

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintidós de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0188/2021** relativo al juicio **Único Civil**, que en el ejercicio de la acción de **cumplimiento forzoso del contrato de compraventa** promovió ***** y ***** en contra de ***** , y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. 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."

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

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

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula décima segunda del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

III. La parte actora ***** y ***** , demandó a ***** , por las siguientes prestaciones:

"A) Para que mediante sentencia firme se condene al demandado al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa celebrado por escrito con los suscritos en fecha 12 de Abril del año 2019, mismo que fuera ratificado ante el Notario Público Número ** de los del Estado, Licenciado ** , en fecha doce de***

Abril del año 2019, respecto del bien inmueble ubicado en la calle ***** **número** *** **del Fraccionamiento** ***** de esta Ciudad de *****.

B) Para que mediante sentencia firme se condene al demandado a **pagar la cantidad de \$3,103,000.00 (tres millones ciento tres mil pesos 00/100 m.n.)** por concepto de monto restante por cubrir del valor total de la **operación** de la compraventa referida en el inciso anterior y estipulado en la **cláusula tercera** del contrato de compraventa base de la acción.

C) Para que por sentencia firme se condene al demandado a **pagar la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.)** mensuales a partir del mes de Febrero del año 2020 y hasta la fecha en que sea cubierto la totalidad del valor pactado para la compraventa celebrada, por concepto de **pensiones rentísticas**, tal y como se estipuló en el párrafo cuarto de la **cláusula tercera** del contrato de compraventa base de la acción.

D) Para que mediante sentencia firme se condene al demandado a **pagar el interés legal** generado a partir del incumplimiento del contrato de compraventa de referencia y sobre la base de **\$3,103,000.00 (tres millones ciento tres mil pesos 00/100 m.n.)** cantidad que representa el monto adeudado y no pagado por parte de la demandada.

E) Para que mediante sentencia firme se condene al demandado al **pago de daños y perjuicios** causados al patrimonio de los suscritos, originados en virtud del incumplimiento del ahora demandado, mismo que se realizó al no cumplir con sus obligaciones contractuales, dentro del tiempo pactado.

F) Para que por sentencia firme se condene al demandado al **pago de la pena convencional** estipulada en la **cláusula quinta** del contrato de compraventa base de la acción en razón del **10% (diez por ciento)** sobre el valor total de la operación de la compraventa.

G) Para que por sentencia firme se condene al demandado a **dar la formalidad debida al contrato de compraventa** celebrado por escrito con los suscritos en fecha 12 de Abril del año 2019 y, por ende **elevarlo a escritura pública** ante fedatario público.

H) Por el pago de gastos, costas y honorarios que se originen co la tramitación del presente juicio.”

Basándose para ello en los hechos del uno al ocho de su escrito de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la doce del expediente en que se actúa.

El demandado***** , dio contestación a la demanda entablada en su contra, según consta en el escrito que obra a fojas de la treinta y ocho a la cuarenta y cinco del sumario.

En los términos anteriores queda fijada la litis planteada en la presente controversia, correspondiendo a la actora probar los hechos constitutivos de su acción, y a la parte demandada los de sus excepciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. Atento a lo dispuesto por el artículo 371 del código adjetivo de la materia, el suscrito Juez se aboca previamente al estudio de la excepción de oscuridad de la demanda, hecha valer ***** ya que dicha excepción tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

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

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad en la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez

el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular concretamente cuando le falten los requisitos **señalados** en los **artículos 223 y 224**, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de **desestimación** o **excepciones** en las mismas razones que **también podrían considerarse de oficio por el juez**".

La excepción en análisis, la hace consistir en la omisión del actor al no **señalar** ni establecer circunstancias de modo, lugar y tiempo, dejando al demandado en total estado de indefensión.

Esta excepción resulta improcedente.

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

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

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

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

Ahora bien, por oscuridad en la demanda se entiende que **ésta** se redacta en **términos** confusos o imprecisos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda.

En la especie, del escrito de demanda se aprecia que la parte actora **sí señaló** de forma clara las circunstancias de tiempo, modo o lugar en que ocurrieron los hechos que dieron origen a este juicio, **numerándolos** uno a uno; consecuentemente, el demandado **sí** estuvo en posibilidad de dar oportuna **contestación** a los hechos tal y como en la especie **aconteció**, y aportar pruebas de su parte, por lo que no se advierte que la parte actora se haya conducido con **términos confusos o imprecisos.**

En este orden de ideas, esta **excepción** resulta infundada e improcedente.

VI. Enseguida se procede al estudio de la procedencia o no de la acción de cumplimiento de contrato y pago de pesos ejercida por la actora, debe decirse, que la misma quedó acreditada como a continuación se verá:

El artículo 1716 del Código Civil del Estado establece:

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

Por su parte, el diverso numeral 2119 del Código Civil del Estado establece:

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

Así mismo el artículo 1677 del Código señalado dispone:

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

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

En la especie, ***** y ***** hacen consistir su acción en lo sustancial en el hecho de que en fecha doce de abril de dos mil diecinueve, celebraron con la parte demandada un contrato privado de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** en esta ***** , construido en el lote ***** , manzana ***** de dicho fraccionamiento.

Indicando, que si bien en el basal se estableció que dicho contrato era de promesa de compraventa, lo cierto, es que la misma obedece a una operación de compraventa.

Sostienen, que el precio pactado por la operación contractual referida lo fue de cuatro millones ochocientos mil pesos, suma que sería cubierta en parcialidades y en un plazo cierto, debiéndose realizar un pago inicial de doscientos mil pesos, el día veintidós de abril de dos mil diecinueve, y mediante transferencia bancaria a favor de la actora, lo cual aconteció sin contratiempos, asimismo, se acordó que el comprador debería realizar tres pagos trimestrales valiosos cada uno por cuatrocientos noventa y nueve mil pesos, situación que en la especie ocurrió.

Manifiestan, que la cantidad restante y que lo es de tres millones ciento tres mil pesos, se iban a pagar a **más** tardar el **día** doce de febrero de dos mil veinte, fecha estipulada como **límite** para formalizar el contrato ante notario **público, situación** que afirman a la fecha no ha ocurrido, es decir ni se ha formalizado el contrato ni se ha realizado el pago total del precio de la compraventa.

Aducen, que desde el momento en que se **celebró** el sinalagma dieron **posesión** real y material del inmueble a la parte compradora, motivo por el cual se **pactó** que el comprador **pagaría** una cantidad de diez mil pesos mensuales por concepto de renta por el inmueble transmitido durante el plazo de diez meses, tiempo pactado como **máximo** para la **formalización** del contrato, sin que dichas cantidades pudieran ser tomadas como adeudo a capital; sin embargo, **señalan** que el hoy demandado ha incumplido con el referido pago desde el mes de febrero de dos mil veinte, por lo que atendiendo a que a la fecha sigue en **posesión** real y material del inmueble y no se ha dado ni ejercido alguna **acción** rescisoria, ni tampoco se ha formalizado ante notario **público** el basal, es que se encuentra obligado a seguir cubriendo el pago de la mencionada renta, ya que la actora ha dejado de percibir dos conceptos de los que se **obligó** el comprador, el de recibir el pago total del monto de la **operación** de la compraventa y el de percibir el pago de las pensiones **rentísticas** pactadas a partir de su incumplimiento.

Finalizan su demanda, argumentando que la parte demandada ha incumplido con sus obligaciones no obstante de haber sido requerida en **múltiples** ocasiones de manera extrajudicial, lo que ha generado en la actora **múltiples daños** y perjuicios en detrimento de su patrimonio, pues a la fecha ya no cuentan con el inmueble, **así** como tampoco han obtenido el pago total del monto pactado como valor de la **operación**, de igual forma, se han visto privados de la ganancia **lícita** relativa al cobro de las pensiones **rentísticas** pactadas en el basal en **razón** de diez mil pesos mensuales a partir del mes de febrero de dos mil veinte.

Razones por las cuales se ven en la imperiosa necesidad de **promover en los términos en que lo hacen**

Para acreditar los hechos constitutivos de su **acción**

*******y**
*******,** ofertaron diversas pruebas de las
cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de *******,**
la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dos de septiembre de dos

mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ochenta y siete y ochenta y ocho de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de **habérsele** declarado confeso de que **conoce**

a ***** **y**
 *****; que **celebró** un contrato de compraventa con los antes mencionados; que en dicho contrato el absolvente funge como comprador; que el objeto del referido contrato lo fue el inmueble ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta ciudad; que dicho contrato se **celebró** el doce de abril de dos mil diecinueve; que tal contrato fue ratificado ante el notario **público número** ***** de los del Estado; que dicha **ratificación** tuvo lugar en la misma fecha de **celebración** del contrato de compraventa, es decir, el doce de abril de dos mil diecinueve; que el valor de la **operación** lo fue la cantidad de cuatro millones ochocientos mil pesos; que en la **cláusula** primera del contrato se **estableció** como **límite** para el pago total de la compraventa un plazo no mayor a diez meses; que dicho plazo **vencía** precisamente en el mes de febrero del **año** dos mil veinte; que en la **cláusula** tercera se **estableció** la forma de pago; que **debía** hacer un pago inicial por la cantidad de doscientos mil pesos; que **además debía** realizar tres pagos trimestrales por la cantidad de cuatrocientos noventa y nueve mil pesos; que la cantidad restante de tres millones ciento tres mil pesos, **debería** ser liquidada a **más** tardar el **día** doce de febrero de dos mil veinte; que dicha fecha **también** se **estableció** como **límite** para la **formalización** de la compraventa ante notario; que en la fecha de **celebración** del contrato, doce de abril de dos mil diecinueve, **recibió** la **posesión** del inmueble objeto del mismo; que dado el plazo estipulado para el cumplimiento total del contrato lo era de diez meses, se **obligó** a pagar una **pensión rentística** a favor de los vendedores; que dicha renta lo era por la cantidad de diez mil pesos, que dicha renta se **pagaría** hasta que se diera el pago total de la compraventa; que todo lo relativo a las pensiones **rentísticas** se encuentra estipulado en el **párrafo** cuarto de la **cláusula** tercera del contrato multireferido; que desde el mes de febrero de dos mil veinte y hasta la fecha ha dejado de pagar la renta mensual a que se **obligó**; que hasta la fecha ha sido omiso en cubrir el monto total del precio pactado a los vendedores; que hasta la fecha ha sido omiso en formalizar el contrato de compraventa privado multireferido **elevándolo** a escritura **pública**; que ha

incumplido con los **términos** y condiciones estipulados en el contrato de compraventa.

Cabe hacer **mención**, que en cuanto al valor y alcance probatorio de la **confesión** ficta, el **artículo 339** del **Código** Procesal Civil para el Estado, establece que produce una **presunción**, la cual puede ser desvirtuada por cualquiera de las demás pruebas rendidas en el juicio.

Por su parte, la doctrina ha **señalado** que las presunciones son el resultado de la **operación** de la mente que por sistemas inductivos o deductivos llevan de un hecho conocido y cierto a otro que se desconoce y se trata de averiguar, y las clasifica en simples y legales; en las primeras, la ley permite al Juez su libre **apreciación**; y en las legales, la ley vincula su **apreciación** por medio de sus reglas. Estas **últimas**, a su vez se clasifican en presunciones legales relativas o *juris tantum*, y legales absolutas o *juris et de jure*. Las presunciones *juris et de jure*, son aquellas en que la ley no admite prueba en contrario, y obligan al Juez a aceptar como cierto el hecho que se presume, mientras que las *juris tantum*, se definen como aquellas en que la ley admite la existencia de un hecho, salvo que se demuestre lo contrario.

La **apreciación** de esta prueba, se puede catalogar como un sistema mixto de **valoración** que combina la prueba tasada con la libre **apreciación**, aunque tiene predominio la primera.

Con lo hasta **aquí** expuesto, se puede afirmar que conforme a nuestro **Código** Procesal, la **confesión** ficta produce una **presunción** *juris tantum*, porque puede ser desvirtuada por cualquiera de las **demás** pruebas rendidas en el juicio. Esto significa que la **confesión** ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no **esté** contradicha con otras pruebas existentes en autos.

En suma, respecto a la **valoración** de la **confesión** ficta podemos establecer las siguientes reglas: a) La **confesión** ficta produce **presunción** cuando no haya prueba en contrario; b) La **confesión** ficta admite prueba en contrario, o sea es una **presunción** *juris tantum*; y, c) Cuando no existe **prueba en contrario**, la **confesión** ficta produce pleno valor probatorio.

Sentando lo anterior, tenemos que en el caso que se analiza, la **confesión** ficta del demandado es suficiente para tener por ciertas las posiciones sobre las cuales se le **declaró** confeso, debido a que **éste** no **aportó** medio de prueba que desvirtuara las presunciones derivadas de dicha **declaración**, tal y como **más** adelante se **evidenciará**, de **ahí** el pleno valor probatorio que esta autoridad le otorga a la prueba que se analiza.

Argumentos que encuentran su respaldo en la Jurisprudencia por **contradicción** sostenida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de registro digital: 173355, instancia: Primera Sala, novena época, materia(s): Civil, tesis: 1a./J. 93/2006, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Febrero de 2007, página 126, de contenido:

"CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la **confesión ficta**, produce **presunción legal** cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su **valoración** en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una **presunción juris tantum**."

Confesional Expresa, consistente en la que realiza el demandado en su escrito de **contestación** a la demanda, la cual cuenta con valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en **específico** en el reconocimiento de que reconoce la existencia del contrato de compraventa del bien inmueble ubicado en la calle ***** número ***** fraccionamiento ***** de esta ciudad; que el precio pactado fue de cuatro millones ochocientos mil pesos; que en la fecha de **celebración** del basal se le **entregó** la **posesión** real y material del inmueble de referencia; que en el mencionado contrato se establecieron los **términos** y condiciones así como el plazo en que **debería** ser cubierto en su totalidad.

Sin que con dicha prueba se demuestre que el demandado reconozca que el pago de las pensiones **rentísticas** hasta la total **liquidación** del precio de la compraventa pactada, como adversariamente lo sostiene el actor.

Testimonial, consistente en el dicho de
 ***** y *****
 desahogada en audiencia de fecha uno de julio de dos mil veintiuno.

Antes de entrar al estudio de tal medio de **convicción**, debe resolverse lo relativo al incidente de tachas interpuesto por el demandado, mismo que se estima infundado, por lo siguiente:

El actor incidentista aduce que por lo que hace al ateste
 ***** , si bien **manifestó** que actualmente no tiene alguna dependencia **económica** con los actores, lo cierto es que al dar respuesta a los cuestionamientos planteados por el abogado de la actora, **textualmente señaló**:

*"porque de lo contrario creo que no estaríamos aquí y
 ***** ya me **habían** dado por finiquitado el presente asunto, yo ya no tengo ninguna **relación** con ellos pero me **tendrían** que avisar porque **OJO** hay un litigio y a **mí** me mencionaron en el expediente, sé que **están** demandado el **último** pago pendiente, las rentas pendientes al día de hoy, la **penalización** al día de hoy y en su caso las costas; lo sé por **lógica** porque no se han pagado, no lo sé, pero me imagino por **lógica** que **están** solicitando eso, no soy perito en la materia, soy Contador Público no Licenciado en Derecho."*

Por tanto, aduce el actor incidentista resulta evidente que el ateste es sabedor de la demanda y de su contenido por el propio dicho de las personas que lo ofrecen como ateste, dado que lo narrado no le consta, pues bien dice que no es perito en la materia, de **ahí** que fue aleccionado para dar respuesta a las preguntas que le fueron formuladas en la presente audiencia.

De igual manera **indicó** que en **relación** al dicho de la
 ***** si bien manifiesta no tener una **relación** con ninguna de las partes, no menos cierto es que al declarar **señala** que sigue fungiendo como cobradora porque ha estado pendiente de los pagos, consecuentemente, contrario a lo que manifiesta de su dicho se desprende la **relación** contractual que sigue teniendo con los actores, pues sigue realizando gestiones tendientes a lograr el pago de la casa que ella mismo **señala** vendió al demandado, en consecuencia argumenta el actor que su dicho se encuentra afectado de verdad.

Estimando el suscrito que las alegaciones realizadas por el actor incidentista, en torno a los atestes no son suficientes para restarle valor al dicho de los mismos; ya que en el supuesto de que la testigo de nombre Laura **continúe** realizando gestiones tendientes a lograr el pago de la casa

que ella misma **señala vendió** al demandado, ello no influye en nada en la credibilidad de dicha persona, lo anterior, en **atención** a lo dispuesto por el **artículo 310 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado**, que dispone que todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, **están** obligados a declarar como testigos, sin que exista **limitación** para el caso de los que trabajen directa o indirectamente para las partes, ya que la finalidad de la testimonial es esclarecer los hechos mediante el dicho de personas diversas a las partes que conocen y presenciaron el hecho, aunado a que para que no pueda ser tomado en cuenta al momento de su **valoración**, el dicho de tal testigo, se debe **demostrar con razones fundadas que ésta no es digna de credibilidad**.

Sirve de apoyo a lo anterior, por **analogía** Tesis aislada (laboral), Semanario Judicial de la **Federación**, Quinta **Época**, **Página: 1940**, Registro: 367661, Rubro:

"TESTIGOS QUE SON EMPLEADOS DEL PATRON. *No existe disposición legal que establezca impedimento para que una negociación ofrezca como testigos, a elementos de su personal de confianza, sino que por el contrario, se ha sustentado el criterio de que no es motivo de tacha legal, el nexo contractual que exista entre la empresa y los testigos que presente, pues ello equivaldría a obligar al oferente a presentar a testigos a quienes físicamente no puedan los hechos sobre los que vayan a deponer, independientemente de que se supone son los mejores enterados de lo que acontece de trabajo."*

Por lo que hace a los argumentos dados para relegar de valor al dicho del ateste de nombre *********, los mismos no son materia del incidente que ahora se resuelve, pues **éste** debe **únicamente** limitarse a las circunstancias personales del declarante que puedan afectar su credibilidad y que no fueron expresadas al rendir su declaración.

A lo anteriormente manifestado, sirve de apoyo, la tesis aislada de la **séptima Época**; Registro: 242142; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la **Federación**; Volumen 33, Cuarta Parte; Materia(s): Civil; **Página: 33**; Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 306, **página 866**, cuyo rubro y texto señala:

"TESTIGOS, TACHAS DE. DIFERENCIA CON LA FALSEDAD DE TESTIMONIOS (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). *Las tachas, de conformidad con el artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco, igual al 363 en el del Distrito Federal, son circunstancias personales que concurren en el testigo, en*

*relación con alguna de las partes, que pudieran afectar su imparcialidad, haciendo dudoso su dicho, tales como parentesco, amistad, dependencia económica, etcétera; en tanto que la imposibilidad de que la testigo presenciara los hechos sobre los que **declaró**, determina la falsedad de su dicho, lo que sale ya de los alcances del incidente de tachas, que de conformidad con el precitado **artículo 369 y el 379 del Código de Procedimientos Civiles de Jalisco (igual al 371 en el Distrito Federal)**, debe limitarse a las circunstancias personales del declarante que puedan afectar su credibilidad, cuando **además** las mismas no hayan sido expresadas en su declaración.”*

Ahora bien, a la prueba que nos ocupa, se le niega valor probatorio en **términos** de lo dispuesto por el **artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles**, por lo siguiente: si bien ambos deponentes indicaron saber que los ahora litigantes celebraron un contrato de compraventa en fecha doce de abril de dos mil diecinueve, respecto del inmueble ubicado en ***** número ***** del fraccionamiento *****, toda vez que **según** su dicho ambos acudieron a la notaria cincuenta y uno, lugar, donde se **firmó** el mencionado acto **jurídico**; sin embargo, por lo que hace al ateste de nombre Rafael, indicó que **él** estuvo en la sala de espera de la mencionada notaria al momento del contrato, y que **posteriormente** los actores le dieron el contrato con la **ratificación**, es decir, se trata de un testigo inducido, pues realmente no estuvo presente al momento en que los hoy litigantes firmaron el mismo ni estipularon o ratificaron sus **cláusulas**. Situación que **también** acontece con el dicho de la diversa testigo, pues en el supuesto sin conceder, que lo manifestado por ***** fuera cierto, y que **éste** se **quedó** en la sala de espera, era imposible que haya presenciado la firma del contrato, lo cual hace incongruente lo aseverado por *****, quien **refirió** que estuvo presente en la notaria junto con los actores y el propio Rafael cuando se **firmó** el basal, circunstancias que les restan credibilidad a sus declaraciones.

Por otro lado, por lo que hace a la interrogante consistente en que si en el contrato se **pactó** alguna otra **obligación**, al respecto ***** adujo que al **día** de hoy sigue corriendo la **penalización**, porque de lo contrario cree que no **estarían aquí**, indicando diversas pretensiones que se imagina reclaman los demandados, es decir, en este punto basa su dicho en meras suposiciones mismas que carecen de valor.

De igual manera, ambos testigos indicaron saber que el hoy demandado **realizó** diversos pagos, sin embargo, al respecto no hicieron

referencia a circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se verificaron los mismos, pues solo dicen que dado el incumplimiento del demandado se le encomendó la cobranza, pero realmente no le consta de forma directa cuántos pagos realizó éste, en qué fechas, por cuáles cantidades, sino que saben de su incumplimiento por así habérselo hecho saber un tercero, incluso así lo adujo la ateste de nombre ***** al responder la pregunta identificada como sexta, donde de forma textual indicó que el señor ***** le pasaba los pagos por whatsapp y que ella iba haciendo una relación de las cuentas.

Situaciones las anteriores que les restan valor total a sus declaraciones.

Manifestaciones, que encuentran sustento en la jurisprudencia con número de registro digital: 164440, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, novena época, materia(s): Común, tesis: I.8o.C. J/24, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, tipo: Jurisprudencia, de rubro:

"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 coincidan 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."

Documental Pública, consistente en el testimonio notarial número ***** , volumen ***** , de fecha treinta y uno de octubre de dos mil catorce, pasado ante la fe del licenciado ***** en su carácter de notario público número ***** de los del Estado, visible a fojas de la quince a la veintinueve de autos, prueba que cuenta con valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público en

ejercicio de sus funciones y con la cual se acredita, entre otras cosas, que en la mencionada fecha

 ***** y

 celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, en donde la institución bancaria tuvo el carácter de acreedora y los ahora actores de acreditados, que el inmueble objeto de dicho contrato lo fue el ubicado en la calle ***** número *****

 ***** de esta ciudad.

Documental Privada, consistente en el contrato de compraventa de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, visible a fojas de la doce a la catorce de autos, documento que cuenta con valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un fedatario público, y con el cual se acredita que en fecha doce de abril de dos mil diecinueve, los ahora litigantes celebraron un contrato al que denominaron "De Promesa de Compraventa Inmobiliaria" en el que
 ***** y

 tuvieron el carácter de promitentes vendedores y *****

 de promitente comprador.

Siendo que en la cláusula primera, los contratantes se obligaron a celebrar dentro de un plazo máximo de diez meses que vence el día doce de febrero de dos mil veinte, la escritura pública que contendrá el contrato de compraventa ante notario con los siguientes elementos: los promitentes vendedores se obligan a enajenar y los promitentes compradores se obligan a adquirir el bien inmueble ubicado en ***** número *****

 fraccionamiento *****; el pago total de la compraventa se realizaría en un plazo no mayor a diez meses contados a partir de la firma de dicho contrato.

Del mismo modo, al momento de la firma de dicho contrato, los promitentes vendedores se obligaron a entregar el inmueble al promitente comprador, quien se comprometió a recibirlo en el estado físico en que se encuentra, según consta en la cláusula segunda.

El precio de la operación se pactó en la cláusula tercera, en la que se dijo que el monto sería de cuatro millones ochocientos mil pesos, los

cuales se **pagarían** mediante transferencia **electrónica** a nombre de los hoy actores, de la siguiente manera:

Un pago inicial de doscientos mil pesos, el **día veintidós** de abril de dos mil diecinueve; pagos mensuales de diez mil pesos los cuales **serán** considerados como renta y no se aplicaran al capital, estos pagos se **realizarían** a partir del siguiente mes de **formalización** y hasta el pago total de la compraventa, dicho pago se realizaría a **más** tardar los **días** quince de cada mes.

Además, deberá realizar tres pagos trimestrales los **días últimos** de cada mes por la cantidad no menor de cuatrocientos noventa y nueve mil pesos, los cuales se aplicaran a capital, los cuales en suma arrojan la **cantidad de un millón cuatrocientos noventa y siete mil pesos.**

La cantidad restante de tres millones ciento tres mil pesos, **deberá** ser liquidada a **más** tardar el **día** doce de febrero de dos mil veinte, o a la firma de la escritura ante notario el cual **podrá** liquidar con anterioridad a dicha fecha sin penalización.

En la **cláusula** quinta se **estipuló**, que la parte responsable cubriría como pena convencional a la otra parte, el diez por ciento del valor de la venta, **quedándose automáticamente** liberadas ambas partes de su obligación, dándose por rescindido dicho contrato.

Instrumental de Actuaciones y Presuncional, pruebas a las que se les concede valor probatorio, de conformidad con los **artículos** 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, el demandado *********, **ofertó** diversas pruebas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de ********* desahogada en audiencia de fecha dos de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones visible a foja ochenta y tres del sumario, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el **artículo** 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin **coacción** ni violencia, de un hecho propio de la absolvente, pues **reconoció** que a la fecha se ha omitido realizar el **trámite** de la **escrituración** a favor del demandado, aclarando que porque no ha pagado.

Confesional, a cargo de *********, desahogada en audiencia de fecha dos de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones visible a foja ochenta y cinco del sumario,

a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el **artículo 337 del Código** de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin **coacción** ni violencia, de un hecho propio de la absolvente, pues **reconoció** que a la fecha se ha omitido realizar el **trámite** de la **escrituración** a favor del demandado, aclarando que sí se ha omitido porque no ha pagado el demandado en la fecha acordada, que fue febrero de dos mil veinte.

Confesional Expresa, consistente en la que realizan los actores al momento de redactar la **pretensión** identificada como A), el hecho dos y cuatro de la demanda, en la que reconocen que la **operación** celebrada entre los hoy litigantes fue de compraventa; y donde reconocen que el demandado les **realizó** el pago de la cantidad de doscientos mil pesos y un millón cuatrocientos noventa y siete mil pesos.

Documental Privada, consistente en el contrato de compraventa de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, visible a fojas de la doce a la catorce de autos, prueba que ya fue analizada en **líneas** que anteceden al haber sido ofertadas por la parte actora, por lo que los argumentos vertidos en dicho momento se tienen aquí por reproducidos.

Instrumental de Actuaciones y Presuncional, pruebas a las que se les concede valor probatorio, de conformidad con los **artículos 281, 341 y 352 del Código** de Procedimientos Civiles del Estado.

VII. Enseguida se procede a analizar las excepciones opuestas por *********, en los siguientes términos:

Excepción de sine acciones agis y sus subsidiarias, consistente en la falta de acción y derecho del actor para demandar el cumplimiento y pago de las prestaciones que reclama, toda vez que derivado del convenio verbal celebrado por ambas partes, en febrero de dos mil veinte, a la fecha no ha fenecido el plazo que le fue otorgado por los vendedores para el cumplimiento de la **obligación** de pago y **formalización del contrato**.

Medio de defensa que es **improcedente**.

Cabe hacer **mención**, que con las pruebas aportadas por la parte actora, se **demonstró** la **celebración** del basal y las obligaciones en **él** **contraídas**, entre las cuales se encuentra que el comprador se **obligó** a pagar la totalidad del precio a **más** tardar el **día** doce de febrero de dos mil veinte; por su parte, el demandado fue omiso en aportar **algún** medio de prueba tendiente a demostrar que las partes pactaron una **prórroga** de forma verbal para la **realización** del mencionado pago; de **ahí**, que ante tal

omisión, el fundatorio debe regir en todos sus **términos**, en consecuencia, y ante la falta de pago por parte del demandado es que resulta procedente la acción hecha valer en este procedimiento.

Además, el demandado no **ofertó** medio de **convicción** tendiente a demostrar que **realizó** el pago total del precio pactado, **reiterándose**, que le **correspondía** la carga de la prueba en tal sentido, ya que exigir a la accionante que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarla a probar una **negación**, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los **artículos 235 y 236 del Código Adjetivo de la Materia**.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la **Federación** y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena **Época**, III, marzo de 1996, VI.2º.28 K, **página 982**, que es del tenor literal siguiente:

"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*"

Excepción de oscuridad en la demanda, misma que ya fue resuelta con antelación en este mismo fallo.

Excepción que se deriva de la respuesta dada al hecho identificado como cuatro, consistente en que es falso que en el contrato de compraventa se haya establecido un plazo cierto para el pago total del valor de la compraventa, argumentando que tal y como se desprende del fundatorio, las partes acordaron que el pago **podría** hacerse a la firma de la escritura ante notario **público**, circunstancia que en la especie no ha acontecido, de ahí que no exista supuesto para que se le reclame el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa.

Punto de divergencia que es **improcedente**.

Contrario a lo sostenido por el inconforme, en el documento basal, se **estableció** en la **cláusula** primera que las partes se obligaban a celebrar dentro de un plazo **máximo** de diez meses que **vencía** el **día doce de febrero de dos mil veinte**, la escritura **pública** que **contendría** el contrato de compraventa ante notario; por su parte, la diversa **cláusula** tercera, entre otras cosas establece, que la cantidad de tres millones ciento tres pesos, acordada como **último** pago **debería** ser liquidada **a más tardar el día doce de febrero de dos mil veinte**, o a la firma de la escritura ante el notario, agregando que dicha cantidad **podría** ser liquidada con **anterioridad** a esa fecha sin penalización.

Por lo anterior, es evidente que el contenido del contrato no se puede interpretar de forma aislada, sino que cada una de las **cláusulas** que lo conforman tienen un sentido **lógico**, y en el caso a estudio, el basal se **elaboró** de forma clara, de **ahí** que se debe actuar conforme a lo dispuesto por el **artículo 1730** del **Código Civil**, por lo anterior, del documento fundatorio se obtiene, que las partes pactaron de forma clara que el plazo para el pago del **crédito** iba a suceder **a más tardar** el **día** doce de febrero de dos mil veinte, dejando la posibilidad de que ello incluso pudiera ocurrir al momento en que se firme la escritura, acto para el cual acordaron **también** la precitada fecha, de **ahí** que **sí** existe una fecha cierta para el pago total del precio.

Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho identificado como cuatro, referente a que por cuestiones derivadas de la contingencia sanitaria provocada por el virus COVID 19 y situaciones personales del demandado, las partes de manera verbal convinieron en febrero de dos mil veinte, que los pagos se **reanudarían** los **últimos días** de diciembre de dos mil diecinueve, estos sin modificar cantidades y periodos de pago, es decir, a partir de los **últimos días** del mes de diciembre se **reanudarían** los pagos de manera trimestral siendo **éstos** no menores a la cantidad de cuatrocientos noventa y nueve mil pesos. Por lo que niega que se haya acordado que el precio total de la compraventa se **realizaría** el doce de febrero de dos mil veinte, al acordar los contrantes de forma verbal una **prórroga**.

Defensa que resulta **improcedente**, lo anterior obedece a que se insiste, el demandado no **aportó** alguna prueba tendiente a demostrar que **acordó** con los hoy actores la **concesión** de una **prórroga** para la **realización** del pago total del precio acordado por la compraventa, y que por lo tanto, la fecha **señalada** en el basal **quedó** sin efectos al haber sido modificada por el acuerdo verbal al que hace referencia el inconforme, no obstante que en ese sentido le **correspondía** la carga de la prueba, de **ahí** es que deben seguir rigiendo el plazo acordado para el pago, el cual se **estableció** en el documento fundatorio de la acción.

Excepción que se desprende de la respuesta dada al hecho identificado como cinco, consistente en que es falso y se niega que ha incumplido con su **obligación** de pagar las pensiones **rentísticas** convenidas en el fundatorio.

Excepción que es improcedente, si tomamos en cuenta, que conforme lo establecido en la **cláusula** tercera del documento base, se **pactó** que el hoy demandado iba a realizar pagos mensuales por la cantidad

cada uno de diez mil pesos, los cuales **serían** considerados como renta y no se **aplicarían** al capital, pago que se **debería** realizar hasta el pago total de la deuda.

Luego, al no haber demostrado el demandado que **realizó** el pago total del precio de la mencionada compraventa, subsiste su **obligación** del pago de renta antes referido, siendo que del hecho identificado como cinco la actora **afirmó** que el demandado no **realizó** el pago de la mencionada renta a partir del mes de febrero del **año** dos mil veinte, sin que **éste** haya aportado **algún** medio de **convicción** tendiente a demostrar que iba al corriente en el pago del aludido concepto, de **ahí** que resulta improcedente el punto de defensa que se analiza.

Excepción que se deriva de la respuesta dada al hecho identificado como siete, consistente en que en el supuesto sin conceder que el demandado haya incumplido con sus obligaciones **deberá** declararse la nulidad de la **cláusula** relativa a la pena convencional por ser excesiva y desproporcionada, al ser **más** onerosa que las **demás** prestaciones pactadas, y por tanto, el demandado se considera **víctima** de una **afectación** directa a su patrimonio, ya que lo deja en una **situación** de desventaja ante los actores.

Punto de defensa que resulta inatendible, toda vez que en la **cláusula** quinta contenida en el fundatorio las partes pactaron la **imposición** de una pena convencional, misma que **sería** aplicada para el caso de que se rescinda el mencionado sinalagma; sin embargo, en el presente caso, no resulta posible hacer efectiva dicha pena, atendiendo a que la naturaleza del juicio versa sobre un cumplimiento forzoso de contrato, y no sobre una **rescisión**, luego, dicho supuesto no se encuentra entre los previstos para la **imposición** de la mencionada **sanción**, tal y como **más** adelante **será** expuesto en este mismo veredicto.

VIII. En ese tenor, si bien el contrato fundatorio se **denominó** como de promesa de compraventa, no **resultó** ser un hecho controvertido que realmente lo que se **celebró** fue un contrato de compraventa, por lo que se **atenderá** al mismo con las reglas previstas para la compraventa.

Sentado lo anterior, se tiene que con las pruebas aportadas se **demostró** la existencia del contrato de compraventa celebrado entre la actora y *********, en fecha doce de abril de dos mil diecinueve, **así** como que el objeto de dicho contrato lo fue inmueble ubicado en ********* número ********* del fraccionamiento ********* de esta *********, que el precio pactado lo fue la cantidad de cuatro millones ochocientos mil

pesos, de los cuales el comprador **únicamente realizó** el pago de un millón seiscientos noventa y siete mil pesos, quedando un remanente por la cantidad de tres millones ciento tres mil pesos, que el plazo acordado para el pago total del precio fue el **día** doce de febrero de dos mil veinte, y que no obstante de que al momento en que se **presentó** la demanda tal plazo ya **había** fenecido el demandado ha sido omiso en cumplir con su **obligación** de pago.

Entonces, al haberse acreditado que la parte actora **cumplió** con las obligaciones generadas mediante el contrato base de la **acción**, es que le asiste derecho para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones de la demandada, principalmente, el pago del precio pactado por la compraventa pues estamos ante la presencia de un contrato bilateral; aunado a que, con la propia **confesión** de la parte reo se acredita la falta de cumplimiento con la **obligación** de pago que ahora se le reclama.

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

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

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

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

Sin que esta autoridad pase por alto, que entre las obligaciones **contraídas** por la parte actora se encuentra la establecida en la **cláusula** novena del basal consistente en perfeccionar la compraventa en escritura a favor del comprador, lo que iba a acontecer, de acuerdo a lo acordado en la diversa **cláusula** primera el **día** doce de febrero de dos mil veinte, fecha en la cual iba a vencer el plazo **máximo** otorgado para la **realización** del pago, de **ahí** que dicha **obligación** se encontraba supeditada a la **realización** del pago total de la cantidad pactada como precio, porque es a partir de entonces que nace el derecho para el comprador de reclamar la **escrituración** a su favor del inmueble que **constituyó** el objeto de la compraventa.

Argumentos que encuentran respaldo **por analogía**, en la jurisprudencia con registro digital: 191273, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, novena época, materia(s): Civil, tesis: III.2o.C. J/8, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XII, septiembre de 2000, página 598, de contenido literal:

"ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). *Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.*"

IX. Por lo anterior, se declara que
 ***** y
 ***** acreditaron los elementos
 constitutivos de su acción, por su parte, el demandado
 ***** dio contestación a la demanda y no
 acreditó sus excepciones.

Se condena a la parte demandada
 ***** , al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado con la actora de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, por lo que se condena al demandado a pagar a la actora la cantidad de **tres millones ciento tres mil pesos moneda nacional**, por concepto de saldo insoluto; cantidad que resulta de restar al precio pactado

en el basal y que lo fue el de cuatro millones ochocientos mil pesos, las sumas entregadas por la parte demandada, las cuales ascienden en su conjunto a un millón seiscientos noventa y siete mil pesos.

Se condena a ***** , a pagar a la actora la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.) mensuales a partir del mes de febrero del año dos mil veinte y hasta la fecha en que sea cubierto la totalidad del valor pactado para la compraventa celebrada, por concepto de pensiones **rentísticas**, tal y como se **estipuló** en el **párrafo** cuarto de la **cláusula** tercera del contrato de compraventa base de la acción.

Se condena al demandado ***** , al pago del **interés** legal en **razón** del 9% anual, sobre la cantidad de **tres millones ciento tres mil pesos moneda nacional**, conforme lo dispone el **artículo** 2266 del Código Civil, intereses que se regularan a partir de la fecha de emplazamiento y que lo fue el **día dieciséis** de marzo dos mil veintiuno, y hasta que se haga el pago total del adeudo, ya que **según** el **artículo** 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles los intereses legales son efectos del emplazamiento.

Se absuelve a ***** del pago de **daños** y perjuicios, puesto que en el escrito inicial de demanda, **únicamente** se reclama dicha **pretensión** debido a que no cuentan con el inmueble objeto de la compraventa, no se les ha pagado la totalidad del precio acordado en el fundatorio y se les ha privado del cobro de las pensiones **rentísticas**, sin embargo, considera este resolutor, que por lo que hace a que no cuenta con el inmueble objeto de la compraventa, ello es una consecuencia que acarrea la **celebración** del contrato cuyo cumplimiento se reclama, ya que el **artículo** 2119 del Código Civil indica que el mencionado acto **jurídico** conlleva la **obligación** del vendedor de transferir un derecho o la propiedad de una cosa, por lo que resulta **ilógico** que no obstante de que la actora haya celebrado el mencionado sinalagma pretenda continuar con el mencionado inmueble.

Por lo que hace a que se le ha privado del cobro de las rentas, se considera que ello no es **así**, pues en el basal se **estableció** que mientras no se realizara el pago total de la compraventa el comprador iba a pagar una renta al vendedor, de **ahí** que resulte alejado de la realidad lo indicado por el actor respecto a que se le ha privado del recibir una renta.

Y si bien, no se le ha realizado el pago total del precio, no **indicó** por lo que a **éste** punto se refiere, en **qué** consistieron los **daños** y perjuicios que dicho incumplimiento le **provocó**, considerando que de

acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por **daño** la **pérdida** o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una **obligación**; y de acuerdo al artículo 1980 del ordenamiento en consulta, se reputa perjuicio la **privación** de cualquiera ganancia **lícita**, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la **obligación**.

De lo anterior se sigue, que cuando se reclama derivado del incumplimiento de una **obligación**, el pago de **daños** y perjuicios, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de **señalar** desde la demanda, en **qué** consistieron, para que la autoridad **esté** en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y **además**, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa **imputación**, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la parte demandada de la prestación que nos concierne.

Sirve de sustento legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, IV, octubre de 1996, VI.3º.35 C, página 515, que es del rubro y texto siguiente:

"DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON. *La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente."*

Así como, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, VII, mayo de 1991, página 179, que señala:

"DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVES DE PRUEBAS EN EL JUICIO.

Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acreditar que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se constriñó a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate."

Se absuelve a la parte demandada de la prestación identificada como F), toda vez que la pena convencional que se pactó en la cláusula identificada como quinta lo fue para el caso de que el contrato se declarara rescindido, señalando diversos supuestos para que ello ocurriera, sin embargo, en este juicio lo que se pretende es el cumplimiento del basal y no la rescisión del mismo, de ahí que resulte inaplicable la mencionada pena convencional.

Se absuelve a la parte demandada de la prestación identificada como G) atendiendo a que de la cláusula novena se desprende que tal obligación le fue impuesta a la parte actora.

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

Sin que en el caso, se actualice algún caso de excepción que para la no condena en costas prevé el artículo 129 del ordenamiento legal en

cita, por virtud de que no existe precepto legal alguno que ordene que la presente controversia deba ser decidida forzosamente por la autoridad jurisdiccional.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los **artículos 1, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 y demás** relativos y aplicables del **Código de Procedimientos Civiles del Estado**, se resuelve:

Primero. El suscrito juez es competente para conocer de la presente controversia.

Segundo. Se declara que la actora ***** y ***** acreditó los elementos constitutivos de su acción, por su parte, el demandado ***** , dio contestación a la demanda y no acreditó sus excepciones.

Tercero. Se condena a la parte demandada ***** , al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado con la actora de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, por lo que se condena al demandado a pagar a la actora la cantidad de **tres millones ciento tres mil pesos moneda nacional**, por concepto de saldo insoluto.

Cuarto. Se condena a ***** , a pagar a la actora la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.) mensuales a partir del mes de febrero del año dos mil veinte y hasta la fecha en que sea cubierto la totalidad del valor pactado para la compraventa celebrada, por concepto de pensiones rentísticas, tal y como se estipuló en el párrafo cuarto de la cláusula tercera del contrato de compraventa base de la acción.

Quinto. Se condena al demandado ***** , al pago del interés legal en razón del 9% anual, sobre la cantidad de **tres millones ciento tres mil pesos moneda nacional**, conforme lo dispone el artículo 2266 del Código Civil, intereses que se regularan a partir de la fecha de emplazamiento y que lo fue el día dieciséis de marzo dos mil veintiuno, y hasta que se haga el pago total del adeudo.

Sexto. Se absuelve a la parte demandada de las prestaciones identificadas como E), F) y G).

Séptimo. Se condena a ***** a pagar a la actora los gastos y costas que se hayan generado por lo que

hace a las prestaciones declaradas improcedentes, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

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

Noveno. Notifíquese personalmente y cúmplase.

ASÍ, lo sentenció y firma la Juez Primero Civil del Estado, licenciado **Honorio Herrera Robles**, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, Licenciada Blanca Esthela Solís López.- Doy fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Primero Civil

Lic. Blanca Esthela Solís López
Secretaria de Acuerdos

La Licenciada Blanca Esthela Solís López, secretaria de acuerdos de este juzgado, hace contar que la resolución que antecede, se publica en lista de acuerdos que se fija en los Estrados del Juzgado, en fecha **veintitrés de marzo de dos mil veintidós**. Conste.-

KARY*

El(La) Licenciado(a) Karina Vanessa Medina González, 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 0188/2021 dictada en veintidos de marzo del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veintiséis 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.