

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Ags, a **veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para sentencia definitiva los autos del expediente **0218/2021**, relativo al Juicio **Único Civil** que en ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato de compraventa, promoviera **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, y encontrándose en estado de resolver se procede bajo los siguientes:

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

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, 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”

II. La parte actora **XXXXXX**, demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

*“A. Para que mediante Sentencia Ejecutoria, se declare la validez del contrato privado de Compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, celebrado entre el ahora demandado **XXXXXX** y el suscrito exponente, respecto del siguiente bien inmueble:*

CASA HABITACIÓN UBICADA EN LA CALLE XXXXX NÚMERO xxxxxx DE LA COLONIA XXXXX DE ESTA CIUDAD CAPITAL.

*B. Para que mediante Sentencia Ejecutoria, se condene al C. **XXXXXX**, a la ESCRITURACIÓN DE DICHO BIEN INMUEBLE A MI FAVOR, y su posterior protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA CUARTA DEL***

CONTRATO DE CONTRATO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN; derivado de la celebración del “contrato de compraventa” descrito anteriormente.

C. El pago que adeuda de agua potable y contribuciones prediales, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE CONTRATO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN;** derivado de la celebración del “contrato de compraventa” descrito anteriormente.

D. Por el pago de las costas y gastos que se originen con motivo de tramitación de este procedimiento, que por su culpa es preciso promover en su contra, hasta la total terminación del juicio; en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA QUINTA DEL DE COMPRAVENTA..”**

Basó sus pretensiones en los puntos de hechos narrados del uno al quince de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la ocho del expediente en que se actúa.

El demandado **Xxxxxx**, produjo contestación a la demanda entablada en su contra, según se desprende del escrito que consta a fojas de la treinta y siete a la cuarenta y tres de los autos; y promovió demanda reconvenzional en contra de **Xxxxxx**, en donde reclamó las siguientes prestaciones:

“1. Para que se dicte sentencia definitiva y ejecución de la misma se condene al demandado C. **XXXXXX**, a cumplir con el contrato de compraventa que realizó con el suscrito respecto del bien inmueble que se ubica en la calle **XXXXXX #xxxxxx DE LA COLONIA XXXXX, EN ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES.**

2. Se condene al demandado en sentencia definitiva y ejecución de la misma a realizarme el pago por la cantidad de \$55,000.00 (cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N), respecto de lo adeudado del contrato de compraventa mencionado en la prestación anterior.

3. Se condene al demandado en sentencia definitiva y ejecución de la misma a realizarme el pago de los intereses moratorios anuales de la cantidad de \$55,000.00 (cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N), que desde la fecha y hasta la

realización del pago de la cantidad adeudada se generen conforme lo marca el código civil vigente y aplicable para el Estado de Aguascalientes, lo cual es el 9% anual, o bien que en ejecución de sentencia se establezca por su señoría.

4. Se condene al demandado al pago de las contribuciones del impuesto predial desde su ocupación del inmueble que lo es desde el veintisiete de abril del año dos mil dieciséis a la fecha, respecto del inmueble motivo de la presente reconvencción.

5. Se condene al demandado al pago de lo adeudado de agua potable desde su ocupación del inmueble que lo es desde el veintisiete de abril del año dos mil dieciséis a la fecha, respecto del inmueble motivo de la presente reconvencción.

6. Se condene al demandado al pago de gastos y costas por la tramitación de la contestación de la demanda que hago el suscrito por concepto de pago de honorarios de la tramitación de la presente reconvencción.”

El demandado reconvenccionista **Xxxxxx**, se le tuvo por no presentada la contestación a la demanda instaurada en su contra, tal como fue señalado en auto de fecha seis de agosto de dos mil veintiuno.

III. La suscrita juez es competente para conocer el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercitarse acción de tipo personal de cumplimiento de contrato, donde el domicilio de la parte demandada lo es el que se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

IV. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de otorgamiento de cumplimiento de contrato no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el Título Décimo Primero del Código Procesal Civil del Estado, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

V. A continuación, y atenta a lo dispuesto por el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, la suscrita Juez se aboca previamente al estudio de la excepción de oscuridad de la demanda, hecha valer por **Xxxxxx**, ya que tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

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

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

concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el juez”.

La excepción de análisis únicamente fue mencionada en el capítulo de excepciones correspondiente en la contestación de la demanda, sin embargo, el demandado no mencionó ni especificó en qué hacía valer dicha excepción, y del análisis del escrito de contestación esta Juzgadora considera que la excepción interpuesta resulta infundada, ya que por oscuridad en la demanda se entiende que ésta se redacta en términos confusos o imprecisos que impidan a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda.

Y contrario a lo anterior, del análisis del escrito de demanda, se advierte que dio contestación a los hechos, por lo que estuvo en aptitud de controvertirlos mediante la oposición de defensas y excepciones, así como para aportar elementos de convicción tendientes a desvirtuarlos, por lo que no existió estado de indefensión de su parte.

Consecuentemente, por lo antes señalado es que resulta improcedente la excepción analizada.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

“OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.
Para que la excepción de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el

planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.”

VI. Sentado lo anterior y adentrándose al estudio de la acción principal, la suscrita juez considera que resulta procedente la misma tal y como se señalará a continuación:

El numeral 2119 del Código Civil del Estado establece:

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

Por su parte, el artículo 1677 del Código señalado dispone:

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

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

Ahora bien, cuando se ejerce la acción de escrituración de un predio, como requisito de la procedencia de la acción es menester acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo, lo cual debe constar de manera fehaciente, así como el pago al que se obligó el comprador en el respectivo acuerdo de voluntades.

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, en esencia argumenta, que **Xxxxx**, en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis le vendió un inmueble ubicado en la calle **Xxxxx** número **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, de esta ciudad, estableciendo como precio de la compraventa la cantidad de ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional, y que a la fecha de firma del contrato, se entregó la cantidad de dieciséis mil pesos moneda nacional.

Que en las declaraciones el demandado manifestó que el bien inmueble se encontraba libre de gravamen y sin limitación de dominio alguna, que no tenía adeudos fiscales ni de otra naturaleza, y que estaba al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales.

Que en fecha nueve de abril de dos mil dieciséis el demandado recibió la cantidad de noventa y un mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial de la venta del bien inmueble referido anteriormente; que en fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis el demandado recibió la cantidad de nueve mil pesos moneda nacional por el mismo concepto; que en fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis el demandado recibió la cantidad de cuatro mil pesos moneda nacional; que en fecha uno de junio de dos mil dieciséis el demandado recibió la cantidad de cuatro mil pesos moneda nacional; que en fecha veinte de junio de dos mil dieciséis el demandado recibió la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional; que en fecha veinticinco de julio de dos mil dieciséis el demandado recibió la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional; que en fecha seis de noviembre de dos mil dieciséis el demandado recibió la cantidad de dos mil pesos moneda nacional, todos los pagos anteriores por el mismo concepto.

Que con el objeto de seguir con la operación de compraventa iniciada y dar por terminada, al entrevistarse con el demandado en su domicilio para exigirle por el pago pendiente de agua potable que adeudaba, así como las contribuciones del predial le dijo que no iba a pagar nada porque le correspondían al actor.

Que en fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete a las diecisiete horas, se presentó en el domicilio del demandado para pedirle que se finiquitara el adeudo de agua potable, las contribuciones de predial y para liquidarle el resto para poder realizar la escrituración correspondiente, le informó que así sería que lo esperaba para platicarlo con su abogado, que él lo buscaba para realizar la tramitación; que posteriormente pasaron ocho meses sin saber respuesta de su parte, y que el

día quince de enero lo buscó en su domicilio siendo las dieciocho horas y le dijo que no le iba a firmar nada y le hiciera como quisiera, que su abogado le informo que no firmara nada, que esa casa ya se la había heredado a sus hijos y que la venta no valía.

Como puede observarse, la actora invoca como causa de la transmisión de la propiedad a su favor del inmueble, un contrato de compraventa que afirma celebró con el demandado en donde éste le transmitió la propiedad real y material del bien que reclama su escrituración.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora en el principal **Xxxxxx**, ofreció diversas pruebas, de las que se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha quince de octubre del dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas doscientos doce a doscientos catorce, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que conoce a **Xxxxxx**, que reconoce que en fecha diecisiete de febrero del año dos mil dieciséis celebró un contrato de compraventa; que en la celebración del contrato de compraventa, de fecha diecisiete de febrero del año dos mil dieciséis, recibió la cantidad de dieciséis mil pesos moneda nacional, que la cantidad antes mencionada quedó asentada en dicho contrato de compraventa; que el inmueble materia de este juicio lo adquirió antes de contraer matrimonio; que en fecha nueve de abril del dos mil dieciséis recibió un pago parcial por parte del licenciado **Xxxxxx** por la cantidad de noventa y un mil pesos moneda nacional; que ha sido omiso en cumplir con los pagos de agua potable del inmueble del presente juicio aclarando que es porque él no le ha pagado el dinero.

De las formuladas de manera verbal, manifestó como cierto que el contrato celebrado de fecha diecisiete de febrero del año dos mil dieciséis fue por la compraventa de un bien inmueble ubicado en calle Xxxxx número xxxxx en la colonia Xxxxx.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxx, Xxxxx y Xxxxx**, prueba que en nada beneficia a su oferente puesto que en audiencia de fecha quince de octubre del año dos mil veintiuno se le tuvo por desistiéndose de la misma.

Confesional Expresa, la que hace consistir en todas y cada una de las consideraciones de hechos en su escrito de contestación de demanda y reconvención, en donde manifiesta libre y espontáneamente, en cuanto beneficie a sus intereses, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que el demandado reconoce que es cierto que en esta ciudad de Aguascalientes el día diecisiete de febrero de dos mil dieciséis celebró con el actor un contrato de compraventa respecto de un bien inmueble ubicado en la calle Xxxxx numero xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad, estableciendo como precio de la compraventa la cantidad de ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional de los cuales en la misma fecha, se recibieron de conformidad por parte del vendedor la cantidad de dieciséis mil pesos moneda nacional, la cual quedó asentada en el contrato basal; que en el mismo contrato se estableció que el acuerdo de voluntades fue firmado ante dos testigos de nombres Xxxxx y Xxxxx.

Que en el contrato citado en la cláusula segunda de las declaraciones, manifestó bajo protesta de decir verdad que su estado es viudo y que el inmueble lo adquirió antes de haber celebrado matrimonio con la señora Xxxxx, por lo cual no había ningún inconveniente por realizar la operación de venta.

Que en las declaraciones, en la cláusula tercera también manifestó que el inmueble se encontraba libre de gravamen y sin limitación de dominio alguna, que no tenía adeudos fiscales ni de otra naturaleza y que estaba al corriente en el pago de las

contribuciones fiscales, aclarando que sí existían adeudos de agua potable y predial.

Que recibió la cantidad de noventa y un mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial por la venta del bien inmueble materia de juicio.

Que en fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis recibió la cantidad de nueve mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial por la venta del bien inmueble que le hizo.

Que en fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis recibió la cantidad de cuatro mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial por la venta del bien inmueble que le hizo.

Que en fecha uno de junio del dos mil dieciséis recibió la cantidad de cuatro mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial por la venta del bien inmueble que le hizo.

Que en fecha veinte de junio de dos mil dieciséis recibió la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial por la venta del bien inmueble que le hizo.

Que en fecha veinticinco de julio del dos mil dieciséis recibió la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial por la venta del bien inmueble que le hizo.

Que en fecha seis de noviembre de dos mil dieciséis recibió la cantidad de dos mil pesos moneda nacional por concepto de pago parcial por la venta del bien inmueble que le hizo.

Documental Privada, consistente en el contrato de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, visible a fojas diez y once de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, por lo que con el mismo se acredita que las partes en la mencionada fecha celebraron un contrato de compraventa en el cual se tuvo como objeto de la misma la casa habitación

ubicada en la calle Xxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxx, de esta ciudad; que el vendedor y hoy demandado en el principal, declaró que el inmueble referido se encontraba libre de gravamen y sin limitación de dominio alguna, que no tenía adeudos fiscales ni de otra naturaleza, y que está al corriente en el pago de sus contribuciones prediales.

Que el precio de la operación lo fue en la cantidad de ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional, la cual se liquidaría de la siguiente manera: la cantidad de dieciséis mil pesos a la firma del contrato, cantidad que el comprador manifestó haber recibido dicha cantidad, sirviendo dicho contrato como el recibo de pago más amplio que en derecho proceda.

Que el remanente se liquidaría de la siguiente manera: el día viernes veintiséis de febrero de dos mil dieciséis se haría un pago por cincuenta mil pesos moneda nacional, y el remanente de ochenta y nueve mil pesos moneda nacional sería pagado antes de que concluyera el juicio sucesorio que habría de promoverse a bienes de la señora Xxxxx.

Que una vez que el comprador haya cubierto el ochenta por ciento del valor de la operación, el vendedor entregaría la absoluta y real posesión del inmueble materia del contrato.

Que el vendedor se obligaba a otorgar las correspondientes escrituras públicas al comprador, en cuanto le fuera solicitado por lo que el comprador designaría al notario público que habría de protocolizar la compraventa, conviniendo que los impuestos derivados de la escrituración, correrían por cuenta de cada una de las partes conforme a la ley, en tanto que los demás gastos de escrituración e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro, así como honorarios de notario público serían por cuenta del comprador.

Documental Privada, consistente en siete recibos de pago, de fechas catorce de abril de dos mil dieciséis, veintisiete de abril de dos mil dieciséis, veinte de mayo de dos mil dieciséis, uno de junio de dos mil dieciséis, veinte de junio de dos mil dieciséis, veinticinco de julio (sic) de dos mil dieciséis, y

seis de noviembre de dos mil dieciséis, todos firmados por Xxxxx y como testigos Xxxxx e Xxxxx, visibles a fojas de la doce a la dieciocho de autos; de los cuales la testigo Xxxxx únicamente reconoció como suyos los que obran a fojas doce y trece de los autos. Sin embargo, se otorga valor probatorio a todos los recibos exhibidos en términos de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a documentos privados provenientes de las partes, lo cierto es que las mismas se encuentran relacionadas con las manifestaciones realizadas por el propio demandado en el escrito de contestación de demanda, y si bien manifestó que no reconocía lo recibos exhibidos por la parte actora, lo cierto es que sí reconoció haber recibido los pagos que amparan dichos recibos, de ahí que se genere la convicción en el ánimo de esta Juzgadora de que sí se realizaron los pagos en las fechas indicadas por un total de ciento treinta y seis mil pesos moneda nacional.

Documental Privada, consistente en la copia simple del recibo de pago número de cupón xxxxx, emitido por Xxxxx, con nombre de cliente Xxxxx, visible a foja veintisiete de autos, prueba a la cual se le niega valor en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado pues al ser copia simple ningún beneficio produce al oferente, aunado a que su contenido no se encuentra robustecido con ningún otro medio de prueba para demostrar la veracidad de su contenido.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo*

de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

Documental Pública, consistente en el requerimiento de pago por concepto de pago de propiedad raíz, de fecha siete de junio de dos mil diecinueve, visible a fojas de la diecinueve a la veintidós de autos, documental a la cual se le niega valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, puesto que la misma se trata de una copia simple, la cual no se encuentra robustecida con ningún otro medio de prueba para demostrar la veracidad de su contenido.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la tesis citada anteriormente de la Novena Época, Registro: 203573, de rubro **“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO.”**

Documental en vía de informe, consistente en el informe a cargo de la **Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes** rendido por la licenciada Ma. de los Dolores Martínez Santillán en su carácter de Jefa del Departamento de Impuesto Predial e ISABI, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por haber sido rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que el bien inmueble ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, cuenta predial **XXXXXX** a nombre de **XXXXXX** cuenta con un adeudo pendiente por concepto de impuesto predial correspondiente a los ejercicios fiscales del dos mil doce al dos mil veintiuno por la cantidad de tres mil seiscientos treinta y seis pesos moneda nacional al día once de octubre del año dos mil veintiuno.

Documental en vía de informe, consistente en el informe a cargo de **XXXXXX** rendido por el licenciado Xxxxx en su carácter de Gerente Jurídico, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por haber sido rendido por un tercero encargado del suministro de agua del municipio de Aguascalientes, sin embargo dicha documental en nada beneficia a su oferente puesto que en dicho informe se señaló que no se encontró registro alguno del suministro de agua a nombre de Xxxxx.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Cabe hacer mención que la parte actora acompañó a su escrito de demanda diversos documentos que obran a fojas veintiocho de los autos, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de*

la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Por lo anterior, además de las pruebas que ya fueron valoradas por haber sido ofrecidas, se valoran de igual forma los siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito de demanda:

Documentales privadas, consistentes en dos comprobantes de pagos, uno consistente en un recibo y el diverso de los denominados voucher, a los cuales se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del estado, pues si bien se trata de documentos privados provenientes de un tercero ajeno al presente, es quien presta el servicio de agua potable en el municipio de Aguascalientes, y con el mismo se acredita un pago de quinientos pesos moneda nacional respecto del inmueble ubicado en Xxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxx, de esta ciudad a nombre del usuario Xxxxx en fecha dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, por concepto de solicitud de negociación de deuda.

Documental pública, consistente en la ficha de depósito número xxxxx en la que el actor **Xxxxx** consignó la cantidad de diecinueve mil pesos moneda nacional, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del

estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con la cual se acredita que el actor consignó a favor del demandado la cantidad referida por concepto de “pago de remanente de la compraventa realizada entre **Xxxxxx** y **Xxxxxx** de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, con el cual se cubre la totalidad del monto pactado de referida cuenta.

Por su parte, el demandado **Xxxxxx**, a fin de acreditar sus excepciones y hechos de su reconvención ofreció y se le admitieron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a fojas doscientos diez, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que conoce a **Xxxxxx**; que celebró un contrato de compraventa con el mencionado **Xxxxxx**; que en dicho contrato aparece como comprador; que el demandado aparece como vendedor en dicho contrato; que el contrato de compraventa es en referencia a la casa habitación ubicada en la calle **Xxxxxx**, número **xxxxx**, de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad capital; que el monto de la operación era de ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional; y que ha cubierto varios pagos parciales al demandado por motivo de la compraventa.

Documental Pública, consistente en el juego de copias certificadas del expediente **xxxxx** del Juzgado **Xxxxxx** de lo Civil, visibles a fojas de la ochenta y uno a la doscientas seis de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de las cuales se desprende que el actor **Xxxxxx** promovió juicio único civil en ejercicio de la acción

de cumplimiento de contrato de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis en contra de Xxxxx, respecto del inmueble identificado como casa habitación ubicada en la calle Xxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxx, de esta ciudad; juicio en el cual se dictó sentencia definitiva en fecha veintisiete de junio del año dos mil diecinueve, de la que se desprende que el actor en aquél juicio probó que cubrió la cantidad de ciento treinta y seis mil pesos mediante diversos pagos, sin que haya acreditado haber cubierto el remanente de la operación, pues reconoció adeudar la cantidad de diecinueve mil pesos y no acreditó haber cubierto dicha cantidad.

De dicha sentencia también se desprende que en la acción de reconvención promovida por Xxxxx, se declaró que observando la cláusula segunda, se concluyó que las partes del juicio pactaron una condición suspensiva para poder realizar el pago total de la compraventa celebrada, la cual se pactó en el sentido de que se liquidaría el precio total antes de que concluyera el juicio sucesorio a bienes de Xxxxx, sin que se hubiere acreditado en el mencionado expediente ni tan siquiera su promoción, por lo que al no haberse acreditado con las pruebas aportadas a la causa, que se haya dado cumplimiento a la condición suspensiva antes señalada, por lo que la obligación del pago total del demandado ni siquiera había nacido.

En resumen, en dicha sentencia se declaró que no le asistía el derecho a la parte actora para exigir de su contraria la escrituración del contrato de compraventa en mención, por lo que se absolvió al demandado de las prestaciones reclamadas, esto en virtud de que el actor no acreditó haber realizado el pago del precio total; y por su parte también se declaró que no le asistía el derecho a la parte actora en la reconvención para exigir las prestaciones reclamadas, por lo que no dio lugar a condenar al demandado reconvencionista de las prestaciones reclamadas en la reconvención; siendo que dicha sentencia fue declarada ejecutoria en auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve.

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx y Xxxxxx**, prueba que fuera desahogada en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, y a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, únicamente sobre las declaraciones en las que fueron coincidentes, siendo en lo relativo a que ambas estuvieron presentes al momento de que se realizó la compraventa, y con las cuales se acredita que conocieron los términos generales en que se celebró el contrato por haber estado presentes, esto es, respecto del objeto de la compraventa que lo fue la casa ubicada en Xxxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxxx, que fue en el mes de febrero de dos mil dieciséis, y que se pactó un precio de ciento cincuenta y cinco mil pesos.

Sin embargo, se niega valor probatorio a las declaraciones correspondientes a los pagos realizados, pues sus dichos resultan contradictorios, lo anterior en los términos del precitado fundamento legal.

Esto es así, puesto que la testigo de nombre **Xxxxxx**, manifestó que se le dieron varios pagos a su papá, siendo uno de noventa y un mil pesos moneda nacional y otro de nueve de mil pesos, los cuales fueron realizados en varias fechas de enero a abril de dos mil dieciséis, y que estos se realizaron en la casa de su papá, y que lo sabe porque estaba presente; y por lo que hace a **Xxxxxx** dijo que **estuvo presente** cuándo nada más se le entregaron cien mil pesos; que no se lo dio completo, que se lo entregó en partes para completarle los cien mil, y lo último para darle los cien mil eran nueve mil pesos, y señala haber estado presente en las veces que le entregó dinero que fueron varias veces, y que los pagos se realizaban en el inmueble ubicado en calle Xxxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxxx, de esta ciudad, sin embargo las testigos fueron omisas en precisar circunstancias de modo y tiempo, respecto de los pagos realizados. Aunado a que si bien, ambas atestes fueron coincidentes en manifestar que estuvieron presentes al momento en que fueron realizados los pagos, ambas se limitan

a decir que fueron **varios pagos** sin precisar de cuánto fueron cada uno de ellos ni en qué fecha fueron realizados los mismos, pese a que la testigo **Xxxxxx** señaló *que iba anotando en una libretita lo que se le iba dando a su papá*, de ahí que resulte ilógico que si iba anotando los pagos realizados no recuerde los montos de cada uno o la fecha de alguno de ellos.

Por lo que hace a las demás cuestiones señaladas por las testigos, y diversas a las manifestaciones precisadas anteriormente, tampoco se les otorga valor probatorio, pues se trata de hechos aislados que no se encuentran administradas con ningún medio probatorio.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

VII. Ahora bien, con las pruebas aportadas por las partes, quedó demostrada fehacientemente la existencia del contrato privado de compraventa celebrado entre **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por lo que el primer elemento para la procedencia de la acción se encuentra probado.

Lo anterior, pues conforme a los artículos 1° y 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le asiste el derecho al actor para demandar el otorgamiento de la escritura pública del inmueble precitado en virtud de que quedó probado el acuerdo de voluntades respectivo.

Lo anterior obedece a que de ambos artículos se colige que el perjudicado por la falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, pues según el artículo 2188 del Código Civil del Estado, la venta de un inmueble debe hacerse en escritura pública, tal y como lo señala el artículo 2201 del ordenamiento legal en cita.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Quinta Época, página 1963, que es del rubro y texto siguiente:

“ACCION, EXISTENCIA DE UN DERECHO COMO REQUISITO PARA EL EJERCICIO DE LA. Al establecer la fracción I del artículo 1o., del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, que el ejercicio de la acción requiere la existencia de un derecho, se está refiriendo al derecho de solicitar la tutela jurídica, es decir está requiriendo la existencia de un derecho procesal suficiente para acudir ante los órganos judiciales, con independencia del derecho sustancial que se trate de proteger; actualmente es indiscutible la diferencia entre el derecho material y el derecho de acción; y la disposición legal citada no exige que forzosamente exista un derecho real y efectivo que proteger, pues ello equivaldría a restringir la acción y su ejercicio al supuesto de que aquélla fuera fundada y provocara siempre una sentencia favorable. El derecho de acudir, por virtud de una demanda, ante los tribunales lo tienen los individuos a quienes el derecho les otorgue una acción, pero también les corresponde a quienes crean simplemente tenerla; por lo que la fracción I del artículo 1o., del código procesal civil, no puede servir de fundamento legal para declarar la existencia o inexistencia del derecho sustancial controvertido.”

En ese sentido, tenemos que los artículos 1716 y 2188 del Código Civil del Estado establecen:

“Artículo 1716. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que 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.”

“Artículo 2188. La venta de un inmueble deberá hacerse en escritura pública.”

De la interpretación de los preceptos legales antes invocados, se advierte que para que resulte procedente la acción intentada es requisito indispensable que se acredite fehacientemente la voluntad de las partes para la celebración del contrato o acto jurídico cuyo cumplimiento se demanda.

Y según se vio con las pruebas aportadas por el accionante, demostró el acuerdo de voluntades en que fundó su demanda, de acuerdo al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo que hace que al tenor de los artículos antes citados, proceda la acción de otorgamiento de escritura pública.

Sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Registro: 172112, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, XXVI, Julio de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.26 C, página 2446, que señala:

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). *La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”*

Así como la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, XI, febrero de 1993, página 225, que es del rubro y texto siguiente:

“CONSENTIMIENTO COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS. PARA SU INTEGRACION

SE NECESITA TANTO DE LA POLICITACION COMO DE SU ACEPTACION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).

Como el artículo 1723 del Código Civil de Jalisco previene que: "El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones; y, en los casos a que se refieren los artículos 1724 a 1726" (se advierte que estos últimos artículos se refieren a la policitud) "y 1781 a 1787, al recibir la aceptación el proponente...", no hay duda de que el consentimiento existe hasta una vez que se recibe la aceptación que debe hacer aquel a quien se dirigió la oferta, por lo que es inexacto lo afirmado por el quejoso acerca de que la simple oferta, como declaración unilateral de voluntad, era suficiente para que su contraria quedara obligada sin que fuera necesario el acuerdo de voluntades."

Por lo que hace al segundo de los elementos para la procedencia de la acción, también se estima que quedó probado como se verá a continuación.

El actor tiene la carga de la prueba para demostrar que cumplió con todas las obligaciones a su cargo derivadas del contrato basal, pues si bien quedó acreditada su existencia debe acreditarse que se cumplieron las obligaciones previas a la escrituración, esto es, el pago total del precio establecido, lo anterior de conformidad con el artículo 1820 del Código Civil del Estado.

Ahora bien, con los recibos exhibidos por **Xxxxxx** así como con las confesiones expresas realizadas por **Xxxxxx** en su escrito de contestación de demanda, quedó demostrado que se realizó el pago total de los ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional establecidos como precio de la compraventa.

Lo anterior es así, pues con las documentales privadas consistentes en los recibos que obran a fojas de la doce a la dieciocho de los autos, quedó acreditado que el demandado **Xxxxxx** recibió la cantidad de *ciento treinta y seis mil pesos moneda nacional*, lo que se adminicula con la contestación a los hechos uno, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez de su escrito respectivo.

No pasa desapercibido para esta Juzgadora, que al dar contestación al hecho número cuatro el demandado manifestó que era parcialmente cierto porque la cantidad mencionada no se entregó en un solo pago, **sino que fue cubierta paulatinamente con varios pagos en diferentes fechas**, siendo el último en fecha veintisiete de abril del año dos mil dieciséis que lo fue por la cantidad de nueve mil pesos moneda nacional ajustando así la cantidad de cien mil pesos moneda nacional siendo esta la única cantidad alcanzada hasta la fecha, con el adeudo aún pendiente de cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional; siendo que por lo que respecta a las cantidades pagadas las mismas ya son cosa juzgada, toda vez que en la sentencia definitiva de fecha xxxxx relativo al juicio Único Civil del índice del Juzgado Xxxxx de lo Civil del Estado se declaró que quedaron acreditados el pago de ciento treinta y seis mil pesos moneda nacional; quedando como remanente la cantidad de diecinueve mil pesos moneda nacional, misma que ya fue consignada en este expediente por el actor mediante la orden de pago número xxxxx, teniéndose así por cubierta la cantidad total pactada como precio de la compraventa celebrada entre las partes.

Con lo anterior, se tiene al actor dando cumplimiento a la obligación de pago, toda vez que dicha consignación de pago corresponde al remanente de la cantidad de ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional establecida como precio de la compraventa, con lo que se tiene por cumplido el segundo de los requisitos para la procedencia de la acción, y con ello se tiene al actor por demostrando que tiene acción y derecho para demandar el cumplimiento del contrato de compraventa que celebró con **Xxxxxx** en fecha diecisiete de febrero del dos mil dieciséis, respecto de la casa ubicada en Xxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxx, de esta ciudad.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo la **jurisprudencia** de la Novena Época, con número de registro 191273, Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,

Tomo XII, Septiembre de 2000, materia civil, tesis III.2o.C. J/8, página 598, de rubro y texto siguientes:

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

VIII. Acto seguido se procede al estudio de las excepciones opuestas por **Xxxxx**, lo que se hace de la siguiente manera:

Falta de acción, falta de derecho y falsedad, las que únicamente señala sin dar fundamento ni argumentos tendientes a demostrar en qué se basan las mismas.

Cabe precisarle al demandado que la mera mención de que promueve dichas excepciones, no constituyen propiamente **excepción** ya que al acudir a la doctrina, encontramos que ésta es definida como:

“Excepción es toda defensa opuesta en juicio contra una acción inoportuna, excesiva, mal decidida o infundada”.

“Comprende cualquier defensa del demandado, incluso la simple negación del fundamento de la demanda”.

En este caso el demandado ni siquiera precisó en que hace consistir cada una de las excepciones señaladas en el capítulo respectivo, sino que se limitó a mencionarlas únicamente, lo cual se reitera, no constituye propiamente una excepción.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho once, que consiste en que el actor nunca se presentó en

su domicilio ni le manifestó su voluntad de finiquitar el pago del inmueble, razón por la cual no ha procedido a realizar la escrituración del mismo.

Excepción que resulta **improcedente**. Lo anterior es así, en virtud de que con las pruebas aportadas por el actor, quedó demostrado que realizó el pago total de la compraventa, siendo que el último pago lo consignó ante este Juzgado mediante la orden de pago número xxxxx, siendo por ende irrelevante si el actor se presentó o no en el domicilio del demandado, toda vez que el último pago realizado fue consignado a su favor, por ende es que resulta en la obligación del demandado **Xxxxx** la de escriturar a favor del actor el inmueble materia de la compraventa, toda vez que el actor acreditó haber finiquitado el pago total del precio establecido en la compraventa celebrada entre las partes.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho doce, que hace consistir en el hecho de que nunca fue requerido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales ya no que no tiene ningún tipo de adeudos de impuestos.

Excepción que resulta **parcialmente procedente**. Lo anterior es así toda vez que el actor no acreditó con ninguna de las pruebas aportadas el requerimiento que la Secretaría mencionada le hiciera al demandado; sin embargo, pese a ello, el actor acreditó que el inmueble materia de juicio sí tiene adeudos fiscales, tal como fue informado por la dependencia en mención en la documental pública en vía de informe visible a fojas setenta y seis de los autos, en la que se señala que la casa ubicada en Xxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxx, de esta ciudad tiene adeudos por concepto de impuesto predial correspondientes a los ejercicios fiscales del dos mil doce al dos mil veintiuno por la cantidad de tres mil seiscientos treinta y seis pesos moneda nacional, documental a la que le dio pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho catorce, que hace consistir en el hecho de que el billete de depósito no hace referencia al juzgado al que se dirige y aunque fuera el caso de que se le hubieran entregado los diecinueve mil pesos con ese depósito, aún no estaría completando la cantidad de cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional, y manifestando bajo protesta de decir verdad que no ha recibido el pago que avala dicho billete de depósito y que por tanto el pago total de la compraventa aún no ha sido finiquitado.

Excepción que resulta **improcedente.** Lo anterior es así, pues en primer lugar la ficha de depósito se encuentra consignada dentro de los autos de este expediente, y en el escrito inicial de demanda el actor señaló que la consignaba como pago del remanente del precio establecido en la compraventa, lo cual resulta suficiente para tenerle por cumpliendo con el pago total de la casa ubicada en Xxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxx, de esta ciudad, orden de pago que será entregada al demandado en el momento procesal oportuno.

De igual forma, ya quedó previamente establecido que con los recibos de pago y la cantidad recibida al momento de firmar el contrato, el demandado reconoció expresamente que en suma había recibido ciento treinta y seis mil pesos moneda nacional, lo cual sumado a la cantidad consignada nos da el total de ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional, cantidad establecida como precio de la compraventa celebrada entre las partes, teniéndose así por cumplida la obligación de pago a cargo de **Xxxxxx**, y por ende la procedencia de la acción intentada.

IX. En mérito de lo antes expuesto, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, acreditó su acción, en tanto que la parte demandada **Xxxxxx**, opuso diversas excepciones, mismas que no quedaron demostradas.

Se declara la legal existencia y validez jurídica, del contrato privado de compraventa, celebrado el diecisiete de

febrero de dos mil dieciséis, entre **Xxxxxx** como Comprador y **Xxxxxx** como vendedor, respecto de la casa ubicada en Xxxxxx número xxxxxx de la colonia Xxxxxx, de esta ciudad.

Se condena a **Xxxxxx**, a elevar a escritura pública el contrato de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, celebrado con el demandante, respecto del inmueble materia de la litis.

Asimismo, en caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

Con fundamento en el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar el adeudo que corresponda por concepto de adeudos del impuesto predial de los ejercicios fiscales del dos mil doce al dos mil dieciséis, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Lo anterior en virtud de que en el capítulo de declaraciones, en la marcada como tercera el vendedor manifestó que el inmueble *se encontraba libre de gravamen y sin limitación de dominio alguna, **que no tenía adeudos fiscales ni de otra naturaleza, y que está al corriente del pago de sus contribuciones prediales,*** siendo que con la documental pública en vía de informe a cargo de la Secretaría de Finanzas Municipales quedó demostrado que el inmueble materia de litis sí contaba con adeudos fiscales anteriores a la compraventa, por lo que al demandado únicamente le corresponde pagar aquellos anteriores al año dos mil dieciséis, pues los posteriores corren a cargo del comprador, toda vez que el inmueble es de su propiedad.

Sin que sea procedente condenar al demandado por el pago de adeudos por concepto de agua potable, toda vez que con ninguna de las pruebas aportadas quedó acreditado el adeudo de agua potable respecto del inmueble materia de litis.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a **Xxxxxx**, a pagar a **Xxxxxx**, los gastos y costas del juicio, al haber resultado parte perdedora, y este artículo dice que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso; y sin que se actualice alguno de los casos de excepción que para la no condena en costas prevé el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

X. Acto seguido se procede a abordar lo atinente a la acción de cumplimiento de contrato ejercida por **Xxxxxx**, la cual no quedó acreditada como a continuación se verá.

La parte actora reconvencionista hace descansar su acción sustancialmente en el hecho de que en fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis celebró con **Xxxxxx** un contrato de compraventa, respecto de la casa ubicada en **Xxxxxx** número **xxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad. Que en dicha compraventa se estableció como precio la cantidad de ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional; siendo que al momento de la operación se pagaron dieciséis mil pesos moneda nacional, ya que se haría un juicio sucesorio a bienes de Sara Salas Contreras, pactando de común acuerdo que se descontaría dicha cantidad para realizar un juicio y en su momento poder escriturar el bien a su comprador; y que el día nueve de abril de dos mil dieciséis ajustó la cantidad de noventa y un mil pesos moneda nacional.

Que de los pagos parciales que le ha cubierto el demandado reconvencionista resulta la cantidad de cien mil pesos moneda nacional.

Que a partir del veintisiete de abril del año dos mil dieciséis fecha en la que entregó el inmueble físicamente, su demandado no ha vuelto a realizar ningún pago por lo que a la fecha le adeuda el pago de cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional más los intereses moratorios anuales a razón del nueve por ciento o bien que en ejecución de sentencia se establezca por esta autoridad.

XI. Ahora bien, como ya se dijo la parte actora reconvencionista basa su acción de cumplimiento de contrato en el hecho de que **Xxxxxx**, ha incumplido con el contrato de compraventa celebrado en fecha diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, respecto de la casa ubicada en **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad, pues alude que del precio pactado –ciento cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional-, queda un remanente de pago por la cantidad de cincuenta y cinco mil pesos moneda nacional, mismos que no fueron liquidados.

Luego, valoradas las pruebas ofertadas por las partes se estima que en el presente juicio se acreditó en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, tanto la existencia del contrato basal como su cumplimiento por parte de **Xxxxxx**, siendo que el adeudo de cincuenta y cinco mil pesos que reclama el actor reconvencionista no quedó acreditado y en cambio el demandado reconoció expresamente haber recibido pagos, que sumándolos dan un total de ciento treinta y seis mil pesos, y por lo que hace al remanente de diecinueve mil pesos fue consignado por el actor ante esta autoridad dando cumplimiento con sus obligaciones de pago.

En efecto, la celebración del contrato de compraventa base de la acción no resulta ser un hecho controvertido, pues ambas partes reconocieron su existencia, además con las documentales exhibidas por la actora en el principal, se demostró que ésta sí realizó el pago del precio pactado.

Cabe hacer mención que respecto al pago de adeudos por concepto de impuesto predial, los mismos tienen que ser cubiertos por el vendedor hasta el momento de la compraventa; y toda vez que quedó acreditado que el inmueble materia de juicio sí tiene adeudos anteriores al año dos mil dieciséis, corresponde al vendedor cubrir dichos pagos.

Respecto de los adeudos por concepto de agua potable, en autos no quedó acreditada cantidad alguna respecto a dicho concepto.

Por lo anterior se estima que **Xxxxxx**, no acreditó su acción reconvencional.

Se declara que la parte actora en la reconvención **Xxxxxx**, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que el demandado reconvencionista **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda.

Por lo anterior se absuelve a **Xxxxxx** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor reconvencionista.

Sin que pase desapercibido que dichas prestaciones coinciden con las ya reclamadas dentro del expediente xxxxxx relativo al juicio Único Civil del índice del Juzgado Xxxxxx Civil del Estado, las cuales resultaron improcedentes en virtud de que no se acreditaron los elementos constitutivos de la reconvención, en el sentido de que al no haberse acreditado que se haya cumplido la condición suspensiva pactada, el actor reconvencionista carece de derecho para reclamar el pago de la cantidad restante, y derivado de ello la condena sobre intereses moratorios pues al no haberse acreditado el cumplimiento de la condición suspensiva, no es posible la condena respecto de dichos intereses, y menos aún de los accesorios que reclamó.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a **Xxxxxx**, a pagar a **Xxxxxx**, los gastos y costas, ya que intentó una acción que fue improcedente, y este artículo dice que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso; y sin que se actualice alguno de los casos de excepción que para la no condena en costas prevé el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 1715, 1716, 2121, 2187, 2188, 2197 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1,2, 25, 39, 79 fracción III, 81, 82,83, 89, 128, 129, 223 al 233, 353 al 372 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, acreditó su acción, en tanto que la parte demandada **Xxxxxx**, opuso diversas excepciones, mismas que no quedaron demostradas.

TERCERO. Se declara la legal existencia y validez jurídica, del contrato privado de compraventa, celebrado el diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, entre **Xxxxxx** como comprador y **Xxxxxx** como vendedor, respecto de la casa ubicada en **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad.

CUARTO. Se condena a **Xxxxxx**, a elevar a escritura pública el contrato de compraventa de fecha diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, celebrado con el demandante, respecto del inmueble materia de la litis.

QUINTO. En caso de negativa de la parte demandada a firmar la escritura pública notarial, el juzgado lo hará en su rebeldía.

SEXTO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, informándosele respecto a la presente sentencia.

SÉPTIMO. Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar el adeudo que corresponda por concepto de adeudos del impuesto predial de los ejercicios fiscales del dos mil doce al dos mil dieciséis, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se absuelve a **Xxxxxx** del pago del adeudo por concepto de agua potable.

NOVENO. Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a **Xxxxxx**, los gastos y costas respecto a la acción principal, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. Se declara que la parte actora en la reconvención **Xxxxxx**, no acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que el demandado reconvencionista **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda.

DÉCIMO PRIMERO. Se absuelve a **Xxxxxx** de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor reconvenccionista.

DÉCIMO SEGUNDO. Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a **Xxxxxx**, los gastos y costas cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

DÉCIMO TERCERO. En términos de lo previsto en el 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.

DÉCIMO CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**, que autoriza. Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**, Secretaria de Acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**.- Conste.

Adriana S.

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0218/2021) dictada en (veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil),

constante de (treinta y dos) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, nombres de testigos, nombres de terceros ajenos a juicio, número de recibos de pago, número de cuenta predial, número de fichas de depósito, número de expediente y juzgado diverso, número de orden de pago, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.