

Guadalajara, Jalisco a 10 diez de Abril del 2017 dos mil diecisiete.

V I S T O S: Para resolver los autos del toca número **119/2017**, formado con motivo del recurso de Apelación Interpuesto por el demandado * * * * *, en contra de la Sentencia Definitiva del 16 dieciséis de Agosto del 2016 dos mil dieciséis, dictada por la C. Juez * * * * * de Morelos Jalisco, del Décimo Octavo Partido Judicial en el Estado, en los autos del Juicio Civil Ordinario, expediente 670/2014, promovido por * * * * * y; - - - - -

R E S U L T A N D O:

1o.- * * * * *, compareció a demandar en la Vía Civil Ordinaria a * * * * *, por las prestaciones que de su escrito inicial de demanda se desprenden, correspondiendo conocer a la C. Juez * * * * * de Morelos Jalisco, del Décimo Octavo Partido Judicial en el Estado, misma que admitió en los términos planteados, siguiéndose el juicio por sus etapas fundamentales, hasta citación a sentencia definitiva, la cual fue dictada el 16 dieciséis de Agosto del 2016 dos mil dieciséis, concluyendo con las siguientes **PROPOSICIONES:** “**PRIMERA.-** Los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado, la personalidad de las partes y la vía elegida, quedaron justificados en autos. **SEGUNDA.-** La parte actora * * * * *, probó parcialmente los hechos constitutivos de la acción, en tanto que el demandado * * * * *, justifico (sic) parcialmente las excepciones y defensas que hizo valer, en consecuencia: **TERCERA.-** Se condena a * * * * *

***** , al cumplimiento del pago no cubierto pactado en el contrato fundatorio de la acción en cuanto a la compraventa respecto de una fracción de la finca marcada con el número ***** de la calle ***** , en esta ciudad de ***** , ***** , con una extensión superficial según plano que se anexa y que firman de conformidad los contratantes de ***** , respecto del cual se fijo (sic) el precio de la operación en la cantidad de ***** , ***** (***** / *****) , tomando en consideración la cantidad de \$ ***** , ***** (***** / ***** .) que el señor ***** ya entregó a la vendedora, con fecha 2 dos de septiembre de 2013 dos mil trece, debiendo de pagar la cantidad reclamada de \$ ***** , ***** (***** / ***** .) como resto de la cantidad pactada, así como \$ ***** , ***** (***** / *****) , por concepto de adeudo anterior; mismas que deberá cubrir el demandado a favor de la actora ***** , (sic) Se absuelve a la demandada del pago de los intereses que le fueron reclamados por su contraria, por las razones y fundamentos expuestos en el presente fallo.

CUARTA.- Así mismo se condena a la parte actora ***** , una vez que el demandada (sic) hubiere realizado el pago de lo condenado, acreditar ante este Juzgado haber realizado la cesión de derechos hereditarios a que se comprometió realizar a favor de la fracción materia de la compraventa respecto del contrato fundatorio de la acción, a favor de ***** , en los autos del expediente ***** / ***** del índice de este Juzgado y que corresponde al juicio Sucesorio Testamentario a bienes de ***** .

QUINTA.- Se absuelve a la parte demandada al pago de los gastos y

costas de esta instancia, toda vez que no resultaron procedentes todas las pretensiones solicitadas por la actora. **NOTIFÍQUESE...** - - - - -
- - -

2o.- El demandado * * * * *, apeló de la sentencia definitiva y se le tuvo expresando sus agravios en tiempo y forma, tocando conocer a esta Séptima Sala, quien se avocó al conocimiento del recurso y se citó para sentencia, misma que ahora se pronuncia bajo los siguientes: - - - - -

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

I.- La competencia de los integrantes de esta Séptima Sala, para conocer y decidir de la Segunda Instancia en este juicio, se encuentra debidamente acreditada de conformidad con la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado de Jalisco.- - - - -

II.- En la presente litis el demandado * * * * *, compareció a expresar sus agravios, en los términos de su escrito de cuenta, los cuales se dan por transcritos por economía procesal, en virtud de que resulta innecesaria su reproducción, con tal de que se analicen totalmente los mismos.- - - - -

Se aplica el criterio sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Precedente I. 8°. C, 20 C; Tomo XII; Noviembre 1993; Localizable a Página 288; Octava Época del Semanario Judicial de la Federación, bajo la voz: - - - - -

“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.- El hecho de que la Sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la Sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con

las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.” - - - - -

III.- Por lo anterior, esta Sala debidamente integrada, procede a pasar al estudio y calificación de los agravios expresados por la parte apelante, concluyendo, que resultan ser parcialmente fundados y suficientes, para modificar la sentencia definitiva apelada, en base a las siguientes consideraciones y fundamentos de derecho que aquí se vierten: - - - - -

Se hace constar que se tienen a la vista los autos originales, relativos al juicio natural, a los cuales se les concede valor probatorio pleno en términos del artículo 402 del Enjuiciamiento Civil del Estado de Jalisco y únicamente para los efectos inherentes a la substanciación de esta alzada; así mismo, se hace constar que se tienen a la vista los documentos que, junto con los referidos autos remitió el A-quo a fin de que los integrantes de esta Sala estuviéramos en posibilidad jurídica de resolver la presente apelación. - - - - -

ESTUDIO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES. - - - - -

La Sala se ocupa en primer término, de analizar los presupuestos procesales, ya que además de que constituyen requisitos sin los cuales, no puede iniciarse ni tramitarse válidamente un proceso, son cuestiones de orden público, por ende, deben estudiarse de oficio dado que expresamente lo dispone el penúltimo párrafo del artículo 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado.- - - - -

Artículo 87.- “...Los jueces y tribunales tienen la obligación de examinar de oficio los presupuestos procesales y los elementos de la acción ejercitada...” - - - - -

Luego, el precepto invocado faculta a este Tribunal de Apelación como órgano revisor y ante la falta de reenvío, a examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción los presupuestos

procesales y a resolver lo conducente, aún con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas. - - - - -

Así mismo, los preceptos 430 y 443 del mismo ordenamiento legal, establecen, respectivamente, lo que se transcribe: -

“Artículo 430.- La autoridad judicial al conocer y resolver los recursos, salvo los casos que la ley permita el estudio o revisión oficiosa, y además de las establecidas en este Código, observará las siguientes reglas: - - - - -

I. Examinará y decidirá en forma conjunta o separada, todos los agravios alegados contra la resolución o acto procesal recurrido, exceptuándose el caso en que uno sólo resulte preponderante; - - - - -

II. En vista de los agravios expresados, sólo tomará en consideración, las acciones, excepciones, pruebas y cuestiones debatidas en forma previa y oportuna; - - - - -

III. Resolverá con plenitud de jurisdicción las cuestiones omitidas en la resolución o acto impugnado, reclamadas en los agravios, corrigiéndolas por sí mismo; y - - - - -

IV. Los recursos de la misma naturaleza interpuestos contra una misma resolución por personas distintas, deberán estudiarse y decidirse en un mismo fallo”. - - - - -

“Artículo 443.- El tribunal de apelación está impedido para estudiar y resolver cuestiones de fondo que no llegaron a ser planteadas en la litis de primera instancia.” - - - - -

De la interpretación del artículo 87, segundo párrafo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se obtiene, que tratándose del análisis de los presupuestos procesales, el Tribunal de Alzada no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudieran expresar los apelantes, sino que como Órgano Revisor, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción, esos aspectos, resolviendo lo

conducente, aún con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas. - - - - -

Es aplicable al caso concreto la Jurisprudencia 13/2013 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la página 337 del Libro XX, mayo de 2013, Tomo 1, Décima Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro y texto siguientes: - - - - -

“PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, CONFORME AL ARTÍCULO 87 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, NO LO LIMITA EL PRINCIPIO DE NON REFORMATIO IN PEIUS. El citado precepto prevé que el tribunal de alzada debe analizar de oficio los presupuestos procesales. Ahora, si bien es cierto que la segunda instancia se abre sólo a petición de parte agraviada, también lo es que el ad quem puede modificar la resolución recurrida con base en los agravios expuestos y/o el examen oficioso que deba hacer de aquéllos, al estar constreñido a ello; de ahí que el requisito para actualizar la hipótesis referida conforme al citado artículo 87, penúltimo párrafo, es que exista recurso de apelación, es decir, que se inicie tal instancia para que el tribunal ad quem esté constreñido a estudiar los presupuestos procesales, al margen de que dicho estudio favorezca o afecte la situación del apelante y, por tanto, su libertad de jurisdicción para analizar tales presupuestos no se encuentra limitada por el principio non reformatio in peius, locución latina que puede traducirse al español como “no reformar en peor” o “no reformar en perjuicio”, utilizada en el ámbito del derecho procesal; ya que este principio opera cuando dichos presupuestos han quedado satisfechos.” - - - - -

Se aplica además al caso en particular, la Jurisprudencia 1a./J. 96/2001 emitida por la Primera Sala en Noviembre de 2001 por Contradicción de tesis 29/2001-PS entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Tercero, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito, Localizable en la Página 5, Tomo XIV. Registro 188.454. Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el tenor siguiente: - - - - -

"ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO).- Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas." - - - - -

Lo anterior es así, porque si bien es cierto, que por regla general, los agravios tienen que demostrar la ilegalidad de la sentencia recurrida, de tal manera que el Tribunal de Alzada debe concretarse a examinar exclusivamente los presupuestos procesales, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia, a través de aquéllos, de lo contrario, el fallo resultaría incongruente; también lo es, que dicha regla no tiene aplicación respecto al estudio de los presupuestos procesales, si se

considera que el referido numeral obliga a este Órgano Colegiado a revisar de oficio dichos aspectos, lo que implica, que está facultado y obligado a resolver, con plenitud de jurisdicción, esas cuestiones, como si se tratara del Juez natural. -----

Se anticipa, que los presupuestos procesales quedaron colmados, como se verá a continuación: -----

a) COMPETENCIA.- La competencia del Juzgado de origen, entendida como la facultad que la ley le atribuye o que se deriva de la voluntad de las partes, para conocer de determinados negocios, se satisface plenamente de conformidad con lo que establecen los artículos 149, 157 y 161, fracción IV del Enjuiciamiento Civil del Estado, en virtud de que el domicilio de los demandados, se encuentra ubicado dentro del Décimo Octavo Partido Judicial al que pertenece el Juzgado de primer grado, ya que se emprende una acción de carácter personal como es el cumplimiento de un Contrato de Compraventa; así como por el hecho de haber comparecido la parte actora formulando su reclamación y la parte demandada contestando sin oponerse a la misma; en tanto, que la competencia de segunda instancia, se encuentra acreditada de conformidad con la fracción I del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado de Jalisco. -----

b) PERSONALIDAD Y CAPACIDAD.- La personalidad de los litigantes, es decir, la cualidad de la persona por la que se le considera como centro de imputación de normas jurídicas o sujeto de derechos y obligaciones, o sea, es la facultad procesal de una persona para comparecer a juicio por encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles, ha quedado en autos debidamente acreditada, en términos de los artículos 40, 41 y 43 del Enjuiciamiento Civil del Estado, toda vez que, tanto la parte actora * * * * *, como el demandado * * * * *, comparecen por su propio derecho y son mayores de edad y no obra prueba o indicio que revele limitación, antes bien, se tiene la presunción legal de que las partes cuentan con la capacidad de

ejercicio para comparecer a hacer valer sus derechos ante el órgano jurisdiccional.- - - - -

c) VÍA.- La vía Civil Ordinaria que eligió la parte actora para sustanciar su acción de cumplimiento de contrato, concebida como la manera de proceder en un juicio siguiendo determinados trámites, es la idónea para el caso, acorde a lo que determina el numeral 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por no existir otra especial para ventilar esta contienda.- - - - -

Lo anterior encuentra su fundamento en la Jurisprudencia localizable con número de Registro: 178665; Primera Sala de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, en la página 576, Tomo XXI, Abril del 2005; Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Materia(s): Común; Tesis: 1a./J. 25/2005; Página: 576, que en lo conducente señala: - - - - -

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere

impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.-----

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005.-----
Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco”.-----

ELEMENTOS ESENCIALES PARA LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.-----

La acción de cumplimiento de contrato, se encuentra prevista por el artículo 22 del Código de Procedimiento Civiles del Estado y quien la ejercita debe acreditar:-----

- La existencia de la obligación;-----
- La exigibilidad de ésta y;-----
- El incumplimiento del deudor.-----

Lo anterior aún cuando se ha considerado que basta que quien exige el cumplimiento, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la

ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandarle debido al incumplimiento de su contraria.-----

Cobra aplicación al caso concreto la Tesis: I.4o.C. J/57.
Época: Octava Época. Registro: 213648. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 73, Enero de 1994. Materia(s): Civil. Página: 62, bajo rubro y texto siguientes: -----

“CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE. El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.”-----

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.-----

AGRAVIOS DE LA PARTE DEMANDADA.-----

En esencia, le agravia, que el A quo haya determinado, que la parte actora probó parcialmente los hechos constitutivos de la acción

y que el demandado justificó parcialmente sus excepciones y defensas, por ende, le condena al cumplimiento del pago no cubierto en el contrato fundatorio de la acción, sin embargo, tales determinaciones son erróneas, incongruentes, ambiguas y desapegadas a derecho, ya que sus excepciones sí quedaron debidamente acreditadas y no así los elementos de la acción, puesto que la exigibilidad de la obligación no quedó demostrada.- - - - -

Así mismo, dice, que la vendedora se obligó en la cláusula quinta, a hacer constar la compraventa como cesión de derechos dentro del juicio sucesorio a bienes de su señora madre * * * * *, * * * * *, en el expediente * * * * */* * * * *, que se ventila en el mismo Juzgado (* * * * *), sin embargo, está impedida jurídicamente para cumplir con lo pactado en esta cláusula, puesto que no es la titular de la totalidad de los derechos hereditarios, respecto de la finca materia de la compraventa, puesto que fueron declarados legatarios la totalidad de los descendientes (diez), en primer grado de la de cuius, tal y como se desprende de la cláusula sexta del testamento otorgado por la actora de la sucesión, por lo que la accionante celebró un contrato de compraventa sin tener legitimación legal total para transmitir el bien.- - - - -

Sigue expresando, que de la documental ofrecida por la actora, consistente en el Proyecto de Partición y Adjudicación, aprobado en el sucesorio, se desprende, que respecto al inmueble materia de la compraventa, la adjudicación a favor del aquí apelante y de su contraparte, se formalizaría en escritura separada por compraventa, sin embargo, en términos de la cláusula quinta del contrato fundatorio, ésta se comprometió a hacer constar como cesión de derechos dentro del juicio sucesorio a bienes de su señora madre * * * * *, en el expediente * * * * */* * * * * del Juzgado de origen.- - - - -

Ahora, al haberse aprobado el proyecto de Partición y Adjudicación, el mismo causó estado y por ende, es verdad legal, razón

por la cual, la actora está impedida para realizar la cesión de derechos a que se comprometió, ya que era necesario, que con anterioridad la totalidad de los herederos declarados cedieran sus derechos hereditarios respecto de la finca controvertida y que se les hubiera respetado su derechos de preferencia (al tanto), lo que no aconteció y trae como consecuencia la nulidad del contrato por vicios.- - - - -

Le causa agravio, ya que no obstante que el Juez haya condenado a la actora a realizar la cesión de derechos hereditarios en el juicio sucesorio, no la condena a la entrega de la posesión a favor del aquí demandado, obligación a la que se comprometió en la cláusula cuarta del contrato de compraventa, omisión que es incongruente, desapegada a derecho y violatoria a sus derechos fundamentales, ya que ello traería como consecuente la necesidad de tramitar otro juicio.-

El Juez le condena al cumplimiento del pago no cubierto en el fundatorio, sin realizar un correcto análisis de los elementos de la acción, ya que no se acreditó la exigibilidad de la obligación; así como tampoco acreditó la mora, siendo ésta, un elemento constitutivo de la acción y para probarla debe existir el requerimiento del deudor, el que puede ser en el domicilio convencional y a falta de éste, por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor.- - - - -

Continua con su exposición de agravios, diciendo, que no especifica que valor les da a las pruebas en lo individual y que se acredita con cada una de ellas y con lo que se hubiera establecido, que no se acreditaron los elementos de la acción de cumplimiento forzoso de contrato de compraventa, así como, que la actora no cumplió con todas y cada una de las obligaciones a su cargo, lo que constituye un presupuesto necesario para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, ya que cuando se demanda el cumplimiento de un contrato con obligaciones recíprocas, es indispensable acreditar el cumplimiento previo de la parte actora, para generar la exigibilidad de la obligación.- - - - -

También le causa perjuicio, que el A quo no realice el estudio de las excepciones opuestas y en cambio considere que justificó

parcialmente las mismas, lo que resulta ambiguo e incongruente, ya que de haberlo hecho hubiera llegado a la conclusión de que se encuentran justificados y que por ende, la acción de la actora resulta improcedente, lo que trae una indebida fundamentación y motivación, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 16 de la Constitución Federal, mismo que constituye una garantía de seguridad jurídica.-----

Continua manifestando, que de la cláusula novena del contrato fundatorio de la acción, se advierte, que la actora se comprometió a gestionar ante las autoridades correspondientes, tanto el número oficial del inmueble y a realizar nuevos contratos de los servicios de agua potable y energía eléctrica, sin que se haya comprobado el cumplimiento de tales obligaciones.-----

Los anteriores agravios, se califican de parcialmente fundados y procedentes para variar el sentido del fallo recurrido, los que se estudian en su conjunto, toda vez que son tendientes a desvirtuar el elemento de la acción relativo a la exigibilidad de la obligación, lo cual no le causa ningún perjuicio a la parte quejosa, con tal de que se examinen en su integridad, como se hace a continuación:

Se aplica a la presente causa la Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Instancia: Tercera Sala. Visible en la página 15. 48 Cuarta Parte. No. Registro: 241,958. Séptima Época. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 26, página 70. Bajo el epígrafe:-----

"AGRAVIOS, EXAMEN DE LOS.- Es obvio que ninguna lesión a los derechos de los quejosos puede causarse por la sola circunstancia de que los agravios se hayan estudiado en su conjunto englobándose todos ellos para su análisis. Ha de admitirse que lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios serán examinados en su conjunto, separando todos los expuestos en distintos grupos, o bien uno por uno y en el propio orden de su exposición o en orden diverso, etc.; lo que importa es el dato substancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualesquiera que sea la forma que al efecto se elija."-----

*****/******.),
por tanto, cabe precisar, lo que se pactó en la cláusula TERCERA,
inciso b), del sinalagmático en el que se funda la acción, lo que
textualmente se lee así: - - - - -
- - - - -

*“TERCERA.-... b).- La cantidad de \$*****
***** (*****
*****/******.
), como resto de la cantidad pactada, así como la cantidad de \$
*****, ***** (*****
*****/*
*****), por concepto de adeudo anterior,
que deberá ser entregada una vez que sea autorizada la subdivisión de
la fracción correspondiente a la parte compradora.” - - -*

Subdivisión que fue autorizada, como se advierte del
documento expedido por el Jefe de Planeación y Desarrollo Urbano
Municipal de ******, Jalisco, el 05 cinco
de Diciembre de 2013 dos mil trece, según *****_*
*****_/******_*****_*; *****
*. *****/*******, inmueble que
tiene la cuenta catastral: *****; con superficie escriturada de *
*****_*
*****_*; ante Catastro *****_*
*****_* y
realmente de *****_*
*****_*
*****_*; resultando dos fracciones: 1) de *****_*
*****_*
*****_* y
2) de *****_*
*****_*
*.--

Motivo por el cual, como se desprende de las constancias
certificadas que se anexan al presente juicio, la señora ******

arreglos entre los legatarios: diversas cesiones de derechos, ventas, medición de perímetros en diversas ocasiones, de la finca materia de esta controversia, con la asesoría de expertos en el tema, que indicaron los errores existentes en el Plano Proyecto y se obtuvieron las medidas reales, para programar una subdivisión, ya que previo a ello, condensaron todos los legatarios (diez) para que el 100% CIEN POR CIENTO de la finca urbana marcada con el número * * * * *, de la calle * * * * *, * * * * *, * * * * *, se escriturara en mancomún proindiviso y en partes iguales a dos de ellos, esto es, los que son partes en este juicio * * * * * y * * * * *, de apellidos * * * * *.-

Sí, acordaron y así se aprobó en resolución del 14 catorce de Febrero de 2014 dos mil catorce, el Proyecto de Partición y Adjudicación formulado el 03 tres de Diciembre de 2013 dos mil trece y con ello, la adjudicación a favor de * * * * * y * * * * *, de apellidos * * * * *, sobre el **100% CIEN POR CIENTO**, de la finca urbana marcada con el número * * * * *, de la calle * * * * *, * * * * *, * * * * *, no obstante, que sólo se había inventariado un 50% cincuenta por ciento, que pertenecía a la de cujus * * * * *, que obtuvo como gananciales de la sociedad legal que tenía conformada con motivo del matrimonio con * * * * * y el otro 50% cincuenta por ciento, se le había escriturado a los diez hermanos (legatarios de * * * * *).-

Debe poderse de manifiesto, que la sentencia de 14 catorce de Febrero de 2014 dos mil catorce, no es muy clara en cuanto a la adjudicación de la finca urbana marcada con el número * * * * *, de la calle * * * * *, * * * * *, * * * * *, a favor de * * * * * y * * * * *, de apellidos * * * * *, en los términos precisados en el escrito de fecha 11 once de Diciembre de 2013 dos mil trece, sino que se concreta a determinar sobre la adjudicación de los otros dos

inmuebles inventariados, pero nada dice en relación al que conforma la materia de este juicio, lo que provoca incertidumbre en cuanto a su sentido y alcances.- - - - -

Se aplica al caso en estudio la Tesis: VI.2o.C. J/296, Época: Novena Época, Registro: 168546, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Octubre de 2008, Materia(s): Común, Página: 2293, con rubro y texto siguientes: - - - - -

“SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA. Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.” - - - - -

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.- - - - -

Sin embargo, para dilucidar lo anterior, hay que atender a los considerandos de dicha resolución (del 14 catorce de Febrero de 2014 dos mil catorce), los que son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, particularmente, el considerando II, dice lo siguiente: - - - - -

“II.- *Por auto de 28 veintiocho de enero de 2014 dos mil catorce, se tuvo a la albacea * * * * **
** * * * **, formulando el proyecto de partición y adjudicación

*****), por lo que nos arroja una cantidad de \$*****,
*****), por lo que la
fracción vendida resulta ser ***** (*
*****), misma que multiplicada por
\$***** resulta la cantidad de \$*****
***** (*
*****/*****.) (SIC), a la que se
le debe restar la cantidad abonada de \$*****
*****/*****
*****), por lo que a la fecha el señor *****
***** me adeuda la cantidad de \$*****

*****/*****.
*****.) (SIC)” - - - - -

Cantidades que no obstante que difieren de lo expresamente pactado en el contrato habilitante, nos dan la certeza de la forma en que los legatarios hicieron lo posible por llegar a un acuerdo adecuado sobre la repartición de los bienes de la masa hereditaria de sus finados padres, toda vez que, de este escrito, que se agregó al expediente ***** del juicio sucesorio, se ordenó dar vista al resto de los legatarios y herederos, como se advierte de la sentencia de 19 diecinueve de Noviembre de 2013 dos mil trece, en su proposición tercera, quienes hicieron sus manifestaciones que obran en escrito de 26 veintiséis de Noviembre de 2013 dos mil trece, mismo que fue acordado por auto de 28 veintiocho de Enero de 2014 dos mil catorce.- - - - -
- - - - -

Constancias del juicio sucesorio, que son valoradas de conformidad con lo que disponen los artículos 329, 399 y 400 de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Jalisco y que surten efectos plenos para acreditar el acuerdo al que llegaron la totalidad de los legatarios (diez), para dividir la masa hereditaria, después de realizar diversas transacciones, lo que llevó a la conclusión de acordar que la finca

urbana, ubicada en la calle * * * * * número * * * * * ciento quince de * * * * * , * * * * * , se escriturara a los legatarios * * * * * y * * * * * , de apellidos * * * * * , quienes a su vez celebraron el Contrato de Compraventa fundatorio de la acción sobre una fracción del mismo y que constituye la materia de este procedimiento; con ello, también queda justificado con las constancias analizadas, que * * * * * * * * * * , sí estaba legitimada para venderle a * * * * * , la fracción del inmueble litigioso, sin la necesidad del consentimiento de los demás legatarios, puesto que ya habían llegado a ese arreglo, en el sentido de que se escriturara en dos testimonios el inmueble de referencia a nombre de * * * * * y * * * * * , de apellidos * * * * * * * * * * , por ende, los tratos que entre ellos hicieran sobre dicho bien raíz, no dependía de la expresión de voluntad de nadie más, es decir, sólo de ellos, como bien quedó reflejada en el contrato tantas veces mencionado.- - - - -

Consecuentemente, de lo narrado en los considerandos de este fallo, se deberá de modificar el mismo, para que una vez que el aquí demandado * * * * * , consigne al Juzgado de origen las cantidades a que se le condenó pagar en la proposición tercera, se ordene a la actora * * * * * * * * * * , acredite haber realizado la cesión de derechos hereditarios a que se obligó en la cláusula quinta del Contrato de Compraventa fundatorio de la acción y de no haberlo hecho aún, proceda a su cumplimiento y acreditación, de lo contrario deberá regresar las cantidades recibidas, como lo estipularon en la cláusula sexta del documento habilitante. En el mismo orden de ideas, una vez satisfecho lo anterior, se deberá condenar a la parte actora a la entrega de la posesión de la fracción vendida de la finca urbana, ubicada en la calle * * * * * numero * * * * * ciento quince de * * * * * * * * * * , * * * * * , de acuerdo a lo pactado en la cláusula cuarta del sinalagmático de referencia.- - - - -

Por lo anteriormente expuesto, se llega a la conclusión de que lo procedente es modificar y por lo tanto, se modifica la sentencia

definitiva de fecha 16 dieciséis de Agosto del 2016 dos mil dieciséis, dictada por la C. Juez Primero de lo Civil de Tepatitlán de Morelos Jalisco, del Décimo Octavo Partido Judicial en el Estado, en los autos del Juicio Civil Ordinario, número de expediente 670/2014, debiendo quedar la misma de la siguiente manera: - - - - -

“**PRIMERA.-** Los presupuestos procesales relativos a la competencia de este juzgado, la personalidad de las partes y la vía elegida, quedaron justificados en autos.- -

SEGUNDA.- La parte actora * * * * *, probó parcialmente los hechos constitutivos de la acción, en tanto, que el demandado * * * * *, justificó parcialmente sus defensas que hizo valer, en consecuencia: - - - - -

TERCERA.- Se condena a * * * * *, al cumplimiento del pago no cubierto pactado en el contrato fundatorio de la acción, en cuanto a la compraventa respecto de una fracción de la finca marcada con el número * * * * * de la calle * * * * *, en esta ciudad de * * * * *, * * * * *, con una extensión superficial según plano que se anexa y que firman de conformidad los contratantes de * * * * *. * * * * *, debiendo pagar la cantidad reclamada de \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * / * * * * *) como resto de la cantidad pactada por la compraventa; así como \$ * * * * *, * * * * * (* * * * * / * * * * *), por concepto de adeudo anterior reconocido en el contrato de compraventa fundatorio de la acción; mismas que deberá cubrir el demandado * * * * *, a favor de la actora * * * * *.- - - - -

CUARTA.- Así mismo, se condena a la parte actora * * * * *, una vez que el demandado hubiere realizado el pago de lo condenado, a acreditar ante este Juzgado haber realizado la cesión de derechos hereditarios de la fracción materia de la compraventa, a que se comprometió en la cláusula quinta del contrato fundatorio de la acción, a realizar a favor de * * * * *, en los autos del expediente * * * * */ * * * * *, del índice de este Juzgado y que corresponde al Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de * * * * *.- - - - -

QUINTA.- Se condena a la parte actora * * * * *, a entregar la posesión de la fracción del inmueble materia de la compraventa, una vez que el demandado * * * * * cumpla con sus pagos a que ha sido condenado.-----

SEXTA.- Se absuelve al demandado del pago de los intereses que le fueron reclamados por su contraria, por las razones y fundamentos expuestos en el presente fallo. Asimismo, se absuelve a la parte demandada del pago de los gastos y costas de esta instancia, toda vez que, no resultaron procedentes todas las pretensiones solicitadas por la actora. **NOTIFIQUESE...**-----

No se hace especial condena en costas para ninguna de las partes, por lo que se refiere a esta segunda instancia, toda vez que en el caso particular no se actualiza ninguna de las hipótesis previstas por el numeral 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

Por lo anterior y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 76 fracción III, 79, 80, 83, 142, 427 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, ha lugar a resolverse y se resuelve conforme a las siguientes:-----

P R O P O S I C I O N E S :

PRIMERA.- Parcialmente fundados y suficiente resultaron los agravios expresados por el demandado * * * * *, en consecuencia:-----

SEGUNDA.- Se modifica la Sentencia Definitiva de fecha 16 dieciséis de Agosto del 2016 dos mil dieciséis, dictado por la C. Juez Primero de lo Civil de Tepatitlán de Morelos Jalisco, del Décimo Octavo Partido Judicial en el Estado, en los autos del Juicio Civil Ordinario, expediente 670/2014, promovido por * * * * *, en contra de * * * * *, debiendo quedar la misma de conformidad a lo expresado en la parte considerativa de la presente resolución, para los efectos legales correspondientes.-----

TERCERA.- No se hace especial condena en costas para ninguna de las partes, por lo que se refiere a esta segunda instancia, de acuerdo a lo expresado en la parte considerativa de este fallo.- - - - -

CUARTA.- Con testimonio de la presente resolución vuelvan los autos originales al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca.- - - - -

Así lo resolvió por unanimidad la H. Séptima Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, integrada por los Magistrados, Licenciado **HÉCTOR DELFINO LEÓN GARIBALDI, MAESTRO EN DERECHO JORGE LEONEL SANDOVAL FIGUEROA (Ponente) Y DOCTOR EN DERECHO JOSÉ DE JESÚS COVARRUBIAS DUEÑAS**; quienes firman en unión de la Secretario de Acuerdos Licenciada DIANA ARREDONDO RODRÍGUEZ. - - - - -

JLSF/mcpd/adom*: