

Aguascalientes, Aguascalientes, **tres de mayo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0172/2020** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve ********* en contra de *********, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción personal de cumplimiento de contrato de compraventa y la demandada tiene su domicilio en esta Ciudad

Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

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

IV. El actor ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a).** *El cumplimiento del contrato de compraventa de fecha *****, celebrado entre la hoy demandada y el suscrito; b).* *El pago de los daños y perjuicios que se me haya ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la falta de cumplimiento en que ha incurrido ilícitamente la demandada; c).* *El pago de gastos y costas que se causen con motivo del presente juicio.* Acción que contemplan los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, sustentada en los hechos que vierten en su demanda y que no es necesario transcribir por no exigirlo así el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La demandada ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra oponiendo controversia total por cuanto las prestaciones

que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepción de su parte la de Prescripción de la acción.

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto las partes exponen una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose en primer lugar las de la parte **actora** en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el contrato de promesa de compraventa de fecha *****, mismo que corre agregada de la foja cinco a la seis de los autos, respecto al cual la parte demandada la objetó por cuanto a su alcance y valor probatorio señalando en esencia que el mismo data de más de veintiocho años y que, por tanto, cualquier derecho que pudiere derivar del mismo se encuentra prescrito; objeción que se considera improcedente, pues primeramente no ataca dicho documento, sino que lo que ataca es el derecho en él consignado, lo que debía de acreditar mediante algún medio probatorio, lo que no realizó pues del acervo probatorio no se desprende probanza alguna en dicho sentido, de ahí que su argumento se considere improcedente; pues bien al documento que nos ocupa se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente de las partes cuyo contenido se encuentra adminiculado con la prueba

presuncional valorada en líneas posteriores, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa ***** en su calidad de vendedora y ***** como comprador, respecto al inmueble referido como predio urbano ubicado en la calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, habiendo pactado las partes un precio de diez millones de pesos, como se desprende de la cláusula tercera, cantidad que se cubriría al momento de la firma la cantidad de siete millones doscientos mil pesos y el restante al momento de la escrituración de dicho contrato.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** , así como la **CONFESIONAL** a cargo de ***** , las que nada arrojan respecto al presente asunto, pues como se desprende de la diligencia de fecha ***** la parte oferente se desistió de las mismas en su perjuicio, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad.

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** , la que nada arroja respecto al presente juicio pues como se advierte de la diligencia de fecha ***** , la misma se declaró desierta por falta de interés en el promovente al no exhibir el pliego con el cual se desahogaría la misma.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en la copia certificada del expediente numero *****/***** del Juzgado Primero de Lo Civil, las cuales obran de la foja treinta y siete a la sesenta y cuatro de los autos,

documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, dotado de fe pública, además de que se refieren a copias certificadas de actuaciones judiciales; documental con la cual se acredita la existencia del procedimiento señalado, en el que como actora aparece *****, siendo que ejercita la acción de prescripción positiva en contra de ***** y/o *****, en el que se dictó sentencia definitiva en fecha *****, en la que se declaró procedente la acción y se determinó que se declaraba procedente la vía única civil, declarando que la parte actora *****, probó su acción de prescripción positiva y que el demandado no contestó la demanda ni ofreció pruebas, por lo que se declaró que la parte actora, aquí demandada, *****, se ha convertido en propietaria del inmueble ubicado en calle ***** número *****, de la colonia ***** de esta Ciudad, con una superficie de ***** metros cuadrados, resolución que causó ejecutoria al no haber sido recurrida por las partes, como así lo determinó dicha autoridad en proveído de fecha *****.

Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan desfavorables a las partes, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo

que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto de legal y humana, que resulta desfavorable al actor, esencialmente la humana que se desprende de no haber acreditado el pago del precio pactado en el contrato basal, aún y cuando es elemento esencial para la procedencia de la acción, de donde surge presunción grave de que esto se debe a que no ha cubierto el precio total del precio pactado; igualmente la presuncional humana que surge de que la parte demandada al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, manifiesta que no recuerda la celebración del contrato, centrando su defensa únicamente en que la acción incoada en su contra se encuentra prescrita, de donde surge presunción grave de que la demandada ***** sí celebró el contrato basal en su carácter de vendedora; presuncionales a las cuales se les concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. En mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas por las partes, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora no probó los elementos de procedibilidad de su acción y que la parte demandada no justificó su excepción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

La demandada ***** invoca como excepción de su parte la de Prescripción de la Acción, sustentándose esencialmente en que transcurrió el término a que se refiere el artículo 1171 del Código Civil vigente del Estado, ello a partir de la celebración del

contrato; excepción que se considera infundada y, por ende, improcedente, atendiendo a lo siguiente:

Primeramente se toma en cuenta lo que establece el Código Civil vigente del Estado, que en lo que interesa es textualmente lo siguiente:

"Artículo 1171. *Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento."*

"Artículo 1885. *En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público."*

"Artículo 2119. *Habrà 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."*

"Artículo 2120. *Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho."*

De los anteriores preceptos se desprende la regla general para la prescripción negativa del transcurso de diez años, contados a partir desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento; que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, como consecuencia directa del contrato sin dependencia de entrega natural o simbólica; que hay 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, que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y sobre su precio, aunque no se hubiere entregado la cosa ni satisfecho el pago del precio.

Precisado lo anterior, se tiene que del escrito inicial de demanda se advierte que el accionante demanda por el cumplimiento del contrato de compraventa, señalando que tiene la posesión de dicho inmueble, por lo que atendiendo al contrato basal, se tiene que lo que reclama es la formalización o escrituración del contrato basal, es decir la acción proforma, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 2º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que procede la acción en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.

Precisado lo anterior, se tiene que la acción incoada se basa en el derecho de propiedad que afirma tiene el actor respecto del inmueble ubicado en calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con la superficie medidas y colindancias que refiere el accionante, es decir, la acción intentada por el actor tiene la finalidad de que se condene a la demandada al cumplimiento del otorgamiento y firma del contrato, darle la formalidad correspondiente, pero no que sea considerado como propietario de dicho inmueble, siendo que dicha falta de forma no puede afectar la validez de la compraventa, dado que desde que se perfeccionó, es decir, desde que las partes convinieron en la

transmisión de la propiedad de una cosa y al pago de un precio por ello, dicha compraventa fue perfecta y obligatoria para los contratantes, de ahí que, la acción proforma es imprescriptible, pues se basa en el derecho de propiedad de una persona de la cual únicamente se reclama la formalización del acto jurídico por el que se adquirió, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1885, 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, pues el derecho de reclamar el otorgamiento y firma de escritura es accesorio al derecho principal que es el de propiedad, el cual, a diferencia de otros derechos reales, éste no se pierde por el no uso o por la falta de ejercicio, pues es un derecho potestativo que puede hacerse valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad.

Resultando igualmente aplicable el criterio emitido por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al emitir la tesis I.6o.C.63 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo IV, julio de 1996, página 366, de la materia civil, de la Novena Época con número de registro digital 201858, la cual a la letra establece:

ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. *El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo*

establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

En mérito de lo anterior, resulta improcedente la excepción de Prescripción de la Acción hecha valer por la parte demandada.

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

Artículo 1675: "Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. - Objeto que pueda ser materia del contrato."

Artículo 1716: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma legal."

Artículo 2119: "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."

Artículo 2188: "La venta de inmuebles deberá hacerse en escritura pública."

Pues si bien se encuentra acreditado en autos que el día *****, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa por

medio del cual ***** se obligó a transmitir la propiedad del inmueble relativo a la parte sur del predio urbano ubicado en la calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, obligándose ***** a cubrir por ello un precio por la cantidad total de diez millones de pesos los cuales serían pagados en la forma siguiente:

"TERCERA. EL PRECIO QUE SE HA PACTADO POR DICHO LOTE LO ES POR LA CANTIDAD TOTAL DE \$10'000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) LOS CUALES HABRÁN DE SER PAGADOS DE LA SIGUIENTE FORMA:

*A). A LA FIRMA DE LA PRSENTE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA SE LE ENTREGAN A LA PROMITENTE VENDEDORA LA CANTIDAD DE: \$7'200,000.00 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) SIRVIENDO LA FIRMA ESTAMPADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO COMO LE MAS AMPLIO RECIBO POR EL PAGO DE TAL CANTIDAD CUBIERTA A LA SEÑORA *****.*

*B). LA CANTIDAD RESTANTE SERÁ PAGADA A LA PROMITENTE VENDEDORA AL MOMENTO DE QUE FIRME LA ESCRITURA ANTE EL NTORIO PÚBLICO QUE SE DESIGNE PARA ELLO, CORRIENDO LOS GASTOS DE LA ESCRITURACIÓN QUE SE DERIVE DEL PRESENTE CONTRATO A CARGO DEL SEÑOR *****."*

De lo anteriormente transcrito se desprende que el precio sería pagado en dos tiempos, al momento de la firma del mismo y liquidando el faltante al momento de la firma de la escritura, por lo que, si del escrito inicial de demanda no se advierte que la parte actora hubiere indicado que hizo el pago total del precio pactado en la compraventa, sino que por el contrario señala que únicamente pagó la cantidad de siete millones doscientos mil pesos, ni si quiera se encontraba en posibilidad de acreditar el pago del precio pactado, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos en que sustentan su acción y excepciones, por tanto, no quedó acreditado que el actor realizara el pago total del precio a que se obligó, consecuentemente, si de acuerdo a lo que disponen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, hay compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, siendo perfecta y obligatoria, desde que se conviene sobre la cosa y su precio; sin embargo, atendiendo a que la parte actora no acreditó el pago del precio pactado, siendo que le corresponde al actor el demostrar que ha cubierto el precio estipulado, además de que para el ejercicio de la acción pro forma es un requisito de procedibilidad el acreditar el pago total del precio, como así lo ha determinado la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 82/96 y emitir la tesis jurisprudencial la./J. 14/2000, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XII, noviembre de 2000, página 11, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro digital 190897, la cual a la letra establece:

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

la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.

En consecuencia de lo anterior, al no haber demostrado la parte actora el haber cumplido con las obligaciones que contrajo en el contrato base de la acción por las razones antes indicadas para que puedan exigir de la demandada se les otorgue en escritura pública el contrato por el cual adquirió el inmueble materia del presente asunto, si a la vez su parte no ha cumplido con el pago de lo pactado, de conformidad con lo que establece el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, al establecer como condición para exigir el cumplimiento de obligaciones derivadas de un acto jurídico, que quien lo exige debe a la vez demostrar que su parte ya cumplió con las que le incumben, por tanto, **se declara que la parte actora no probó su acción y se absuelve a la demandada *****, de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en el escrito inicial de demanda,** en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado.

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora, es que se le considera perdidosa, por lo que se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio los que se regularán en ejecución de sentencia.

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

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

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil promovida por la parte actora, en la cual esta última no acreditó su acción y que la demandada no justificó sus excepciones.

TERCERO. Se declara que la parte actora no probó los elementos constitutivos de su acción, pues no demostró haber realizado el pago total del precio pactado en la compraventa basal.

CUARTO. Se absuelve a la demandada *****, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.

QUINTO. Se condena a la parte actora a cubrir a la demandada los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

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

por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **cuatro de mayo de dos mil veintiuno.** Conste.

LSPDL/Flor*

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA,** en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0172/2020** dictada en **tres de mayo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de **ocho** fojas útiles, las primeras siete por ambas de sus caras y la última únicamente por su anverso. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública;

así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: el nombre del actor, nombre del demandado, la fecha del contrato basal, datos del inmueble materia del presente juicio (calle, número y fraccionamiento), nombre testigo, fechas de audiencias de juicio, número de expediente en juzgado primero civil (demandado en dicho juicio, fecha dictado de sentencia, datos de inmueble materia de dicho juicio, como calle, número, fraccionamiento, superficie, así como fecha proveído declaro ejecutoriada la sentencia) información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.