

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

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de febrero de dos mil veintidós.-

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **0986/2018**, que en la vía **ORDINARIA MERCANTIL** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*., siendo el estado de dictar sentencia definitiva, se pronuncia la misma al tenor de los siguientes:

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

**I.-** \*\*\*\*\* demanda el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**A.** Para que por sentencia definitiva se declare que con fecha 26 de julio de 2017, la suscrita \*\*\*\*\* por una parte, en mi carácter de promitente compradora y la persona moral \*\*\*\*\*., en su carácter de promitente vendedora, celebramos contrato de promesa de compraventa, contenido éste en la documental identificada como anexo número cuatro del presente escrito de demanda, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

**I.-** Lote \*\* de la manzana \* y construcción edificada en el mismo (casa habitación en términos de las especificaciones pactadas en el contrato base de la presente acción- anexo número cuatro - de la presente demanda), ubicado en la calle \*\*\*\*\* #\*\*\* \*\*\*\*\* del condominio \*\*\*\*\* en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con código postal 20326.

**II.-** Lote \*\* manzana\*\* y construcción edificada en el mismo (casa habitación en términos de las especificaciones pactadas en el contrato base de la presente acción- anexo número cuatro- de la presente demanda), ubicado en la calle \*\*\*\*\* #\*\*\* \*\*\*\*\* del condominio \*\*\*\*\* en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con código postal 20326.

**III.-** Lote \*\* de la manzana \* y construcción edificada en el mismo (casa habitación en términos de las especificaciones pactadas en el contrato base de la

presente acción- anexo número cuatro- de la presente demanda), ubicado en la calle \*\*\*\*\* #\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
del condominio \*\*\*\*\*  
en el municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, con código postal 20326.

**B.** Para que por sentencia definitiva se declare que dentro de la documental identificada como anexo número cuatro de la presente demanda, donde precisamente consta el contrato de promesa de compraventa referido en la prestación anterior, adicional a la oferta/promesa de compraventa expresada por las partes, igualmente se pactaron algunas de las características que habría de tener la compraventa que se preparaba, tales como el precio de los inmuebles objeto de la misma, la fecha de entrega de los mismos una vez cubierto el precio respectivo, así como las características técnicas de los inmuebles objeto de la misma, entre otras.

**C.** Para que por sentencia definitiva se declare que el contrato de promesa de compraventa referido en los dos incisos anteriores, se ha cumplido, mediante la correspondiente celebración del contrato de compraventa celebrado entre la suscrita \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como compradora y la persona moral denominada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como vendedora, respecto de los bienes inmuebles referidos en la prestación marcada como A), esto en la medida que se han ejecutado actos materiales propios de la citada compraventa, como lo es el pago del precio pactado entre las partes a cambio de los citados inmuebles, como se detalla en el capítulo de hechos correspondiente.

**D.** Para que por sentencia definitiva se declare que la suscrita \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* he cubierto la cantidad de \$7,463,798.24 (SIETE MILLONES, CUATROCIENTOS ESENTA Y TRES MIL, SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 24/100 M.N.) a la persona moral denominada URBIHOME, S. A. DE C. V., por concepto del pago total del precio pactado con ella para la adquisición de los bienes inmuebles descritos en la prestación marcada como A).

**E.** Para que por sentencia definitiva se declare , atento a que la suscrita he cubierto el total del precio pactado a la demandada respecto de los bienes inmuebles descritos en la prestación marcada como A), independientemente de que la entrega física de

los mismos se encuentre pendiente, me he convertido en la única y plena propietaria de estos.

**F.** Como consecuencia de lo señalado en las prestaciones que anteceden, se condene a la persona moral denominada \*\*\*\*\*., al otorgamiento de la escritura pública correspondiente, respecto de los bienes inmuebles descritos en la prestación marcada como A), libre de todo gravamen, limitación o reserva alguna.

**G.** Como consecuencia de lo señalado en las prestaciones que anteceden, se condene a la persona moral denominada \*\*\*\*\* a que me haga la entrega física, material y jurídica, de los bienes inmuebles descritos en el inciso A) del presente capítulo de prestaciones, reservándome para, en ejecución de sentencia, llevar a cabo el proceso de entrega- recepción de los mismos con la asistencia de peritos especializados en construcción, virtud de que los mismos están sujetos a especificaciones técnicas que requieren la asesoría de especialistas para establecer que cumplen con las características pactadas, debiéndose tomar nota al momento de emitir la sentencia definitiva en el presente juicio, que la suscrita está obligada a recibirlos una vez que los especialistas técnicos que habrán de designarse en el periodo de ejecución de ejecución de sentencia, emitan opinión favorable en el sentido de que los inmuebles referidos cumplen plenamente con todas y cada una de las especificaciones técnicas pactadas en el contrato base de la presente acción (anexo número cuatro de la presente demanda).

**H.** Para que se condene a la persona moral denominada \*\*\*\*\* por el pago de las cantidades que he dejado de percibir por concepto de arrendamiento de los bienes inmuebles multireferidos a lo largo del presente capítulo de prestaciones, en el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2017, momento en que estaba obligada a hacerme entrega de los mismos conforme a lo pactado en el contrato base de la presente acción, hasta que la demandada me haga la entrega física y material de los mismos, monto que deberá ser determinado pericialmente en el periodo de ejecución de sentencia.

**I.** Por el pago de los gastos y costas que genere el presente juicio."

II.- La parte demandada \*\*\*\*\*., dio contestación a la demanda interpuesta en contra, y al hacerlo se allana a algunas prestaciones y negó adeudar la prestación que se transcribe a continuación:

*"H.- Para que se condene a la persona moral denominada \*\*\*\*\* por el pago de las cantidades que he dejado de percibir por concepto de arrendamiento de los bienes inmuebles multireferidos a lo largo del presente capítulo de prestaciones, en el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2017, momento en que estaba obligada a hacerme entrega de los mismos conforme a lo pactado en el contrato base de la presente acción, hasta que la demandada me haga la entrega física y material de los mismos, monto que deberá ser determinado pericialmente en el periodo de ejecución de sentencia".-*

III.- El párrafo primero del artículo 1077 del Código de Comercio prevé que la sentencia definitiva debe ser clara, precisa y congruente con la demanda y la contestación a la misma, así como con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.-

Así mismo, los artículos 1327, 1328 y 1329 del Ordenamiento legal en cita prevén: Que la sentencia se ocupará exclusivamente de las acciones deducidas y de las excepciones opuestas respectivamente en la demanda y en la contestación.-

Luego, en virtud del allanamiento parcial que hizo a la demanda la parte demandada, se deberá tener por confesando los hechos de la demanda y aceptando las prestaciones marcadas con el inciso A al G, por lo que se debe condenar al pago de dichas prestaciones reclamadas, en debido cumplimiento al artículo 345 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que es aplicable supletoriamente al de Comercio, pues el efecto del allanamiento constituye precisamente la aceptación por confesión de los hechos que se afirman en la demanda y de sus consecuencias.-

En consecuencia procede la condena de tales prestaciones, salvo la ya mencionada en el considerando segundo de esta sentencia.-

Ahora bien, el punto de la litis se centra en establecer si la parte actora dejó de percibir cantidades de dinero por concepto de rentas respecto de los inmuebles motivo del contrato base de la acción, por causa de la demandada de no escriturar y no entregar los inmuebles, y si por esta razón debe resarcir esos daños y perjuicios.-

Como el que afirma está obligado a probar, conforme al artículo 1194 del Código de Comercio la carga de la prueba le corresponde a la parte actora, para demostrar los hechos que causan los daños y perjuicios que afirma se ocasionaron, a saber, que existen contratos de arrendamiento, los montos de las rentas; y que ya podía disponer de los inmuebles.-

Para poder acreditar su dicho, ofreció la confesional a cargo de \*\*\*\*\*  
de la cual se desistió en la audiencia celebrada el veintisiete de octubre del dos mil veinte, a foja 222.-

También la actora ofreció las documentales consistentes en:

- Contrato de promesa de compraventa
- Recibos de dinero números 0754, 0756 y 0757
- Vouchers bancarios
- Comprobantes de transferencia bancaria
- Confirmaciones de transferencia bancaria

Ahora bien, como dichas documentales tienen relación con el cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, y como dicha cuestión no forma parte de la litis en este asunto, las mismas no se valoran por ser innecesario.-

También, la parte actora desahogó la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\*  
en audiencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte (fojas 244 a 247).-

El artículo 1302 del Código de Comercio prevé que el valor de la prueba testimonial queda al

arbitrio del juez, por lo que se analiza en los siguientes términos:

Ahora, se analiza el dicho de los atestes sólo en lo referente a los puntos litigiosos:

Primero.- La existencia de contratos de arrendamiento respecto de los inmuebles ya descritos en el considerando I de esta sentencia.-

Segundo.- El monto de las rentas de cada uno de los inmuebles.-

Tercero.- Que la actora podía disponer de los inmuebles.-

Luego, del interrogatorio que se les formuló a los atestes, no se les realizó pregunta alguna tendente a demostrar la existencia de los contratos de arrendamiento, el monto de las rentas y que la actora podía disponer de cada uno de los inmuebles para tal fin; por lo que la prueba no acredita lo afirmado.-

Aunado a esto la actora en su demanda manifiesta como objeto de su probanza lo siguiente:

*"El objeto de la presente probanza es acreditar el incumplimiento en todos los sentidos señalados en el capítulo de hechos de la presente demanda, especialmente respecto a su negativa de otorgar la escritura pública correspondiente así como la entrega física y material de los inmuebles a la suscrita, por lo que la presente probanza lo relaciono con todos y cada uno de los hechos controvertidos de la demanda y su contestación".-*

Por lo que, el objeto de dicha testimonial era demostrar hechos diversos al único punto de litis de este asunto, a saber, la existencia de los contratos de arrendamiento, el monto de las rentas, y que podía disponer la actora de cada uno de los inmuebles para ese efecto; así como los terceros quienes habrían de arrendarlos, por lo que por no tener relación su ofrecimiento con estos puntos, no los puede demostrar.-

A ello se añade que, en el contrato de promesa de compraventa que obra a fojas 29 a 40 de los autos celebrado entre la actora y \*\*\*\*\*  
no se estableció cláusula alguna referente a que la accionante compraría los inmuebles para darlos en arrendamiento, por lo que no se demuestra la causa

de los daños y perjuicios que afirma \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* le ocasionó  
la demandada.-

Ahora bien, resulta innecesaria la valoración de la prueba pericial ofrecida por la parte actora, porque la finalidad de esta es demostrar los montos de las rentas en que oscilaba cada uno de los inmuebles, aunado a que para poder cuantificar el monto de dichos daños y perjuicios, es requisito demostrar la causa que los originó.-

Justifica el criterio adoptado en el presente caso, la siguiente tesis:

Registro digital: 2014644, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a. LXV/2017 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, página 578, Tipo: Aislada

**DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN QUEDAR DEMOSTRADOS EN EL JUICIO Y SÓLO LA PRUEBA DE SU IMPORTE PUEDE RESERVARSE PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA.**

De lo previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil, así como el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, puede establecerse que la prueba de los hechos constitutivos de los daños y perjuicios expuestos como causa de pedir de la indemnización demandada, deben acreditarse necesariamente, en todos los casos, durante la etapa correspondiente al procedimiento de instrucción que precede a la sentencia definitiva de un juicio, y no en otro procedimiento, como pudiera ser la ejecución de sentencia o vía de apremio; de modo que, si no se satisface esa carga probatoria, el juez debe absolver de la pretensión, y sólo en el supuesto de que se pruebe la existencia de los daños y perjuicios, debe acogerse lo pedido. En cambio, sobre la prueba de su importe económico, debe atenderse a lo previsto en el último de los preceptos mencionados, en el cual se aprecia un orden de importancia que obedece a la necesidad de que, en lo posible, quede resuelto el litigio o que, por lo menos, se facilite la ejecución de la condena; pues lo preferible en primer lugar es que sea en la propia sentencia donde se fije el monto o cuantía al cual asciende la condena por daños y perjuicios, lo cual implicaría el deber del juez para establecerla si tiene elementos en las pruebas rendidas o en la ley, sobre la forma de calcular su importe; en segundo orden de importancia se prevé el supuesto en que no es posible, según los elementos de juicio a

disposición del juez, determinar el importe de los daños y perjuicios, caso en el cual puede hacerse la condena a su pago de forma genérica, pero aun en ese supuesto, se impone al juez el deber de fijar, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación; y como último supuesto permisible que, por tanto, debe considerarse excepcional, tiene lugar cuando no se puede establecer el importe de la condena por daños y perjuicios en la propia sentencia, así como tampoco dar las bases con arreglo a las cuales se calcule ese importe, entonces se hace la condena genérica y se deja a la etapa de ejecución la determinación de la importancia y cuantía de la prestación.

Amparo directo 7/2014. Ricardo Felipe Sánchez Destenave. 22 de octubre de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien formulo voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Luego, en virtud de que el contrato base de la acción, denominado como promesa de compraventa, que es un contrato sinalagmático, el cual sólo obliga a las partes contratantes, por lo cual no se le puede exigir a \*\*\*\*\* el pago de los daños y perjuicios, puesto que los posibles contratos de arrendamiento que pudieran derivar de la posesión de los inmuebles con motivo del contrato base de la acción como no generan algún nexo jurídico derivados de estos; en consecuencia, son los contratos base de la acción los únicos que pueden generar obligaciones cuyo incumplimiento dé lugar al pago de daños y perjuicios entre las partes, y no con terceros, pues en virtud de que éste es el único que genera vínculos jurídicos entre las partes.-

Sirve de apoyo a lo señalado, la siguiente tesis; que se toma en su criterio rector en el sentido que los daños y perjuicios únicamente pueden ser reclamados entre las partes contratantes y no referente a terceros:

Registro digital: 2021853, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C.431 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro



77, Agosto de 2020, Tomo VI, página 5996, Tipo: Aislada

**CONTROVERSIA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVA ÚNICAMENTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA ACCIÓN.**

La acción de pago de daños y perjuicios tiene su fundamento en los artículos 2108, 2109 y 2110 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, con base en éstos el daño se define como el menoscabo o pérdida sufrida en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación y se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación. Asimismo, se establece que tanto los daños como los perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. En ese sentido, es incorrecto que en una controversia del arrendamiento inmobiliario se reclame la prestación de pago de daños y perjuicios sobre la base de que la demandada no ha desocupado ni entregado el inmueble arrendado, por lo que el tiempo transcurrido en el procedimiento respectivo para la recuperación de su posesión puede disminuir el precio pactado en un contrato de promesa de compraventa que celebró el actor con una tercera persona moral; ello, pues de ninguna forma la quejosa -arrendataria- tiene algún vínculo jurídico con dichos contratantes en los términos que entre ellos pactaron, pues dicho acuerdo de voluntades es bilateral, esto es, las partes se obligaron recíprocamente entre ellas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1836 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, por lo que el hecho de que la quejosa aún detente la posesión del inmueble con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción no genera algún nexo jurídico derivado del referido contrato de promesa de compraventa; en consecuencia, es el contrato de arrendamiento base de la acción, el único de donde debe derivar la obligación cuyo incumplimiento dé lugar al pago de daños y perjuicios, ya que en virtud de éste es que existe el vínculo entre las partes del juicio de origen.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 462/2019. Servicios Hematológicos, S.A. de C.V. 16 de octubre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Gloria Santiago Rojano.

Ahora, en virtud del allanamiento parcial de \*\*\*\*\* , resulta innecesaria la valoración de las pruebas ofertadas y desahogadas por esta, puesto que, con dichas probanzas pretendía acreditar hechos que no son parte de la litis.-

**IV.-** En consecuencia, lo procedente es condenar a \*\*\*\*\* a formalizar en escritura pública la compraventa respecto de los siguientes inmuebles:

Lote \*\* de la manzana \*, ubicado en la calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*, Condominio \*\*\*\*\* , municipio de Aguascalientes, Código Postal 20326; Lote \* de la manzana \*, ubicado en la calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*, Condominio \*\*\*\*\* , municipio de Aguascalientes, Código Postal 20326; Lote \* de la manzana\*\*, ubicado en la calle \*\*\*\*\* , número \*\*\*, Condominio \*\*\*\*\* , municipio de Aguascalientes, Código Postal 20326, así como su respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, a favor de la parte actora.-

Así mismo, se condena a la parte demandada a hacer la entrega física de los bienes inmuebles con las especificaciones técnicas que se pactaron en el contrato denominado promesa de compraventa a la parte actora.-

Conforme al artículo 1084, fracción V, del Código de Comercio en virtud de que en el presente caso no se advirtió temeridad o mala fe procesal en las partes, no se hace condena alguna en el pago de los gastos y costas.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo establecido por los artículos 1077, 1321, 1322, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329 y relativos del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Analizadas las cuestiones hechas valer resulta que \*\*\*\*\* probó parcialmente su acción, y la parte demandada se allanó parcialmente a la demanda.-

**SEGUNDO.-** En consecuencia, se condena a \*\*\*\*\* a formalizar en escritura pública la compraventa respecto de los inmuebles descritos en el último considerando de esta sentencia, en los términos referidos en el mismo.-

**TERCERO.-** Se absuelve a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora.-

**CUARTO.-** No se hace condena al pago de los gastos y costas del presente juicio.-

**QUINTO.-** NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.-

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

A S Í, lo resolvió y firma el LICENCIADO HUGO BERNARDO MÁRQUEZ ELÍAS, JUEZ QUINTO DE LO MERCANTIL, ESPECIALIZADO EN ORALIDAD, ante su Secretario de Acuerdos, LICENCIADO ÓSCAR REYES LEOS.-  
Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DEL SECRETARIO

Esta resolución se publicó en listas de acuerdos el día diez de febrero del año dos mil veintidós.- Conste.-

Juez/L'GRB

El(La) Licenciado(a) Ana Karen Durán Puentes Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0986/2018 dictada en nueve de febrero del dos mil veintidos por el Juez Quinto Mercantil del Estado de Aguascalientes, conste de seis fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3

fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL