

Toca 90/2019
Exp. 265/2018

*****,*

. * * * *, de la totalidad de las prestaciones reclamadas, por la parte actora.---

CUARTA.- Finalmente, sin condena al pago de gastos y costas, por lo que a esta instancia se refiere, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.---

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES”.

2.- En proveído de 14 catorce de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, se admitió en AMBOS EFECTOS la apelación interpuesta, por lo que se ordenó la remisión de las actuaciones al superior para la substanciación de la alzada, correspondiéndole a esta sala conocer del presente negocio. Este cuerpo colegiado en auto de 13 trece de febrero de 2019 dos mil diecinueve, recibió autos, se avocó al conocimiento de la apelación declarándola admisible, confirmó la calificación del grado hecha en primera instancia, asimismo, tuvo a la parte apelante señalando domicilio para recibir notificaciones en esta segunda instancia, y expresando en tiempo y forma los agravios que dice le causa la resolución impugnada, los cuales obran glosados al presente toca de apelación y se dan por reproducidos en obvio de tiempo y repeticiones ociosas, como si literalmente se transcribiesen, se corrieron los traslados respectivos, se previno a las partes para que manifestaran conformidad con la publicación de datos personales, y finalmente, se citó a las

partes para el dictado de la sentencia, misma que hoy se pronuncia por los suscritos Magistrados, bajo la siguiente:

ARGUMENTACIÓN JURÍDICA:

I.- Esta sala resulta competente para conocer del recurso de apelación de referencia, en atención a lo dispuesto por el artículo 48, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco.

II.- Previo al análisis de los agravios expresados por la parte apelante, este tribunal, ante la obligación que le impone el artículo 87, penúltimo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, procede al estudio oficioso de los presupuestos procesales para después hacer lo propio con los elementos de la acción, esto último acatando el principio de "*non reformatio in peius*".

Apoyan este aserto, las jurisprudencias sustentadas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultables en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XX, mayo de 2013, Tomo 1, páginas 337 y 336, que son 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."

"ELEMENTOS DE LA ACCIÓN. SU ESTUDIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, CONFORME AL ARTÍCULO 87 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, ESTÁ LIMITADO POR EL PRINCIPIO DE NON REFORMATIO IN PEIUS. Acorde con el

citado precepto, el tribunal de alzada debe examinar de oficio los elementos de la acción, con la salvedad de que, ya sea de oficio o porque exista agravio del apelante, el estudio del tribunal ad quem estará limitado por el principio "*non reformatio in peius*".

Así las cosas, debe iniciarse destacando que conforme al Diccionario Jurídico Mexicano, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Porrúa, México, 1989, página 2524, "**Los Presupuestos Procesales**" son: "*Los requisitos o condiciones que deben cumplirse para la iniciación o el desarrollo válido de un proceso, o en su caso, para que pueda pronunciarse la resolución de fondo.*"

Dentro de los aludidos presupuestos resaltan como sus especies las siguientes: **a).- la competencia del juez;** **b).- la personalidad de las partes;** y **c).- la vía elegida.** Aspectos que se procede a examinar:

En relación, con el presupuesto procesal relativo a la "**competencia**", se tiene que el juez, resulta competente para conocer y resolver la presente causa, al haberse sometido las partes, el actor al presentar la demanda y el demandado al no haber opuesto excepción de incompetencia alguna, de conformidad con los artículos 149, 158 fracción I y II y 161 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Por lo que respecta al presupuesto procesal correspondiente a la "**personalidad**" de las partes actora y demandada quedaron acreditadas, toda vez que la parte

actora comparece por su propio derecho, y la parte demandada * * * * *, * * * * *, * * * * *, comparece por conducto de * * * * *, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas y Facultades de Gestión Administrativa, lo que se justifica con las copias certificadas de la escritura pública * * * * *, * * * * *, de fecha * * * * *, * * * * *, pasada ante la fe del licenciado * * * * *, notario público * * * * * de * * * * *, * * * * *, lo anterior de conformidad con lo establecido por los numerales 40, 41 y 43 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Por último, respecto al presupuesto procesal relativo a la "vía", la civil ordinaria elegida resultó procedente, en términos del ordinal 266 de la ley procesal civil para el Estado.

III.- Los agravios expuestos por * * * * *, parte actora, obran glosados en el toca de apelación, se dan por reproducidos en obvio de innecesarias repeticiones como si a la letra se transcribiesen.

Por identidad jurídica sustancial, se invoca en apoyo de lo anterior la jurisprudencia aprobada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en

el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXXI, mayo 2010, página 830, bajo el rubro y texto:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRASCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”

No obstante ello, la Sala hace una síntesis de los motivos de inconformidad en el siguiente punto.

IV.- Los agravios expuestos por * * * * *, parte actora, resultan infundados para modificar o revocar la sentencia impugnada.

La apelante argumenta que la sentencia es incorrecta, al no haber tenido por acreditada la acción por la entrega física y material de la finca materia del contrato, y las prestaciones accesorias, en razón de que viola el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el 16 de la misma carta magna y los numerales 1873, 1879, 1882, 1883 y 1884 del Código Civil del Estado, al igual que los arábigos 87, 90, 91, 92, 418 y 423 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, lo que es así, dice porque no se le hizo la entrega física de la finca tal como se pactó en el contrato fundatorio y además el bien objeto de la acción —la finca enajenada— no se entregó en el estado en que se dice se hallaba a la firma del contrato.

Como se anticipó, sus agravios devienen infundados.

Previo a verter las razones por las cuales les reviste tal característica, es preciso destacar los términos en que fue dictada la sentencia, que son los siguientes:

"IV.- Pues bien, respecto de la acción puesta en ejercicio por * * * * *

** * * * **, vistas las reclamaciones que realiza y su causa de pedir en el escrito inicial de demanda, los documentos exhibidos, y la totalidad de las actuaciones que integran el presente procedimiento, las cuales en su carácter de INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES son merecedoras de valor probatorio pleno en los términos del artículo 402 del Enjuiciamiento Civil del Estado, se arriba a la conclusión de que la acción ejercitada es **improcedente**, al tenor de los siguientes razonamientos y fundamentos de derecho:--- En primer término, tenemos que el numeral 286 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece **"el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**; lo cual al caso presente, que aquí se analiza tenemos que la parte actora ** * * * ** ** * * * ** no cumplió, toda vez que la actora demanda entre otras cosas por la entrega de la posesión física y jurídica del inmueble objeto de la compra venta, haciéndola consistir en el hecho del incumplimiento por parte del demandado con relación al contrato de Compra venta, que celebrara con ** * * * ** ** * * * **, ** * * * **, ** * * * **, en el que refiere que el día ** * * * ** ** * * * ** ** * * * ** ** * * * **, al salir de la firma del contrato de compra venta, acudió a la finca junto con su hija de nombre

* * * *, * * * * * * * *, y dentro de la Cláusula PRIMERA, CUARTA y QUINTA.- se desprende lo siguiente; **SEGUNDA.- (Segundo párrafo).- — Para mejor identificación del inmueble vendido, los contratantes han ordenado el levantamiento de un plano por triplicado mismo, al cual se someten expresamente, y que yo el Notario dejo agregados al apéndice de este tomo bajo número que posteriormente anotaré en la nota de esta escritura y con cuyo documento la "PARTE COMPRADORA" manifiesta que se da por recibida jurídicamente y materialmente de "El INMUEBLE" objeto de este Contrato de Compraventa, conforme a las características especificaciones técnicas de obra y construcción pactadas, reuniendo además las condiciones de higiene y salubridad que exige la ley; motivo por el cual, renuncia en este acto, a cualquier derecho o acción que les pudiere corresponder, por estos conceptos. CUARTA.- La posesión material y jurídica del inmueble materia de este contrato se entrega a "LA PARTE COMPRADORA" simultáneamente a la firma del presente contrato. QUINTA.- El inmueble pasa a favor de "LA PARTE COMPRADORA" a).- Libre de todo gravamen, ya que el que reporta será cancelado simultáneamente en este instrumento. Las partes manifiestan que la recepción y entrega de la posesión material y jurídica y dominio del**

*pago, por lo que tal y como lo confiesa la parte demandada en su escrito de contestación de demanda que la señora * * * * * no adeuda cantidad alguna por concepto de la compra venta de casa habitación presente juicio.--- Abundando a todo lo anterior, es importante mencionar que la prueba testimonial ofrecida por la parte actora, no se desprende de manera determinante el incumplimiento de la Inmobiliaria de hacerle la entrega material y jurídica del inmueble materia del contrato de compra venta, ya que de las respuestas de los atestes, de ninguno se desprende que hayan expresado en su contestación las circunstancias de tiempo, modo y lugar, para poder establecer sin duda alguna los hechos reclamados por la aquí actora restándole valor probatorio a dicha probanza al incumplir con ello lo establecido por el artículo 411 del Enjuiciamiento Civil del Estado.”*

Es decir, de la sentencia, en lo que interesas, se conoce:

1.- La actora demanda entre otras cosas por la entrega de la posesión física y jurídica del inmueble objeto de la compra venta, haciéndola consistir en el hecho del incumplimiento por parte del demandado en relación con el contrato de compra venta, que celebró con * * * * * , * * * * * , * * * * * , * * * * * , * * * * * , en el que

refiere que el 31 de octubre de 2016 dos mil dieciséis, al salir de la firma –ante notario público- del contrato de compra venta, acudió a la finca junto con su hija * * * * * y su sobrino * * * * *, donde se le entregaría la posesión física de la misma; que al esperar un tiempo fuera del inmueble, le comentaron –sin mencionar quien- que no encontraban las llaves, que el responsable en dicha oficina no se encontraba, todo esto por medio de llamadas telefónicas, y que por fuera de la finca vieron el estado del inmueble, y al observarla advirtieron que no contaba con piso, ni algunas puertas internas, hacía falta enjarrar algunas paredes entre otros detalles, por lo que procedió a notificar dicha circunstancia, y pasando los días nada se resolvió.

2.- Que el 11 once de noviembre siguiente le prometieron solucionar dicha situación y que esperara la entrega física de la finca hasta que estuviera culminada la obra, según ya estaba en proceso.

3.- Que la parte actora no probó con medido de convicción alguno sus afirmaciones; y que si bien, según refirió, promovió queja ante la Procuraduría de la Defensa del Consumidor –PROFECO– para que resolviera sobre los desperfectos de la casa, pero que no había quedado acreditada, pues no fue exhibida dicha documental; y que aunado a lo anterior, había omitido realizar una prueba PERICIAL –la cual era de vital importancia–, a efecto de que se dictaminase si efectivamente las obras en la finca se encontraban sin culminar, y con lo cual el Juzgador

“SEGUNDA.- (Segundo párrafo).- —Para mejor identificación del inmueble vendido, los contratantes han ordenado el levantamiento de un plano por triplicado, al cual se someten expresamente, y que yo el Notario dejo agregado al apéndice de este tomo bajo número que posteriormente anotaré en la nota de esta escritura y con cuyo documento la “PARTE COMPRADORA” manifiesta que se da por recibida jurídicamente y materialmente “El INMUEBLE” objeto de este Contrato de Compraventa, conforme a las características especificaciones técnicas de obra y construcción pactadas, reuniendo además las condiciones de higiene y salubridad que exige la ley; motivo por el cual, renuncia en este acto, a cualquier derecho o acción que les pudiere corresponder, por estos conceptos. ”

“CUARTA.- La posesión material y jurídica del inmueble materia de este contrato se entrega a “LA PARTE COMPRADORA” simultáneamente a la firma del presente contrato.”

“QUINTA.- El inmueble pasa a favor de “LA PARTE COMPRADORA” a).- Libre de todo gravamen, ya que el que reporta será cancelado simultáneamente en este instrumento. Las partes manifiestan que la recepción y entrega de la posesión material y jurídica y dominio del inmueble será a partir

8.- Que abundando a todo lo anterior, era relevante destacar que de la testimonial ofrecida por la parte actora, no se desprendía de manera determinante el incumplimiento de la Inmobiliaria de hacerle la entrega material y jurídica del inmueble materia del contrato de compra venta, pues de las respuestas de los atestes, de ninguna se conocía que hubieran expresado las circunstancias de tiempo, modo y lugar, para poder establecer sin lugar a duda los hechos reclamados por la actora, por lo que carecía de valor probatorio al incumplir lo establecido por el artículo 411 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

RESOLUCIÓN.

Pues bien, como se dijo, los agravios de la parte actora, que se estudian de manera conjunta por la estrecha relación que guardan entre sí, devienen infundados, por lo que, contrario a lo que refiere, y acorde a lo resuelto en la sentencia, la entrega jurídica y material del inmueble –objeto de la acción– quedó debidamente justificada por las siguientes razones:

La primera, la consistente en que la actora reconoció en la formalización del contrato de compraventa otorgada ante el fedatario público ya mencionado la entrega jurídica y material de la finca, conforme a las características, y especificaciones técnicas de obra y construcción pactadas, reuniendo además las condiciones de higiene y salubridad que exige la ley; motivo por el cual, renunciaba en ese acto,

a cualquier derecho o acción que les pudiere corresponder, por estos conceptos. –Cláusula Segunda ya transcrita–.

La segunda, la atinente a que el hecho que narra en su demanda en el sentido de que saliendo de la notaría se dirigió a la finca en compañía de su hija * * * * * y su sobrino * * * * * , y la encontró cerrada, –sin que ello fuera obstáculo para que la inspeccionara, ya que la realizó a través de las ventanas–, se encuentra contradicho por ella misma en actuación de fecha anterior en su contestación de demanda en el diverso juicio mercantil ejecutivo radicado en el Juzgado Octavo de lo Mercantil bajo expediente * * * * * / * * * * * , cuya documental pública obra exhibida en autos, y de su texto se conoce lo siguiente:

*" Para profundizar en el incumplimiento por parte de la actora, detallaré los hechos, tal como sucedieron: el día 31 de Octubre de 2016, al salir de la firma del contrato de compra venta de la finca descrita con antelación en el cuerpo de la presente contestación; mi hija de nombre * * * * * y mi sobrino de nombre * * * * * , y la suscrita decidimos ir a ver la finca aunque fuese por el exterior, debido a la emoción que me embargaba en ese momento, pues no todos los días se adquiere una finca, así que nos dirigimos hacia la finca, y cual va siendo nuestra sorpresa que al llegar al domicilio se encontraban*

* * * * *
* * * *, *quien me dijo que la indicación que él tenía era que en tanto no se resolviera la situación referente a los desperfectos realizados en mi casa, mi cuenta estaría en "STAND BY", por lo que me retiré de las oficinas con mi dinero en el bolsillo."*

Cabe anticipar que de estas manifestaciones se destaca únicamente su reconocimiento de que no había tenido problema para entrar a la finca, pues las diversas no quedaron acreditadas en autos, por lo que resultan ser meras manifestaciones.

La tercera, la relativa a las aseveraciones que vierte en torno a que no se le entregó en la forma en que lo habían convenido la inmobiliaria y ella, ya que no las justificó con la prueba idónea que habría sido la pericial, como lo expresó el juez, ni con la testimonial que se desahogó a cargo de sus testigos –como también lo refiere el juez, y que esta alzada confirma con su análisis que más adelante se hace–; ni con la de la queja que presentó ante la Procuraduría Federal del Consumidor –PROFECO–, ya que no obra exhibida en autos, lo anterior sin perjuicio de que el representante legal de la demanda reconoció únicamente en la confesional a su cargo que tal queja se había presentado. –Foja 70 setenta vuelta–.

La cuarta, referente a las diligencias de consignación de las llaves, a que el juez hizo alusión, tramitadas bajo expediente * * * * * / * * * * * en el Juzgado Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial,

del * * * * *, en las que se consignaron las llaves de la finca a favor de la señora * * * * *; y que como se conocía de las diligencias la consignación de las llaves, fue realizada en fecha anterior a la presentación de la demanda, que tuvo verificativo el * * * * *; y que en dichas diligencias no existe alguna condicionante para que previo a la entrega de las llaves se tuviera que realizar algún pago.

Actuación que se ve confirmada con la diversa de la audiencia de conciliación celebrada el 28 veintiocho de junio de 2018 dos mil dieciocho. –foja 39 treinta y nueve– en la que obra –último párrafo– que *"... haciendo uso de la voz de las partes, la parte actora refiere no tener propuesta alguna qué hacer, y la parte demanda al hacer uso de la voz refiere en su propuesta que puede hacerle la entrega de las llaves consignadas del inmueble, del cual la parte actora manifiesta que sí es de su interés que se le haga la entrega del inmueble, pero junto con las prestaciones que hace en su demanda; de dicha manifestación la parte demandada no está de acuerdo [...]"*

Como se anticipó, la testimonial acontecida el 1º primero de octubre de 2018 dos mil dieciocho, –foja 69 sesenta y nueve vuelta, a la foja 71 setenta y uno– deviene ineficaz para demostrar sus diversas afirmaciones consistentes en los varios desperfectos que había notado.

Para una mejor comprensión se transcribe el cuestionario y las declaraciones de los atestes como sigue:

"TESTIMONIAL –ofertada en el punto IV, en estos momentos solicita el uso de la voz la parte actora y realiza el siguiente interrogatorio:

1.- QUE DIGA EL TESTIGO, COMO ES QUE CONOCE A
* * * * *

2.- QUE DIGA EL TESTIGO, COMO ES QUE CONOCE
AL SEÑOR * * * * *
* * .

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA
QUE * * * * *
CELEBRÓ UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON LA
INMOBILIARIA " * * * * *
* * * * * . * * * * * . * * * * *
* * * * * . * * * * * . "

4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA
QUE * * * * *
ENTREGÓ UN CHEQUE VALIOSO PRO LA CANTIDAD
DE \$ * * * * * , * * * * * (*
* * * * *
* * * * *
* * * * *) CON MOTIVO
DE LA COMPRAVENTA.

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE * * * * * LIQUIDÓ EL RESTO DEL ADEUDO.

6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUAL ERA LA CANTIDAD DEL ADEUDO.

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CUANDO FUE ENTREGADA FÍSICAMENTE LA FINCA A * * * * *

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE HUBO NECESIDAD DE ACUDIR A LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN QUE SITUACIÓN SE ENCUENTRA LA FINCA.

10.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.

Interrogatorio que se aprueba en su totalidad por encontrarse ajustado a derecho, se procede a protestar a la testigo en términos de Ley y recibida que fue la protesta manifiesta en forma manuscrita y se transcribe lo siguiente: manifiesta llamarse * * * * *, * * * * *, * * * * *, que tiene * * * * *, * * * * *, escolaridad * * * * *, con

domicilio en * * * * *
 * * * * * , * * * * *
 * , * * * * *
 * * * * * , * * * * *
 * * * , manifiesta que tiene relación de amistad con
 la oferente de la prueba, que no labora para ella ni
 depende económicamente de ella, **que tiene
 interés en el juicio por la amistad con la
 oferente, que son amigas de hace cuarenta
 años, vecinas y amigas, refiere que si fue
 instruida pues le dijeron las preguntas que se
 le van a hacer** -énfasis de la alzada-, y contestó a
 las preguntas de la siguiente manera:

1.- SÍ, SOMOS AMIGAS Y VECINAS DE HACE CUARENTA AÑOS Y LA AMISTAD HA PERDURADO.

2. EN LA PROFECO, FUE AHÍ DONDE LO VÍ, AHÍ LO CONOCÍ, DE LEJOS, LO CONOCÍ EN ESE LUGAR.

3.- SÍ, SI ME CONSTA.

4.- SÍ, PORQUE YO ESTABA AHÍ EN ESE LUGAR, EL CHEQUE YO CREO ELLOS LO TRAMITARON, PORQUE ELLA LO ENDOSÓ AHÍ, AHÍ QUEDÓ EL CHEQUE.

5.- SÍ, SI ME CONSTA QUE LO LIQUIDÓ.

6.- * * * * * , * * * * *
 * * * * *
 * * * * * , ELLA LLEVABA * * * * *

***** , Y
YO LE PRESTÉ *****
***** , YO LE PRESTE Y HASTA LA FECHA ME
LOS DEBE POR LAS CUESTIONES PERSONALES,
ELLA LLEVABA *****
*****.

7.- NUNCA, NUNCA SE LA ENTREGARON, FUIMOS AL LUGAR PERO ELLOS, LOS DE LA INMOBILIARIA, NUNCA LLEGARON, LOS DE LA INMOBILIARIA QUE LE IBAN A ENTREGAR LA LLAVE PERO NUNCA LLEGARON LOS SEÑORES.-énfasis de la alzada: la ateste no fue mencionada por la actora en su escrito inicial de demanda, por lo que no se explica su declaración en el sentido de que compareció,, además, no refiere quiénes fueron los que asistieron.-

8.- SÍ, YO LA ACOMPAÑÉ. -Idem-

9.- LA FINCA, NUNCA ENTRAMOS, PERO SE VE DETERIORADA, ACABADA, PARCHADA, ES UNA CASA ABANDONADA, MAL, ESTÁ FEA, TODA PARCHADA, DETERIORADA ESTÁ. -No da razón de su dicho, ni de porqué si no “entraron” asevera que se ve deteriorada etcétera; y sobre todo no hace mención de barda alguna que le cause problema a la actora.-

10.- PORQUE YO HE VISTO A MI AMIGA COMO SE ENCUENTRA ELLA AHORITA NI DE SALUD ESTA

SEGUNDA EN RELACIÓN A LA SIETE.- QUE DIGA EL TESTIGO CON QUÉ PERSONA SE ENTREVISTARON PARA QUE LE FUERA ENTREGADA LA VIVIENDA MATERIA DE LA COMPRAVENTA.- APROBADA.- NO, NADIE LLEGÓ.

*PRIMERA EN RELACIÓN A LA NUEVE.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA CON QUE FECHA ACUDIÓ A OBSERVAR LA FINCA MATERIA DE LA COMPRAVENTA.- APROBADA.- **SÍ, FUE EN NOVIEMBRE, LOS PRIMEROS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECISÉIS, FUE TODO EN ESA MISMA FECHA.***

SEGUNDA EN RELACIÓN A LA NUEVE,- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE LA RAZÓN POR LA QUE NO HA SIDO ENTREGADA LA VIVIENDA ES PORQUE SE ENCUENTRA EDIFICADA UNA BARDA DEL VECINO COLINDANTE A LA VIVIENDA MATERIA DE LA COMPRAVENTA.- REPROBADA.- POR NO TENER RELACIÓN NI CON LA PREGUNTA NI CON LA RESPUESTA DE LA NUEVE DIRECTA.

*TERCERA A LA NUEVE.- QUE DIGA EL TESTIGO EN QUE CONSISTE O CUALES SON LOS DETERIOROS QUE GUARDA LA VIVIENDA MATERIA DE LA COMPRAVENTA.- APROBADA.- **PARCHADA, CUARTEADA, LA CASA ESTÁ ACABADA,** ELLA ANDABA CON MUCHA ILUSIÓN, MUY CONTENTA, PERO NO SE PORQUE MOTIVO NO LE ENTREGARON, NO FUERON A ENTREGARLE LAS LLAVES, ELLA YA*

VIO LA CASA Y DIJO NO LA QUIERO, YO NO ME VENGO AQUÍ, PORQUE CON MUCHA ILUSIÓN LA COMPRÓ, UNO COMPRA CASA CASI UNA VEZ EN LA VIDA Y ES PARA SIEMPRE Y ESTUVO MAL ESA COMPRA QUE HIZO, SI ESTUVO MAL PORQUE AL FINAL NO SE LA DIERON COMO ERA DEBIDO LA CASA, NO SE LA ENTREGARON CORRECTAMENTE.

Se anticipa que el testimonio de esta ateste deviene ineficaz, porque no es una testigo fidedigna, ya que manifestó previo a declarar que *"tiene interés en el juicio por la amistad con la oferente, que son amigas de hace cuarenta años, vecinas y amigas, refiere que si fue instruida pues le dijeron las preguntas que se le van a hacer"*; en razón de que no la mencionó la actora en su demanda como su acompañante a ver la finca, y depone en el sentido de que **"7.- NUNCA, NUNCA SE LA ENTREGARON, FUIMOS AL LUGAR PERO ELLOS, LOS DE LA INMOBILIARIA, NUNCA LLEGARON"**; en virtud de que se refiere a la fecha en que compareció a la finca acompañando a la actora, a principio de noviembre, mientras que ésta refirió en su demanda que acto seguido de la firma de la escritura que tuvo verificativo el 31 treintay uno de octubre de 2016 dos mil dieciséis se dirigió a la finca.

Por todas estas razones, sobre todo tomando en consideración que la testigo no resultó fidedigna, la prueba testimonial ofrecida por la actora deviene en una prueba singular sin valor probatorio, atento a que no obra en autos que las partes hubieran convenido en pasar por el dicho del diverso testigo * * * * *

* * * * *. Artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco. No obstante, se reproducen sus declaraciones como sigue:

*"Se procede a protestar al testigo en términos de Ley y recibida que fue la protesta manifiesta en forma manuscrita y se transcribe lo siguiente: manifiesta llamarse * * * * *, de ocupación * * * * *, * * * * *, que tiene * * * * * de edad, escolaridad * * * * *, con domicilio en * * * * *, * * * * *, manifiesta que es pareja de la sobrina de la oferente de la prueba, refiere no haber sido instruido, que más que interés personal es la injusticia que le están haciendo a la señora * * * * * y contestó a las preguntas de la siguiente manera:*

1.- SÍ.

2.- TAMBIÉN.

3.- SÍ, ME CONSTA. – No responde diciendo qué le consta y porqué-.

4.- SUPE QUE LO ENDOSÓ AHÍ EN LA INMOBILIARIA, PERO SÍ, MAS O MENOS SE QUE ERA ESA CANTIDAD, NO EXACTAMENTE, PERO SÍ.

5.- ESO SÍ ME CONSTA PORQUE YO FUI EL QUE LA

LLEVÉ CON DINERO EN EFECTIVO QUE RESTABA.

6.- * * * * *
* * * * * *ERAN.*

7.- *NO, NUNCA SE LA ENTREGARON, INCLUSO LA CASA ESTABA EN MALAS CONDICIONES, YO LE COMENTÉ QUE CÓMO SE LA IBAN A ENTREGAR ASÍ SI NO ESTABA TERMINADA.*

8.- *SÍ, YO LAS LLEVÉ.*

9.- *LA FINCA ACTUALMENTE ESTÁ EN CONDICIONES DE NO ENTREGARSE, INCLUSO SACAMOS UNAS FOTOS POR FUERA, ESTA COMO ENJARRADA, NO ESTÁ EN CONDICIONES DE ENTREGARSE.*

10.- *LO QUE PASA ES QUE YO LA HE ACOMPAÑADO SIEMPRE EN TODO EL PROCESO Y COMO LE DECÍA TENGO LA CERTEZA DE DECIRLO PORQUE NO LE HAN ENTREGADO LAS COSAS CUANDO DEBERÍAN HABERLA ENTREGADO, FUIMOS POR LAS LLAVES Y NO LAS ENTREGARON, MUCHAS COSA HAN ESTADO MAL POR PARTE DE LA INMOBILIARIA.*

Repreguntas:

*EN RELACIÓN A LA CUATRO.- QUE DIGA EL TESTIGO SI USTED OBSERVÓ LA ENTREGA DEL CHEQUE QUE LA SEÑORA * * * * *
* * * * * SUPUESTAMENTE OTORGÓ A*

Así las cosas, lo procedente será **confirmar** la sentencia en sus términos, por haber quedado demostrado que la finca se puso a su plena disposición, sin perjuicio de que si tuviera alguna reclamación que hacer por vicios de otra naturaleza, la realice en diverso juicio.

Por lo que ve a las costas en esta segunda instancia, no se condena a la apelante a su pago, ya que no se le condenó en la primera. Lo anterior, con base en lo dispuesto en el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Con fundamento en los numerales 427, 431, 435, 436 y 451 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se resuelve la presente de acuerdo con las siguientes:

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- Los agravios expuestos por * * * * *
* *, parte actora, resultan infundados para modificar o revocar la sentencia impugnada.

SEGUNDA.- Se **confirma** la sentencia definitiva pronunciada el 22 veintidós de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, por el Juez Noveno de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, en autos del Juicio Civil Ordinario **265/2018**, promovido por *, en contra de *

* * * * * , * * * * * * * * * *
* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

TERCERA.- Dado lo resuelto en el punto que antecede, en obvio de tiempo y repeticiones ociosas, se da por reproducido literalmente el contenido de la sentencia que hoy se confirma, misma que ha quedado transcrita en el cuerpo del presente fallo.

CUARTA.- Por lo que ve a las costas en esta segunda instancia, no se condena a la apelante a su pago, ya que no se le condenó en la primera. Lo anterior, con base en lo dispuesto en el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

QUINTA.- Con testimonio de lo anterior, vuelvan los autos originales y sus anexos al juzgado de su procedencia y en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

Así lo resolvió la H. Séptima Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, integrada por el Magistrado Doctor en Derecho **JOSÉ DE JESÚS COVARRUBIAS DUEÑAS** (ponente), Magistrada Maestra en Derecho **CONSUELO DEL ROSARIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ** y Magistrado **GONZALO JULIÁN ROSA HERNÁNDEZ**, conforme al acuerdo plenario ordinario de 5 cinco de febrero de 2019 dos mil diecinueve, quienes firman en unión de la

Toca 90/2019
Exp. 265/2018

Secretaria de Acuerdos Doctoranda **DIANA ARREDONDO
RODRÍGUEZ.**

JJCD/FMG