cuartos arriba y un baño, pegar tabique, en ese momento MARTHA estaba como encargada y DULCE como patrona, la casa se ubica en *****, nada más sé el fraccionamiento mas no la calle ni el número y sé que MARTHA estaba como encargada de la obra y yo me puse en contacto con ella para pedirle trabajo y ella me contrató. **A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SE TERMINÓ LA OBRA PARA LO CUAL FUE CONTRATADO.** Por mi parte, sí; hasta donde yo tengo entendido nada más se tenía contemplado para terminar con yeso, se iba a hacer la construcción nada mas con yeso y piso, nada más, no incluía terminados, ni cancelería ni nada de eso, y no se las características que iba a tener la casa en específico, yo sé que la casa iba a estar

nada más con yeso y piso porque MARTHA me comento que hasta ahí tenía ella el contrato. **A LA CUARTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI EN EL TIEMPO QUE LABORÓ EN LA OBRA SE PERCATÓ DE ALGUNA FALLA ESTRUCTURAL EN SU CONSTRUCCIÓN.** No había fallas, lo esto lo sé porque yo estaba ahí, yo lo miré. **A LA QUINTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE EL ESTADO EN QUE SE QUEDÓ LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA ALTA DE LA OBRA. QUE REFIERE.** Estaba terminado, nada más faltaba azulejo y piso, nada más faltaba los terminados de azulejo y piso, porque ya estaba enyesado, las características físicas eran dos recamaras, un baño y recibidor y terraza. **A LA SEXTA. QUE DIGA EL TESTIGO DE QUE PERSONAS RECIBÍA ORDENES EN LA CONSTRUCCIÓN REFERIDA.** De ambas partes, pues de MARTHA de lo que se iba a hacer y en cuestión de la señora DULCE de algunos cambios, por ejemplo, alguna puerta hacerla más ancha, o alguna ventana, recortar, hacerla más corta, y MARTHA me decía que se iba a hacer en el transcurso de la semana y cuál era el siguiente paso. **A LA SÉPTIMA. QUE ACLARE EL TESTIGO LOS CAMBIOS A QUE SE REFIERE.** Específicamente que yo me acuerde abrir más una puerta y poner una mocheta o muro para cerrar una ventana, siendo todas las ordenes que yo recibí de la señora DULCE. **A LA OCTAVA. QUE DIGA EL TESTIGO SI LAS ORDENES A QUE REFIERE EN LA PREGUNTA ANTERIOR SE LLEVARON A CABO.** Si. **A LA NOVENA. SI SABE Y LE CONSTA, QUIEN ABSORBÍA EL GASTO DE LAS MODIFICACIONES QUE MANIFIESTA EN LA PREGUNTA SÉPTIMA.** No."

SIN embargo, las dos testimoniales último valoradas, lejos de beneficiar a la oferente, le perjudican a su parte, en razón de que refieren la contratación de la construcción de la segunda planta así como que la construcción contratada incluía acabados, lo cual robustece lo que sostiene la parte actora, mas no así lo afirmado por la demandada.-

CONFESIONAL EXPRESA, que hace consistir en aquella que sostiene hizo su contraparte en el hecho número uno de la demanda, respecto del carácter con el que la demandada se ostentó ante la actora, y toda vez que en el hecho uno de la demanda, la actora manifestó "... *****, con el carácter de contratista o empresaria..."; por lo cual conforme al artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la actora reconoció que contrató con la demandada con su carácter de contratista o empresaria.-

CONFESIONAL FICTA, que hace consistir en aquella que sostiene hace su contraparte en el hecho número cuatro de la demanda, en el sentido de que hay un segundo contrato, refiriéndose a la planta alta del inmueble; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles, pues efectivamente la actora en el hecho cuatro de su demanda manifestó: "... en el mes de septiembre de dos mil diecisiete, la hoy demandada y la suscrita convenimos la construcción de una habitación con baño

completo en el segundo piso..."; razón por la cual dicha prueba beneficia a la demandada únicamente para acreditar que fue hasta septiembre donde se convino la construcción de la habitación de referencia, sin embargo, también le perjudica a la oferente, puesto que con la testimonial antes valorada, se demostró que sí se pactó con las terminaciones correspondientes.

INSPECCIÓN JUDICIAL, en el inmueble ubicado en ****Número ****, Fraccionamiento **** en esta Ciudad, desahogada en audiencia de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en la cual, al llegar a dicho lugar, por así haberlo indicado las partes presentes en esa diligencia, se identificó el personal del juzgado y habiéndoles permitido el acceso por una persona que se encontraba en dicho domicilio, se procedió a dar fe de lo siguiente: **"a)**. Constituidos en la segunda planta se da fe que existen tres recamaras y un cuarto de baño, así como existe una puerta que da al exterior de la segunda planta que es un área de construcción que mide aproximadamente siete por cinco metros, de forma irregular, siendo ésta una terraza, ordenándose recabar fotografías de todo lo anterior y anexarse a la presente diligencia, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 309 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado. **b)**.Respecto a la inspección marcada con el número 12, esta autoridad junto con las partes se traslada a la primera planta y habiéndola recorrido en su totalidad, se da fe que el inmueble presenta en esencia las mismas características del plano agregado al expediente agregado a foja ochenta y cuatro de los autos, pues entrando por la principal del lado izquierdo una recamara con un baño y vestidor; del lado contiguo se encuentra otra recamara y al fondo del lado de las escaleras, un baño y al fondo de lado derecho un área que se encuentra utilizada como sala comedor, enseguida la concina con una puerta de acceso al patio posterior, habiendo igualmente de lado derecho al fondo de dicho inmueble un cuarto siendo utilizado como cuarto de servicio. Así mismo, saliendo del domicilio se procede a recabar fotografías de la nomenclatura oficial del inmueble inspeccionado, ordenándose recabar fotografías y anexándose a la presente acta para constancia legal, así como de la fachada de dicho inmueble.”; con la cual se acredita las construcciones con que cuenta el inmueble materia de este juicio.-

PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN,

desahogada únicamente con el dictamen rendido por *****, perito designado por la parte demandada, oferente de la prueba, en razón de que el perito designado por la actora, se rindió de manera extemporánea; dictamen rendido en el cual se concluyó

que el valor de la construcción del inmueble materia de este juicio, es la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS CON NOVENTA Y UN CENTAVOS, sin considerar el valor del terreno, pues únicamente se solicitó avalúo de la construcción; sin embargo, aún cuando el perito de la parte contraria no haya emitido su dictamen, ello no es óbice para que esta autoridad proceda a la valoración de aquel emitido por el perito designado por el oferente, determinando esta autoridad que al dictamen rendido por el perito designado por la demandada, no se le concede valor probatorio alguno, ya que el motivo por el cual se ofreció dicho dictamen lo fue determinar el valor de lo construido al momento en que se dejó la obra por la parte demandada y no así el valor de las construcciones que ahora presenta, pues al efecto la litis se encuentra en determinar el valor de lo construido hasta el momento en que se dejó la construcción por la parte demandada y establecer si el dinero entregado por la actora excede o no en ese valor de esas construcciones, razón por la cual, al no ilustrar a esta autoridad sobre el motivo de la litis, es que no se le concede valor alguno conforme a lo establecido por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

PERICIAL EN MATERIA DE OBRA, desahogada únicamente con el dictamen rendido por *****, perito designado por la parte demandada, oferente de la

prueba, ya que el perito designado por la actora, se rindió de manera extemporánea; dictamen rendido en el cual se concluyó que la calidad de la totalidad de la obra es de excelente calidad; que no existe una losa en la totalidad de la obra, en mal estado o con flecha; que el estado actual de la obra es de buena calidad; en cuanto a los pormenores que existen en la obra estudiada, manifestó que en el área de la sala-comedor planta baja, se colocó una estructura metálica innecesaria en la obra, misma que con los estudios y experiencia que avalan al perito, está puesta sin fundamento alguno, aunado a ello no existe memoria de cálculo o prueba de carga que la avale, por lo que en conclusión, dicha trabe metálica fue un gasto innecesario erogado por su propietario, puesto que la estructura de la obra está perfectamente distribuida; dictamen al cual no se le concede valor alguno por parte de esta autoridad en términos de lo establecido por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de que al momento en que el perito hace las conclusiones antes indicadas, manifestó que no existe memoria de cálculo que avale la estructura metálica antes referida, sin embargo, al final de su dictamen, al hacer mención al método para llegar a sus conclusiones refiere que lo fue en base a fotografías cotejadas física en la obra en construcción, memoria de cálculo, planos, revisión minuciosa en cada área y cada metro cuadrado de la construcción; razón por la

cual esta autoridad encuentra contradicción por cuanto a las bases que dice tomó para sus conclusiones, pues por un lado afirma que no existe memoria de cálculo o prueba de carga que avale la trabe metálica que encontró en el citado inmueble y al mencionar su método sostiene que observó la memoria de cálculo, por lo tanto, no forma convicción en este juzgador por cuanto a lo asentado en sus conclusiones, siendo aplicable a lo antes indicado el siguiente criterio de jurisprudencia: **“PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS.** En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer

que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación

cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapen a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. *Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba.* No obstante ser una

crítica, menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emanen de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, *no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.*.- **Tesis: I.3o.C. J/33, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 181056, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XX, Julio de 2004, Pág. 1490, Jurisprudencia (Civil).**-

Ambas partes ofrecieron en común:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de obra celebrado entre las partes en fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, exhibido con

el escrito inicial de demanda, visible de la foja nueve a la once de autos, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al provenir de las partes y no haber sido objetado en términos de ley, además ambas partes reconocen su celebración en los escritos de demanda y contestación correspondientes; por lo tanto, con la prueba antes indicada, se acredita que en fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron contrato de obra a precio alzado, con el carácter, términos y condiciones señalados en el mismo.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES entendiéndose por esto, todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la que resulta favorable a la parte actora, dado que de autos no existe constancia alguna que demuestre que la demandada haya concluido en su totalidad la obra encargada por la actora y por el contrario con las pruebas desahogadas en el juicio, ha quedado demostrado que la demandada no concluyó la obra en los términos en que fueron contratados.-

Asimismo, la parte actora anexó a su escrito de demanda, un documento que no fue ofrecido como prueba dentro del término para ello concedido,

lo cual no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo con tal carácter, ello atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- *Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil).*-

Es por lo anterior, que se procede a la valoración de la **DOCUMENTAL PÚBLICA** anexada por la parte actora a su escrito inicial de demanda, consistente en la fe de hechos número *****, volumen *****, de fecha veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, visible de la foja cuarenta y seis a la cincuenta y seis de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que el Fedatario de referencia acudió al domicilio materia de este juicio el día veintitrés de enero de dos mil dieciocho, día en el cual dio fe que el citado inmueble se encuentra prácticamente en obra negra: la fachada tiene recubrimiento de estuco en forma parcial; el interior de la casa tiene menos de la mitad de enyesado, sin acabados los techos, sin pisos, ni puertas, ni

ventanas, asimismo que se encontraron sellos de clausura de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete, anexando las fotografías visibles a fojas cincuenta y ocho y cincuenta y nueve de autos; sin embargo, solamente puede dar bases para determinar lo no concluido por la demandada en cuanto a los acabados de los techos, pisos, puertas y ventanas, ya que señala que no se encontró ninguno de estos en el domicilio, lo que no sucede así en lo que toca al recubrimiento de la fachada y enyesado en el interior, al no proporcionar base alguna para determinar lo no concluido, puesto que de la fachada dijo se encontró en forma parcial, pero no menciona ni porcentaje ni metros en los cuales encontró o no encontró el recubrimiento y en lo que toca al interior, de igual forma solamente señaló que la casa tiene menos de la mitad de enyesado, pero no menciona en forma alguna qué tanto porcentaje se encontraba o no enyesado ni los lugares en los que no se encontró, esto para poder determinarlo en ejecución de sentencia.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a ambas partes; a la parte actora, sobre todo la ley que se desprende del artículo 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual indica que el que niega no está obligado a probar, salvo que su negativa envuelva una afirmación, por lo cual, si la demandada sostiene en su escrito de contestación de demanda que: El contrato de obra se

acordó sin terminados; Que solamente se acordó un solo piso; Que de gustarle su trabajo la actora la contrataría para el terminado de la obra; Que se acordó con conciliación de la actora que se le ayudaría con el trámite para poder terminar con su obra, queriendo la actora aprovecharse de los planos presentados en marzo, los cuales ya incluían lo referente a todos los acuerdos que se habían tomado con la actora, incluyendo lo de la segunda planta y modificaciones hechas sobre la marcha; Que el acuerdo para la segunda planta era construir dos recámaras, un cuarto para baño y una terraza, pactándose como precio CUARENTA MIL PESOS por cada recámara, VEINTE MIL PESOS por el cuarto de baño y DIEZ MIL PESOS por la terraza, es decir, un total de CIENTO DIEZ MIL PESOS más por el segundo piso, cantidad que no incluía acabados, cable eléctrico, yeso, puertas, ventanas, ni closets, tampoco el pago de sus honorarios; Que la actora se obligó a contratar los terminados por su cuenta; Que la actora le dijo a la demandada si no le podía financiar los gastos de los terminados, carpintería, cocina, etcétera, ya no la necesitaba y por falta de recursos la demandada le dijo que era imposible; Que se solicitó a la actora el pago de CATORCE MIL PESOS por concepto de licencia y solamente le hizo el pago de NUEVE MIL PESOS; Que ante la solicitud de la actora, la demandada financió los acabados de la obra, los cuales se empezaron de buena fe, con su material pero ante la falta de

recursos propios para financiar los acabados de la obra y ante la falta de dinero de la dueña de la obra y al no haberlos acordado es que la misma no se continuó; manifestaciones todas ellas, respecto de las cuales esta autoridad determina que la parte demandada tiene la carga de la prueba para acreditarlas, sin que en el caso se hayan probado con las pruebas aportadas a la causa y contrario a ello, la demandada reconoció que se empezaron a realizar los acabados del inmueble así como la construcción del segundo piso, sin que demostrara la causa por las cuales sostiene dieron inicio a éstas, por lo tanto, se presume que lo es porque así fueron acordadas por las partes.- Asimismo, la demandada reconoce que por el precio de la recámara adicional con su cuarto de baño en el segundo piso, sería la de CUARENTA MIL PESOS, ello pues aún cuando la demandada sostenga que el precio pactado *por cada* recámara fue de CUARENTA MIL PESOS y VEINTE MIL PESOS por cada cuarto de baño, sin embargo, tales afirmaciones no fueron demostradas, pero sí reconoce haber pactado el pago de CUARENTA MIL PESOS, los cuales se encuentran dentro de la manifestación que no fuera acreditada, tal como ha quedado asentado anteriormente.-

Por otra parte, beneficia a la demandada la presunción humana que se desprende del hecho de que la parte actora sostiene que fue el veintiocho de octubre de dos mil diecisiete, cuando se le vio por última vez a la demandada en la construcción,

dejándola abandonada; sin embargo, es de tomarse en consideración que la demandada al formular posiciones reconoció que de la construcción del segundo piso se haría su entrega en noviembre de dos mil diecisiete y su pago también, por lo que si la actora realizó dos pagos posteriores a octubre, es decir, el día siete y dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, se presume que lo fue porque efectivamente se acordó su entrega y pago en el mes de noviembre de dos mil diecisiete, pues de no haber sido así y de haber abandonado la demandada la obra el veintiocho de octubre de dos mil diecisiete, la actora no habría hecho otros dos depósitos posteriores a la primer fecha de entrega pactada; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de convicción aportados a la causa, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó su acción y la demandada no justificó sus excepciones, atendiendo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

Por cuanto a los argumentos que la demandada clasifica como una excepción, fundados en que la actora no puede modificar ni perfeccionar su escrito inicial de demanda, en el que el mismo es carente de los elementos base de la acción y no podrá

mejorar o perfeccionar el avalúo anexado, pues es este un elemento base de su acción, la cual se traduce en NON MUTATIS LIBELIS, esto no constituye una excepción, pues por ello se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por la demandada tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto, pues si bien se ofreció la prueba pericial de avalúo por la parte actora, esta se desahogó garantizando la defensa de ambas partes, es decir, para que la pericial se desahogara conforme a las reglas que la regulan por el Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que con ello se considere que se le permitió anexar al expediente elementos diferentes a los que debió acompañar a su escrito inicial de demanda.-

Por otra parte, la demandada opone como excepción la de **FALTA DE ACCIÓN PARA RECLAMAR RESCISIÓN DE CONTRATO ALGUNO**, sustentada en que ella cumplió con lo encomendado en los acuerdos de voluntad que sostuvo con la hoy actora y fue ella quien dio por terminadas las relaciones con la demandada, por así convenir a sus intereses, en fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete; excepción

que esta autoridad declara **improcedente** atendiendo a que dentro de autos quedó debidamente acreditado que la demandada no cumplió con el acuerdo de voluntades hecho entre las partes, pues aún cuando la demandada sostiene que el contrato celebrado entre las mismas no incluía acabados de ningún tipo, ni que se haya pactado la construcción del segundo piso, sin embargo, con las pruebas aportadas al juicio, especialmente con la confesional ofertada por su parte, al articular posiciones y además en el escrito de contestación de demanda, reconoció haber pactado con la actora la construcción del segundo piso, aún cuando dicho acuerdo haya sido de manera posterior al inicial, además, reconoció haber iniciado con los trabajos de terminados del inmueble, sin que haya acreditado que ello lo fue por un acuerdo de voluntades que dice tuvo con la actora para financiárselos; aunado a lo anterior, con las copias certificadas del expediente número ***** tramitado ante el Juzgado Primero Civil en el Estado, relativo a los Medios Preparatorios, promovido por ***** en contra de *****, se acreditó que dentro de dicho expediente, en audiencia de fecha once de junio de dos mil dieciocho, bajo protesta de decir verdad, la demandada *****, reconoció que celebró con la actora un contrato como contratista; que posteriormente, la señora *****, le comentó que quiere una recámara también y no se le aumenta ese presupuesto, sobre ese presupuesto decide hacerlo, se inicia la obra, cuando

van al terreno a revisarlo, está lleno de hierba y al momento de iniciar las excavaciones se fueron más abajo de lo previsto debido al terreno, la sola excavación para las cimentaciones le retrasa casi un mes por el terreno y temporal porque empezó a llover, se hace la cimentación de la casa, desplantaron, empieza a recibir depósitos cada vez que se le solicitaba, entonces debido al terreno que le retrasa hace cambios que se solicitaron en la obra y tiene un desfase en tiempo, le entregó a ella, no ha terminado en tiempo y dinero, habló con ella la última vez sobre dinero a principios de noviembre de dos mil diecisiete, no le ha entregado la obra, no se ha terminado; por lo tanto, con dicha prueba se demostró que la demandada reconoció que no se ha entregado la obra a la actora, que no se ha terminado y que se obligó a entregar terminada la obra en comento a la parte actora, consecuentemente, ante ese incumplimiento conforme al artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, le asiste derecho a la actora para reclamar su rescisión, por lo que resulta improcedente la excepción que ahora nos ocupa.-

Por lo que ve a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN PARA PEDIR DEVOLUCIÓN ALGUNA DE DINERO**, sustentada bajo los argumentos de que en atención a que la construcción multicitada se realizó conforme a lo pactado y la misma tiene invertido más capital que el mencionado en el contrato original, sin que en el

valor de la construcción esté incluida la totalidad de sus honorarios; dicha excepción también resulta **improcedente** pues con las pruebas que fueron desahogadas en el juicio, tal como ha quedado asentado anteriormente, quedó debidamente demostrado que la demandada incumplió con entregar la obra en los términos en que fueron acordados por las partes, además de que no demostró que las obras realizadas en dicha construcción, sobrepasen en valor a la cantidad que fuera entregada por la parte actora a la demandada, teniendo esta última la carga de la prueba para demostrar su afirmación en tal sentido, sin que con las pruebas aportadas se haya demostrado tal circunstancia, por lo tanto, resulta improcedente la excepción que ahora nos ocupa.-

De igual forma, de su escrito de contestación a la demanda se desprende que opone excepciones en el sentido de que el contrato de obra se acordó sin terminados; que solamente se acordó un solo piso; que de gustarle su trabajo a la actora, esta última la contrataría para el terminado de la obra; que se acordó con conciliación de la actora que se le ayudaría con el trámite para poder terminar con su obra, queriendo la actora aprovecharse de los planos presentados en marzo, los cuales ya incluían lo referente a todos los acuerdos que se habían tomado CON la actora, incluyendo lo de la segunda planta y modificaciones hechas sobre la marcha, que el acuerdo para la segunda planta era construir dos

recámaras, un cuarto para baño y una terraza, pactándose como precio CUARENTA MIL PESOS por cada recámara, VEINTE MIL PESOS por el cuarto de baño y DIEZ MIL PESOS por la terraza, es decir, un total de CIENTO DIEZ MIL PESOS más por el segundo piso, cantidad que no incluía acabados, cable eléctrico, yeso, puertas, ventanas, ni closets, tampoco el pago de sus honorarios; que la actora se obligó a contratar los terminados por su cuenta; que la actora le dijo a la demandada si no le podía financiar los gastos de los terminados, carpintería, cocina, etcétera, ya no la necesitaba y por falta de recursos la demandada le dijo que era imposible; que se solicitó a la actora el pago de CATORCE MIL PESOS por concepto de licencia y solamente le hizo el pago de NUEVE MIL PESOS; que ante la solicitud de la actora, la demandada financió los acabados de la obra, los cuales se empezaron de buena fe, con su material pero ante la falta de recursos propios para financiar los acabados de la obra y ante la falta de dinero de la dueña de la obra y al no haberlos acordado es que la misma no se continuó; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes** atendiendo a que la parte demandada tenía la carga de la prueba para acreditarlas, sin que en el caso se hayan demostrado con las pruebas aportadas a la causa y contrario a ello, la demandada reconoció que se empezaron a realizar los acabados del inmueble así como la construcción el segundo piso, sin que demostrara la

causa por las cuales sostiene dieron inicio a éstas, por lo tanto, se presumió que fue al haber sido así acordado por las partes.-

En cambio la parte actora ha acreditado de manera fehaciente lo siguiente: **A).**- Que en fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, las partes de este juicio celebraron contrato de obra a precio alzado, toda vez que encuadra en lo dispuesto por el artículo 2489 del Código Civil vigente en el Estado, pues la doctrina lo define como aquel contrato por el que una persona llamada empresario se obliga a ejecutar, bajo su dirección y con materiales propios, una obra que le encarga otra persona llamada dueño de la obra, la cual se obliga a pagarle un precio global, es así que frente a este concepto se estima que el contrato basal encuadra en ello pues mediante él, en fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, la actora ***** en su carácter de dueña de la obra y la demandada ***** como empresario, acordaron la construcción del inmueble ubicado en ***** número *****, Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, a efecto de que se realizaran las obras que se describen por la parte actora en su escrito inicial de demanda, fijándose por ello, la cantidad de **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS**, la cual había de entregarse en fecha veintiocho de octubre de dos mil diecisiete; asimismo, que en el mes de septiembre de dos mil diecisiete, convinieron la construcción de una habitación con baño completo en el segundo piso,

adicional a la que se había contratado originalmente, habiendo convenido el precio de dicha habitación adicional, la cantidad de **CUARENTA MIL PESOS**, por lo que sumada dicha cantidad al contrato original, da un total de **SETECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS**, como precio total de la obra, que por tanto se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675 y 2489 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B).**- Que a la fecha de presentación de la demanda y que lo fue el veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, la parte actora ya había entregado a la demandada la cantidad de **NUEVE MIL PESOS** por concepto de permiso para la obra y la de **SETECIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS** por concepto de construcción de la casa en comento (según las pruebas aportadas y que ya han sido valoradas) y que ante ello le asiste derecho para exigir la rescisión del contrato fundatorio en observancia a lo previsto por el artículo 1820 del Código antes invocado, y; **C).**- Que a la fecha la demandada *********, no ha cumplido con su obligación de entregar totalmente terminado el inmueble que se obligó a construir mediante el fundatorio de la acción, no obstante de que a la fecha en que se le demandó ya había transcurrido el plazo de que fue convenido para la entrega de la misma.-

En consecuencia de lo anterior, ante el incumplimiento por la demandada del contrato base de la acción celebrado entre las partes el siete de

agosto de dos mil diecisiete y ampliado en septiembre del mismo año, **se declara rescindido** el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado.-

Por otra parte, **se condena a la demandada a devolver a la actora únicamente la cantidad de NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS**, ya que si bien la parte actora reclama la devolución de la cantidad de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS, que dice la demandada recibió en demasía, sin embargo, dicha cantidad la basa en el peritaje que la misma anexó a su escrito inicial de demanda, a la cual no se le concedió valor probatorio alguno, además de que con las pruebas desahogadas en el juicio, quedó acreditado que el precio total de la obra fue de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS, que se desprende de la sumatoria que se hace de la cantidad fijada en primer término por quinientos ochenta y cinco mil pesos, más los cuarenta mil pesos por el cuarto adicional en el segundo piso, además, se demostró que la actora entregó a la demandada SETECIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS cuya diferencia resulta la de NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS a que ha sido condenada la demandada a devolver, sin que se tome en consideración la de NUEVE MIL PESOS que se pagó por concepto de licencia de construcción, toda vez que la obra sí fue iniciada.-

Asimismo, **se condena a la demandada al pago de la reparación** reclamada en el inciso C) del

capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, únicamente por lo que toca a que la demandada realice el acabado de los techos, pisos, puertas y ventanas de dicha construcción, ya que el notario en la fe de hechos exhibida, señaló que no se encontró ninguno de estos en el domicilio, conceptos dentro de los cuales se encuentran aquellos reconocidos por la demandada al absolver posiciones, pues aceptó que la sala comedor la dejó sin yeso en el techo; asimismo que dejó sin piso el patio del cuarto de lavado así como dejó sin piso la primer y segunda recámara del segundo piso; de igual forma, deberá completar los baños de la primera y segunda recámaras del segundo piso, así como la escalera que va a segundo piso, al dejar las mencionadas construcciones en obra negra, y por lo que toca al enyesado, la única área demostrada que no se enyesó lo es la del cuarto de lavado, al así haberlo reconocido la demandada al absolver posiciones, pues lo asentado por el fedatario público, no proporcionó elementos suficientes para establecer las bases y poderlo determinar en ejecución de sentencia, por las razones que se dieron al momento de valorar la fe de hechos presentada por la actora; y de haberse realizado a la fecha lo antes indicado por la parte actora por conducto de un tercero, la demandada deberá pagar la cantidad erogada por la actora por tales conceptos, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

sin que en el caso se haya demostrado que se haya formado una cuneta en el techo del área de la sala-comedor; que la recámara principal ni la segunda del primer piso se encontraran en obra negra, ni que los marcos de las ventanas estén descuadrados, ni que el recubrimiento de la fachada y enyesado en el interior, de aquello que no fue reconocido por la demandada como no acabado, es por lo que no se hace condena por tales conceptos, toda vez que además de no haber sido acreditados, no se proporcionó base alguna para que en su caso pudiera cuantificarse en ejecución de sentencia, ya que de la fachada el notario público en la fe de hechos que levantó, dijo se encontró en forma parcial, pero no menciona ni porcentaje ni metros en los cuales encontró o no encontró el recubrimiento y en lo que toca al interior, de igual forma solamente señaló que la casa tiene menos de la mitad de enyesado, pero no menciona en forma alguna qué tanto porcentaje se encontraba o no enyesado ni los lugares en los que no se encontró, por lo que únicamente se cuenta con lo reconocido por la demandada en relación al yeso, esto para contar con bases y poder determinarlo en ejecución de sentencia, según lo exige el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; asimismo, en relación al desperfecto que dice se presenta en la estructura de construcción, consistente en la cuneta que afirma se formó en el techo del área de sala comedor, ello en razón de que

a la prueba pericial desahogada en el juicio no se le concedió valor probatorio alguno, por tanto, no se encuentra demostrada la cuneta que refiere y es por lo que la condena arriba señalada se limita a los elementos especificados por esta autoridad en el anterior párrafo.-

Con fundamento en el artículo 1980 del Código Civil vigente del Estado, **se condena a la parte demandada al pago de intereses legales** a razón del nueve por ciento anual, que se generen sobre la cantidad a la que se condenó a la demandada a devolver a la actora y sobre aquella que en ejecución de sentencia se determine por cuanto a la prestación a que se condenó en párrafos anteriores en relación al inciso C) de las prestaciones del escrito inicial de demanda, a partir del emplazamiento realizado en fecha cuatro de octubre de dos mil dieciocho, hasta el pago total del adeudo, regulados que sean en ejecución de sentencia, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que es efecto del emplazamiento, el de originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos, supuesto que se actualiza en el presente caso.-

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, **se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas** que se originen con la tramitación del

presente juicio, pues la parte demandada no probó sus excepciones y por el contrario, fue procedente la acción ejercitada, de ahí que se considera parte perdidosa a la demandada, concepto que será regulado en ejecución de sentencia, además de que tal concepto es de orden público y depende del resultado del juicio, siendo con ello improcedente la excepción de REVERSIÓN DE COSTAS que opuso la demandada, por las razones ya indicadas.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente asunto.-

SEGUNDO.- Es procedente la demanda que promueve la parte actora, en la cual ésta acreditó su acción y la demandada no demostró sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato base de la acción celebrado entre las partes el siete de agosto de dos mil diecisiete y ampliado en septiembre del mismo año.-

CUARTO.- Se condena a la demandada a devolver a la actora únicamente la cantidad de NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS, que la demandada recibió en demasía.-

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de la reparación reclamada en el inciso C) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, únicamente por lo que toca a que la demandada realice el acabado de los techos, pisos, puertas y ventanas de dicha construcción, conceptos dentro de los cuales se encuentran aquellos reconocidos por la demandada al absolver posiciones, y que fueron especificados en el último considerando de esta resolución, y de haberse realizado a la fecha lo antes indicado por la parte actora por conducto de un tercero, la demandada deberá pagar la cantidad erogada por la actora por tales conceptos, lo cual será regulado en ejecución de sentencia, sin que se hayan demostrado el resto de lo solicitado en dicha prestación según lo determinado en el último considerando de esta sentencia.-

SEXTO.- Se condena a la parte demandada al pago de intereses legales a razón del nueve por ciento anual, que serán regulados en ejecución de sentencia, bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a

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

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy Fe.-

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha dos de marzo de dos mil veinte. Conste.-

L/ECGH/Ilse*