



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL **DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, FUNGE COMO **SEGUNDO SECRETARIO DE ACUERDOS** DE ESTE JUZGADO LA **LICENCIADA KARIME FRAUSTO RASGADO**. CONSTE.

EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL **VEINTIUNO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS**, FUNGE COMO **JUEZ SEGUNDO CIVIL** LA LICENCIADA **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**. CONSTE.

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0294/2019** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que:

“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 oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

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

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

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula

octava del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

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. Se determina que la vía civil de juicio único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de cumplimiento de contrato de compraventa y respecto a la cual el código adjetivo de la materia vigente en la entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía civil de juicio único y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. El actor ***** demanda por su propio derecho a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"a) *El cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha 21 de diciembre del 2018, respecto a un TERRENO DE CIENTO TRECE HECTÁREAS DEL PREDIO QUE FORMÓ PARTE DEL PREDIO RÚSTICO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE *** ***** , UBICADO EN LA CIUDAD DE ***** , MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE DE ESTE ESTADO.*

b) *Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de las escrituras correspondientes ante Notario Público, en los términos a que se obligaron las partes en las cláusulas del documento que me sirve de base de la acción.*

c) *El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar.*

d) *La devolución del dinero excedente entregado al demandado como más adelante lo describiré"*

Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Falta de derecho; **2.** Contrato no cumplido; **3.** Existencia de condición suspensiva; **4.** Alteración y falsificación de documentos; **5.** Inverosimilitud de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

argumentos; **6.** Oscuridad en los hechos de la demanda; **7.** *Non mutatis libeli*; **8.** Reversión en el pago de gastos y costas; y **9.** Las demás que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

El demandado ***** reconviene por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A) *Por el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado el 21 de diciembre de 2018 entre el demandado en la reconvención y el suscrito.*

B) *Como consecuencia de lo anterior, se condene al demandado reconvencionista al pago de \$310,000.00 (TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS), por concepto del remanente del precio convenido en la CLÁUSULA SEGUNDA, INCISO B) del contrato basal.*

C) *Para que se condene al demandado al pago de los intereses moratorios, al tipo legal, sobre el remanente del precio de \$310,000.00 (TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS), generados desde que incurrió en mora, así como los que se sigan causando hasta el pago total del precio pactado, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.*

D) *Por el pago de los gastos y costas del juicio, dado que es el incumplimiento de pago oportuno del precio, lo que conduce a promover esta demanda reconvencional."*

Acción prevista por los artículos 1677, 1715, 1741 y 1820 del Código Civil vigente del Estado.

El actor y demandado en la reconvención, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** *Sine actione agis*; **2.** *Inepto libelo*; **3.** Falsedad; **4.** *Plus petitio*; y **5.** Falta de condición.

V. De los escritos de contestación dada tanto por ***** a la principal, como por el demandado en la reconvención ***** , se desprende que invocan como excepción de su parte, entre otras, la de **oscuridad de la demanda**, por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la suscrita procede a su análisis en apego a lo previsto por el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, al tratarse de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio

respecto de la acción propuesta ya lo fuera tanto del principal como del juicio materia de la reconvención.

Las excepciones en comento, se refieren a que de la acción planteada por la parte actora y actora reconvencionista, omitan la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que los colocaría en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

La parte demandada en el principal ***** , hace consistir la excepción de oscuridad de la demanda, sustancialmente en que la parte accionante no precisa circunstancias de tiempo, modo y lugar en que tuvo lugar el supuesto y falso error que le condujo a entregar dinero de más y cuya restitución reclama, que dicha afirmación es inverosímil, lo que lo imposibilita para dar debida e integral contestación a esa cuestión, al no indicar las condiciones objetivas que eventualmente le condujeron a ello.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a cuatro** de los autos, se desprende que la parte actora solicita *el cumplimiento del contrato de privado de compraventa celebrado entre las partes el veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, respecto a un terreno de ciento trece hectáreas del predio que formó parte del predio rústico conocido con el nombre de ***** , ubicado en ***** , de este estado, como consecuencia el otorgamiento y firma de las escrituras correspondientes, el pago de gastos y costas del juicio y la devolución de un excedente que dio su parte del precio pactado en el contrato basal, señalando en el hecho número dos los montos y momentos en que realizó diversos pagos parciales, señalando que de los mismos se advierte que realizó el pago de dos millones novecientos noventa mil pesos y que, por tanto, tuvo un excedente por la cantidad de doscientos sesenta mil quinientos*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pesos; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, pues en específico respecto a los pagos que señala, hace una relación de los mismos señalando cantidad y en algunos fecha, siendo que respecto al monto de los mismos y su acreditación como pago del precio y un excedente, será materia del análisis de la acción incoada, por lo que, lo determinado anteriormente, no incide respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Ahora bien, el demandado dentro de la reconvención ***** , hace consistir la excepción de oscuridad de la demanda, sustancialmente en las imprecisiones con que narra los hechos el actor en la reconvención, al no precisarse circunstancias de tiempo, modo y lugar, lo que lo deja en estado de indefensión.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **veintitrés a cuarenta y seis** de los autos, se desprende que la parte actora en la reconvención solicita *se condene al demandado en la reconvención a cumplir con el contrato de compraventa celebrado el veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, que como consecuencia se condene al demandado en la reconvención a pagar el remanente del precio, en específico la cantidad de trescientos diez mil pesos, así como a cubrirle intereses moratorios respecto a dicha cantidad desde su incumplimiento y al pago de gastos y costas del juicio, basando en esencia su escrito de demanda reconvencional en que al momento de la firma del contrato basal, se estableció por las partes que el precio pactado había sido cubierto parcialmente por el comprador, quedando únicamente un remanente por la cantidad reclamada y que el demandado no ha cubierto la misma, que la formalización de dicho contrato no se encuentra supeditado al pago del precio, sino que la misma se sujetó al cumplimiento de una*

condición suspensiva que no se ha realizado; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada en la reconvención, en el presente caso el accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523, que a la letra establece:

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 de 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*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.

En mérito de lo anterior, resultan **improcedentes** las excepciones de oscuridad de la demanda planteadas por el demandado tanto en el principal, como en la acción reconvenzional.

VI. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”**, en observancia a esto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, las partes ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte **demandada y actora en la reconvección** en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** , la que fue desahogada en audiencia de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que reconoce que con anterioridad al veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, únicamente había entregado al señor ***** la cantidad de dos millones cuatrocientos diecinueve mil quinientos pesos como parte del precio de la compraventa; que al día veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, adeudaba la cantidad de trescientos diez mil pesos con motivo del remanente del precio de la compraventa al demandado y actor en la reconvección; que el saldo restante de trescientos diez mil pesos debía pagarlo a ***** a más tardar el veintiuno de enero de dos mil diecinueve.*

La **PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOSCOPIA**, la que se desahogó únicamente con el dictamen emitido por el perito designado por la parte oferente ***** , cuyo dictamen obra de la foja *ciento cincuenta y ocho a la ciento sesenta y siete* de

autos probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 300 y 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atendiendo a lo siguiente:

Analizado el dictamen emitido por el experto de referencia, se desprende que si bien, la prueba pericial es para auxiliar a que esta juzgadora asuma convicción en cuestiones que requieran conocimientos especiales, por lo que, atendiendo a su contenido, se advierte que el perito realiza en primer término un apartado de definiciones, en las que en forma teórica indica diversos conceptos necesarios para analizar su dictamen; enseguida, realiza un planteamiento del problema y formula una hipótesis, señalando que atendiendo al cuestionario planteado el problema que se pone a su análisis es determinar si el recibo que se indica como dubitado y que obra a foja diez presenta alteraciones en su contenido, así como comparar el mismo con la copia fotostática que obra a foja cincuenta y cuatro de autos, para determinar si corresponde al documento antes de su alteración; señalando la metodología y herramientas utilizadas para realizar su análisis, señalando que el método de estudio es físico, analítico y comparativo.

Enseguida el experto realiza un análisis del documento dubitado realizando una ampliación del mismo, indicando que sometido a la luz ultravioleta, la reacción de las tintas evidencia que con un tipo de tinta se escribieron los números, el de la caja de escritura del recibo al centro ochocientos cincuenta mil y que luego este fue tapado con un garabato en forma circular, que enseguida se escribió el número trescientos, que atendiendo a la forma en que reacciona existe correspondencia de tinta en la que se escribió la cantidad de trescientos y la que tapó la cantidad de ochocientos cincuenta, que la fluorescencia que presenta la fotografía es por la diferencia de tintas, así como su forma de reaccionar a la luz ultravioleta, resultando dos tipos de tinta una fluorescente y otra no.

Que somete igualmente dicho documento a luz ultravioleta e infrarroja, concluyendo que el documento fue alterado en su contenido, por medio de tachaduras, pues se tachó la que corresponde a la caja de escritura del papel formato de recibo que dice ochocientos cincuenta mil y luego fue de nueva cuenta tachado



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

el número trescientos, para terminar con el número ochocientos cincuenta que no está tachado por debajo de la caja de escritura.

Que atendiendo a la firma plasmada en dicho documento, en específico a la leyenda "*****", analizada con luz ultravioleta, se desprende que igualmente no tiene una reacción de fluorescencia, teniendo características similares a con la que se plasmó el número trescientos y con la que se tachó el número ochocientos cincuenta.

Que atendiendo a una comparación entre el documento que obra a foja diez de los autos y la copia que se encuentra agregada a foja cincuenta y cuatro de los mismos, se desprende que coinciden los puntos de información que contiene el documento, al tener la misma posición y medidas, que la diferencia es que en la copia se advierte la cantidad de trescientos sin tachaduras por arriba del número tachado y no tiene la cantidad inferior de ochocientos cincuenta; que del documento original sometido a luz ultravioleta, se descubren los elementos que están tachados y así realiza una comparación de las características del número trescientos, en cinco puntos los cuales son coincidentes.

Que como conclusión, señala el experto, que el recibo que obra a foja diez que corresponde a un documento dubitado, se encuentra alterado en su contenido por medio de tachaduras, que dicho documento corresponde a un formato preimpreso de recibo, el cual en la cantidad que dice ser de ochocientos cincuenta mil pesos se encuentra tachada y luego la cantidad que está escrita en la parte superior de la caja de escritura, por trescientos está tachada y en la parte inferior de la caja de escritura la cantidad de ochocientos cincuenta, que a simple vista es la que se distingue; igualmente que la copia que obra a foja cincuenta y cuatro de los autos, es copia del documento dubitado que obra a la foja diez de los autos, el cual una vez que fue analizado concluye es una copia antes de que se tachara la cantidad de trescientos y se le pusiera la cantidad de ochocientos cincuenta.

Precisado lo anterior, se tiene que de las herramientas proporcionadas a esta autoridad por el perito señalado, esta autoridad observa y concluye que el documento que se identifica con fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete, presenta dos alteraciones de tipo tachadura, una primera al número ochocientos

cincuenta que se encuentra dentro de la caja de escritura y una segunda en la parte superior al número trescientos, así como que la copia que obra a foja cincuenta y cuatro de los autos, corresponde a dicho documento antes de la última tachadura indicada, por lo que se tiene por acreditado que la copia que obra a foja cincuenta y cuatro de los autos corresponde a una reproducción del recibo que obra a foja diez de los autos con anterioridad a la última tachadura, es decir, correspondiéndole la cantidad de trescientos mil pesos, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 294 y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. J/33, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XX, julio de dos mil cuatro, de la materia civil, Novena Época, con número de registro 181056, que a la letra establece:

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 escapan 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 emane 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.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo del **JUZGADO SEGUNDO FAMILIAR DEL ESTADO**, que fuera rendido por la licenciada JANETT ROMO ZARAGOZA, en su carácter de titular de dicho órgano jurisdiccional, mediante el oficio número ****, de fecha dos de julio de dos mil veintiuno, que obra a foja ciento noventa de los autos, documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental de la cual se desprende la existencia del expediente ****/**** del índice del juzgado indicado, relativo al JUICIO SUCESORIO TESTAMENTARIO a bienes de *****
***** promovido por ***** y OTROS, así como que dicha autoridad informa lo siguiente:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

a) Que dicho procedimiento se encuentra concluido, al haber sido aprobadas las operaciones de inventario y avalúo, que los herederos se separaron de la prosecución de dicho juicio por auto de fecha quince de septiembre de dos mil ocho.

b) Que a la fecha en que se rinde el informe no existe constancia alguna en autos de que se haya tirado la escritura correspondiente a la adjudicación de los bienes de dicha sucesión.

Es decir, con la documental en comento se desprende que dentro de los autos de la sucesión indicada, hasta el momento en que se rinde el informe, no existe constancia de que se hubiere tirado la escritura correspondiente de adjudicación, así como que los herederos se separaron de la prosecución judicial desde el quince de septiembre de dos mil ocho.

Las pruebas de la parte actora y demandada en la reconvencción, se valoran en los siguientes términos:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** , respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se hicieron consistir en cuatro recibos de pago, el primero que se dice por la cantidad de ciento ochenta mil pesos, sin fecha, mismo que corre agregado a foja nueve de los autos; el segundo que se dice por la cantidad de ochocientos cincuenta mil pesos, de fecha diecisiete de julio del dos mil diecisiete, mismo que corre agregado a foja diez de los autos; el tercer recibo de pago por la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos, de fecha veintiuno de julio del dos mil diecisiete, mismo que corre agregado a foja once de los autos; y el cuarto por

la cantidad de doscientos mil pesos, de fecha veintitrés de mayo del dos mil dieciocho, agregado a foja doce de los autos.

Documentales respecto a las cuales la parte demandada y actora en la reconvención las objetó en cuanto a su alcance y valor probatorio, así como en su autenticidad, pues algunos de ellos se encuentran alterados, que por tanto, resultan ineficaces para sustentar el reclamo del actor en el principal; objeción que únicamente respecto al recibo de fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete, se tiene que se encuentra acreditada la misma, lo anterior con la prueba pericial que ofertara la parte demandada y actora en la reconvención, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo, de donde se desprende que el recibo indicado tiene una alteración tipo tachadura, siendo que se acreditó que anterior a aquélla tenía plasmada la cantidad de trescientos mil pesos.

Luego entonces, precisado lo anterior se tiene que a las documentales en comento se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos provenientes de las partes cuyo contenido se encuentra robustecido con la confesión vertida por la parte demandada y actora en la reconvención, en específico de la suscripción de los mismos, así como con las copias simples que exhibió el demandado y actor en la reconvención junto con su escrito inicial de contestación de demanda y demanda reconvencional, en el entendido que únicamente respecto al identificado como de fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete, lo fue por la cantidad de trescientos mil pesos, la que perjudica a la parte actora y demandada en la reconvención, pues de su análisis se desprende que ***** realizó diversos pagos a ***** , siendo los siguientes el primero que se dice por la cantidad de ciento ochenta mil pesos; el segundo por la cantidad de trescientos mil pesos, de fecha diecisiete de julio del dos mil diecisiete; el tercero por la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos, de fecha veintiuno de julio del dos mil diecisiete; y el cuarto por la cantidad de doscientos mil pesos, de fecha veintitrés de mayo del dos mil



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

dieciocho, dando un total como cantidad pagada de **un millón doscientos treinta mil pesos**

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en tres solicitudes de orden de pago en el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancario (SPEI), el primero por la cantidad de ciento sesenta mil pesos, de fecha veinticinco de mayo del dos mil dieciocho, mismo que corre agregado a foja catorce de los autos; el segundo, por la cantidad de trescientos noventa mil pesos, de fecha veintisiete de julio del dos mil dieciocho, mismo que corre agregado a foja quince de los autos; y el tercero por la cantidad de cuatrocientos mil pesos, de fecha diecisiete de diciembre del dos mil dieciocho, mismo que corre agregado a foja trece de los autos; documentales a las que se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 345 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refieren a documentos privados provenientes de un tercero, su contenido se encuentra robustecido con la documental exhibida por el demandado y actor en la reconvención junto con su escrito inicial de contestación y demanda reconvencional; documental de la cual se desprende que se realizaron tres pagos por parte de ***** mediante órdenes de pago en el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancario (SPEI), el primero por la cantidad de ciento sesenta mil pesos, de fecha veinticinco de mayo del dos mil dieciocho; el segundo, por la cantidad de trescientos noventa mil pesos, de fecha veintisiete de julio del dos mil dieciocho; y el tercero por la cantidad de cuatrocientos mil pesos, de fecha diecisiete de diciembre del dos mil dieciocho; dando un total por la cantidad de **novecientos cincuenta mil pesos.**

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , la que se desahogó únicamente con el dicho de ***** y ***** , como así se desprende de la audiencia de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los

testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a que los hechos sobre los que deponen los conocen por referencias de quien los presenta, es decir, no conocen los hechos sobre los que declaran por sí mismos sino por inducciones del actor y demandado en la reconvención, pues ambos atestes son coincidentes en señalar que los hechos sobre los que declaran los conocen porque VALENTÍN, refiriéndose al actor y demandado en la reconvención, se los comentó.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

“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.”

Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta desfavorable a



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ambas partes, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados, por lo precisado en cada uno de ellos y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. De igual forma, la parte demandada y actora en la reconvención anexó a su escrito inicial de contestación de demanda y demanda reconvencional, documentos que no ofreció como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlos dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio asilado emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, al emitir la tesis VI.1o.168 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XV-2, febrero de mil novecientos noventa y cinco, página trescientos catorce, de la materia civil, de la Octava Época, con número de registro digital 208378, el cual a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCION. DEBEN TENERSE COMO PRUEBAS EN EL JUICIO, SIN NECESIDAD DE OFRECIMIENTO ESPECIAL. *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.*

Las **DOCUMENTALES SIMPLES** consistentes en las copias fotostáticas simples de los recibos que obran de la foja cincuenta y tres a la cincuenta y nueve de los autos, a las que se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 328 y 351 del Código de Procedimientos Civiles, pues si bien se refieren a copias fotostáticas, su contenido se encuentra adminiculado con los originales exhibidos por la parte actora y demandada en la reconvención, aunado a que atendiendo a lo determinado por esta autoridad al momento de valorar la pericial ofertada por el demandado y actor en la reconvención respecto del recibo identificado con fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete, se tiene que el mismo cuenta con una alteración tipo tachadura, por los argumentos vertidos al momento de valorarla los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documentales con las cuales se acredita que el actor y

demandado en la reconvención realizó diversos pagos a su contraria, siendo los que se desprenden de los documentos originales valorados, por los argumentos vertidos en líneas que anteceden.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el atestado del Registro Civil relativo a la defunción de ***** , que obra a foja cuarenta y ocho de los autos, documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles, pues se refiere a un documento emitido por servidor público el cual igualmente se encuentra redactado en papelería oficial, del mismo únicamente se desprende que dicha persona falleció el diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.

Aunado a que igualmente fue ofertado por la parte actora y demandada en la reconvención, así como exhibido por la parte demandada y actora en la reconvención, siendo el siguiente:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se hicieron consistir en el contrato de compraventa celebrado por ***** en su carácter de vendedor y ***** como comprador, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, que obra de la foja cinco a la ocho, así como de la cuarenta y nueve a la cincuenta y dos de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes, al haber sido las partes sus autores y que fueron presentados por ambas partes que, por tanto, prueban plenamente en su contra; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, siendo ***** en su calidad de vendedor y ***** como comprador, respecto de la fracción de ciento trece hectáreas aproximadamente del predio que formó parte del predio rústico conocido con el nombre de ***** , ubicado en la ciudad de Rincón de Romos, del municipio del mismo nombre de este Estado, con una superficie total de cuatrocientas tres hectáreas y cincuenta y nueve áreas de terreno cerril, con las medidas y colindancias que se desprenden de la documental en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

comento; habiéndose pactado textualmente en sus cláusulas segunda, tercera y cuarta lo siguiente:

"SEGUNDA.- AMBAS PARTES PACTAN COMO PRECIO DE LA OPERACIÓN LA CANTIDAD DE \$ 2,729,500.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) MISMA SUMA QUE SERÁ PAGADA DE LA SIGUIENTE FORMA:

A) CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO LA PARTE COMPRADORA ENTREGÓ A LA PARTE VENDEDORA LA CANTIDAD DE \$2,419,500.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100), CANTIDAD QUE FUERA PAGADA EN EFECTIVO Y CON TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS, **MISMOS COMPROBANTES QUE SE ANEXAN AL PRESENTE COMO PARTE INTEGRANTE.**

B) EL SALDO, ES DECIR LA CANTIDAD DE \$310,000.00 (TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.), SERÁ PAGADA A MÁS TARDAR EL DÍA 21 DE ENERO DEL AÑO 2019.

TERCERA.- MANIFIESTA EL VENDEDOR QUE LA POSESIÓN REAL Y MATERIAL FUE ENTREGADA CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO.

CUARTA.- LA PARTE VENDEDORA SE OBLIGA A CONCLUIR LOS TRÁMITES EL JUICIO SUCESORIO TESTAMENTARIO A BIENES DEL SEÑOR ***** , Y TODO AQUELLO A REGULARIZAR LA PROPIEDAD EN SU FAVOR, ASÍ COMO A GESTIONAR Y OBTENER ANTE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS QUE CORRESPONDAN LAS SUBDIVISIONES QUE SE REQUIEREN PARA FORMALIZAR LA FRACCIÓN QUE SE INDICAN EN LAS DECLARACIONES DEL PRESENTE CONTRATO, HASTA ESTAR EN POSIBILIDADES DE OTORGAR LAS ESCRITURAS DEFINITIVAS ANTE NOTARIO PÚBLICO, QUE ACREDITE A LA PARTE COMPRADORA COMO NUEVO PROPIETARIO."

En los demás términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Es decir, con la documental de referencia se acredita la celebración de un contrato de compraventa entre las partes de este juicio, en fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, ***** como comprador y ***** como vendedor, respecto de una fracción de terreno de ciento trece hectáreas aproximadamente de un predio que formó parte del predio rústico conocido como ***** , del municipio de ***** , Aguascalientes, habiendo pactado como precio la

cantidad de dos millones setecientos veintinueve mil quinientos pesos, habiendo recibido con anterioridad el vendedor la cantidad de dos millones cuatrocientos diecinueve mil quinientos pesos, en efectivo y mediante transferencias electrónicas, quedando un remanente a pagarse antes del veintiuno de enero de dos mil diecinueve por la cantidad de **trescientos diez mil pesos**, así como obligarse el vendedor a realizar los trámites necesarios respecto a la sucesión testamentaria de ***** , así como los trámites administrativos necesarios para estar en posibilidad de formalizar dicha compraventa, así como con los comprobantes de los pagos hechos con anterioridad se anexaron al contrato.

La **PRESUNCIONAL**, la cual no beneficia a las oferentes, pues respecto a la parte actora y demandada en la reconvención, se acreditó que el precio pactado por las partes en el fundatorio de la acción lo fue por la cantidad de dos millones setecientos veintinueve mil quinientos pesos y que a la fecha de su celebración que lo fue el veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, restaba un remanente en el pago del precio por la cantidad de trescientos diez mil pesos, sin que el accionante hubiere acreditado un pago posterior a la fecha de celebración del contrato, pues los recibos exhibidos por su parte son anteriores a aquélla, de lo que surge presunción de que esto se debe a que no realizó pago alguno posterior a la compraventa celebrada entre las partes, así como que los exhibidos por su parte fueron contemplados en el contrato basal privado; por su parte, respecto al demandado y actor en la reconvención se tiene que se encuentra acreditado en autos que las partes pactaron como obligación del vendedor el concluir los trámites del juicio sucesorio testamentario a bienes de ***** , así como a gestionar y obtener ante las autoridades administrativas las subdivisiones para formalizar la compraventa celebrada, por lo que respecto a ello, correspondía la carga de la prueba a dicha parte, atendiendo para ello a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, siendo que en el presente asunto se acreditó que la sucesión testamentaria radicada bajo el número ***** del Juzgado ***** Familiar a bienes de la persona



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

indicada en líneas que anteceden se encuentra concluida al haberse separado de la prosecución judicial desde el quince de septiembre de dos mil ocho, sin que exista constancia de que se hubiere tirado escritura de adjudicación de la misma, así como en el acervo probatorio no se desprende prueba alguna para acreditar gestión alguna ante autoridad administrativa para la subdivisión de dicho bien, de lo que surge presunción de que esto se debe a que la parte demandada y actora en la reconvención no ha realizado dichas gestiones, ni ha dado impulso para la adjudicación de los bienes que conformaron la masa hereditaria indicada; presuncionales a las cuales se les concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VII. Por razón de método se analiza y resuelve en primer término la acción principal relativa a la proforma del contrato basal, promovida por ***** en contra de ***** , la que en mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que el actor en el principal no acredita su acción y el demandado en el principal justifica en parte sus argumentos de defensa, atendiendo a las disposiciones y fundamentos legales que se vierten en líneas posteriores.

Respecto a la excepción de oscuridad de demanda, la misma ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, la que se declaró improcedente por los argumentos vertidos, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

El demandado en el principal invoca como excepción de su parte, entre otras, la que denomina de contrato no cumplido y que hace valer en que no le asiste derecho al actor para reclamar la escrituración del predio a su favor, porque no ha pagado el precio total de dicho bien, es decir, que el precio no se encuentra plenamente satisfecho por el comprador acorde a lo que establece el artículo 2164 del Código Civil vigente del Estado, pues a partir de que se documentó el contrato, no ha realizado pago alguno y aún adeuda los trescientos diez mil pesos que se comprometió a pagar por concepto de remanente de dicho precio, señalando igualmente como argumento de defensa que no se le ha liquidado en totalidad

el precio de la compraventa; excepción y argumento que se consideran **fundados** y, por ende, **procedentes** atendiendo a lo siguiente.

Cabe señalar que la venta de un inmueble debe hacerse en escritura pública y cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal, lo anterior según lo disponen los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.

Ahora bien, el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado dispone que habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero; por su parte el artículo 2120 del código citado establece que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Luego entonces, de las pruebas que hubieren sido ofrecidas y desahogadas dentro de la presente causa, en específico con la documental relativa al contrato basal, así como con los recibos exhibidos por las partes en el principal, la instrumental de actuaciones y presuncionales, se acredita que las partes celebraron contrato privado de compraventa, al haber quedado acreditado que fue voluntad de la parte demandada transferir la propiedad respecto del inmueble materia del presente asunto, quedando acreditado también que las partes pactaron como precio de la operación, la cantidad de dos millones setecientos veintinueve mil quinientos pesos, así como que pactaron que la forma de cubrirla sería el haber reconocido que con anterioridad a realizar el contrato privado de compraventa el vendedor había recibido la cantidad de dos millones cuatrocientos diecinueve mil quinientos pesos, quedando un remanente por la cantidad de trescientos diez mil pesos que debería cubrirse a más tardar el veintiuno de enero de dos mil diecinueve.

Pese a lo anterior, de los autos no se desprende medio de convicción alguno, al que se le hubiere concedido valor y se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

acredite el pago total del valor de la compraventa basal, pues únicamente se probó que el actor cubrió la cantidad de dos millones cuatrocientos diecinueve mil quinientos pesos, esto con anterioridad a la celebración del contrato privado exhibido, pues si bien pretendió acreditar el pago hasta en un excedente del precio con diversos recibos, los mismos son de fecha anterior a la celebración del contrato basal, de ahí que fueron contemplados en el mismo, en el que fue voluntad de las partes establecer que respecto al pago del precio quedó un remanente al veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho por la cantidad de trescientos diez mil pesos, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que desde que se perfeccionan los contratos obligan a las partes a su cumplimiento, así como que en los contratos civiles cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse.

De lo que se advierte que el actor no acreditó cubrir la cantidad de trescientos diez mil pesos, lo que es necesario demostrar para la procedencia de su acción en términos de lo exigido por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que la parte que exige el cumplimiento de una obligación, a su vez, debe cumplir con las obligaciones a su cargo, lo que en el caso no se demostró, siendo aplicable a lo antes expuesto el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 82/96, con número de tesis 1a./J. 14/2000, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XII, noviembre de dos mil, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 190897, que a la letra establece:

“ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. *Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que la actora exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no*

podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.”

En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho al actor para exigir del demandado se le otorgue en escritura pública el contrato por el cual afirma adquirió el bien inmueble materia de esta causa, pues no demostró haber cubierto la totalidad del precio fijado para ello ni el pago del mismo, por tanto **se absuelve a *******, **de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman**, en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado.

Sin que resulte necesario el análisis de las diversas excepciones opuestas por el demandado en el principal, toda vez que no se acreditó la acción instada en la reconvención, lo anterior de conformidad con el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federal, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis VI.86 C, Página 335, que es del rubro y texto siguiente:

“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCIÓN. *No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”*

VIII. Respecto a la acción en la reconvención promovida por ***** relativa a la acción de cumplimiento de contrato en contra de ***** , se desprende que en mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, la parte actora en la reconvención no acredita los elementos constitutivos de su acción y el demandado en la reconvención igualmente no justifica



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

La parte demandada en la reconvención invoca como excepción de su parte la que denomina de inepto libelo, consistente en la oscuridad de la demanda, la que ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, resolviéndose como improcedente.

Igualmente, invoca como excepciones de su parte las que denomina de falsedad, *plus petitio* y falta de condición, así como argumento de defensa al hacer valer la excepción de *sine actione agis*, las que en sí hace consistir en que su parte cumplió con su obligación de pago del precio de la compraventa basal, que por tanto, la acción de cumplimiento que hace valer resulta improcedente, así como que se conduce con mala fe al narrar los hechos, por tanto, atendiendo a su estrecho enlace, esta autoridad procede analizarlas y resolverlas de manera conjunta; excepciones y argumento de defensa que se consideran **infundados** y, por ende, **improcedentes**, pues respecto a los mismos correspondía la carga de la prueba a la parte demandada, lo anterior en cumplimiento a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, sin que se desprendan de las pruebas desahogadas en el presente asunto lo anterior, sino que por el contrario se acreditó que la parte compradora no realizó el pago del remanente pactado en el fundatorio de la acción y que era por la cantidad de trescientos diez mil pesos, pues si bien exhibió diversos recibos, se tiene que los mismos son de fecha anterior a la celebración del contrato basal, que por tanto, corresponden a los que se tomaron en cuenta al momento de su firma y como base para establecer un remanente en el pago del precio por la cantidad indicada, sin que hubiere acreditado realizar algún pago en fecha posterior a la celebración del contrato privado; aunado a que del escrito de demanda reconvencional, de su lectura y atendiendo a las pruebas desahogadas en el presente asunto no se desprende una mala fe al narrar los hechos de la misma, en mérito de lo anterior se consideran improcedentes las excepciones indicadas.

Pese a lo anterior, debe quedar asentado que esta juzgadora está obligada a analizar de oficio los elementos de

procedibilidad de la acción, según lo establece el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al emitir la tesis VI.3o.C. J/36, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XII, septiembre de dos mil, de la materia civil, página quinientos noventa y tres, de la Novena Época, con número de registro 191148, que a la letra establece:

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.

En el caso que nos ocupa, aun cuando se acreditó la celebración del contrato de compraventa basal, así como que la parte compradora hoy demandado en la reconvención tiene un adeudo por la cantidad de trescientos diez mil pesos en el pago del precio pactado, empero a lo anterior, no se encuentra acreditado que se cumpliera con la condición suspensiva pactada por las partes, esto atendiendo a lo siguiente:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

El artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado establece:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.

Del artículo antes indicado se desprende que solo aquel que haya dado cumplimiento a las obligaciones contraídas en un contrato, podrá exigir de su contraria el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

En el caso que nos ocupa, en la cláusula segunda del contrato basal, las partes pactaron que el precio sería por la cantidad de dos millones setecientos veintinueve mil quinientos pesos, siendo que ambas partes manifiestan que con anterioridad a la celebración del contrato privado el vendedor recibió la cantidad de dos millones cuatrocientos diecinueve mil quinientos pesos, así como que el remanente restante del precio, que era la cantidad de trescientos diez mil pesos, debía cubrirse a más tardar el veintiuno de enero de dos mil diecinueve, habiendo pactado en la cláusula cuarta de dicho contrato, que el vendedor ***** se obligó a concluir los trámites del juicio sucesorio testamentario a bienes de ***** , así como todo aquello para regularizar la propiedad a su favor, igualmente a gestionar y obtener ante las autoridades administrativas las subdivisiones que se requirieran para formalizar dicha compraventa.

Luego entonces, de autos se desprende que si bien se tramitó la sucesión testamentaria indicada y que la misma se encuentra concluida, pues desde fecha quince de septiembre de dos mil ocho se separaron de la prosecución judicial, no se encuentra acreditado se hubiere tirado la escritura de adjudicación correspondiente, así como tampoco se acreditó que el vendedor hubiere realizado trámite alguno ante las autoridades administrativas para lograr la subdivisión a que se obligó en el fundatorio de la acción, en específico en la cláusula cuarta del mismo, que si bien en su escrito de demanda reconvenional indica

que no se ha podido realizar la adjudicación pues falleció su hermano, en autos únicamente se encuentra acreditado que falleció ***** , quien fue hijo del autor de la sucesión indicada, empero a lo anterior, no se acreditó que dicha persona fuera declarada heredero en dicha sucesión y que su fallecimiento causara la imposibilidad de continuar con los trámites de la sucesión indicada, respecto a lo cual correspondía a la parte actora la carga de la prueba atendiendo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción.

Consecuentemente debe atenderse a los artículos que a continuación se transcriben:

"Artículo 1809: La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto."

"Artículo 1810: La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación."

"Artículo 1818. La obligación contraída bajo la condición de que un acontecimiento no se verifique en un tiempo fijo, será exigible si pasa el tiempo sin verificarse."

"Si no hubiere tiempo fijado, la condición deberá reputarse cumplida transcurrido el que verosímilmente se hubiera querido señalar, atenta la naturaleza de la obligación."

Preceptos de los cuales se desprende que la obligación es condicional cuando su existencia o resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto, que es suspensiva cuando su cumplimiento depende la existencia de la obligación y que si no se hubiere fijado la condición deberá reputarse cumplida transcurrido el que verosímilmente se hubiera querido señalar, atenta la naturaleza de la obligación.

Por lo tanto, observando la cláusula CUARTA, se concluye que las partes del juicio pactaron una condición suspensiva para poder realizar la formalización del contrato, que sería que el vendedor debía concluir los trámites del juicio sucesorio testamentario a bienes de ***** , así como todo aquello para regularizar la propiedad, gestionando y obteniendo ante las autoridades administrativas las subdivisiones que se requirieran para poder formalizar el contrato de compraventa



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

celebrado entre las partes, que si bien se acreditó que se realizó el trámite judicial de la sucesión testamentaria indicada, así como que se separaron de la prosecución judicial en fecha quince de septiembre de dos mil ocho, hasta el momento en que presentó su demanda reconvenicional no había constancia de que se hubiere realizado la escritura de adjudicación a favor del actor en la reconvenición, aunado a que no acreditó tampoco haber realizado los trámites necesarios para la gestión y obtención de la subdivisión necesaria para la formalización, siendo que al momento en que se presentó la demanda reconvenicional habían transcurrido más de diez años de la conclusión del trámite judicial de la sucesión marcada con el número ****/**** del índice del Juzgado ***** Familiar en el Estado, sin que hubiere acreditado que la falta de adjudicación no le fuera imputable y considerándose atendiendo a la naturaleza de dicho trámite, éste debió realizarse en un tiempo menor al indicado, por lo cual al no haberse demostrado con las pruebas aportadas a la causa que se dio cumplimiento a la condición suspensiva antes mencionada, o bien que el no cumplimiento no le fue imputable, es que se considera que no le asiste derecho a reclamarle al demandado el pago del precio total de la compraventa, al no haber dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo contraídas en el basal con fundamento en lo que establece el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, por lo cual al no haberse demostrado con las pruebas aportadas a la causa que se dio cumplimiento a la condición suspensiva antes mencionada, es que no ha nacido la obligación del demandado de realizar el pago total del precio de la compraventa celebrada base de la acción, al no haber dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo contraídas en el basal, de ahí que **se declara que no le asiste derecho a la parte actora para exigir de su contraria el cumplimiento del contrato de compraventa, por lo que no ha lugar a condenar al demandado al cumplimiento de las prestaciones que exige la parte actora reconvenicional en el escrito de demanda reconvenicional, por lo que se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma correspondientes.**

IX. En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: ***“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...”***; al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora en el principal ni del actor en la reconvención, es que se considera perdidosas a ambas partes, en consecuencia, se condena a ambas partes al pago recíproco de gastos y costas del juicio en la medida en que no procedieron sus pretensiones, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía promovida por las partes.

TERCERO. En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que en la acción principal **de otorgamiento de escritura** ejercitada por ***** en contra de ***** , el actor no acreditó los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado justificó parcialmente sus excepciones.

CUARTO. Se declara que no le asiste derecho a la parte actora para exigir de su contraria la escrituración del citado contrato de compraventa, al no haber acreditado el pago total del precio pactado, por lo que se absuelve a ***** , de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

QUINTO. En la acción en **reconvención de cumplimiento de contrato** ejercitada por ***** en contra de ***** , la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada no justificó sus excepciones.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SEXTO. Se declara que no le asiste derecho a la parte actora en la reconvención para exigir de su contraria las prestaciones que exige en su escrito de demanda al no haber cumplido con la obligación a su cargo, por lo que no ha lugar a condenar al demandado al cumplimiento de las prestaciones que exige el actor en la reconvención en el escrito de demanda correspondiente, por lo que se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma correspondientes.

SÉPTIMO. Se condena a ambas partes al pago recíproco de gastos y costas del juicio en la medida en que no procedieron sus pretensiones, previa regulación que se haga 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, misma que fue 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.

Así definitivamente lo sentenció y firma la licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Segundo de lo Civil** del Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza licenciada **KARIME FRAUSTO RASGADO**. Doy fe.

La licenciada **KARIME FRAUSTO RASGADO**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **veintinueve de marzo de dos mil veintidós**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles. SPDL/kahv

El(La) Licenciado(a) Sandra Paloma Delgado Lara, 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 0294/2019 dictada en veintiocho de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de dieciocho 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