

Aguascalientes, Aguascalientes, a **nueve de marzo de dos mil dieciocho.**

Vistos para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente **0340/2017** que en la vía **ÚNICA CIVIL** promueve ********* en contra de *********, así como la acción reconvencional ejercida por éste último en contra de aquella, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma 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 del 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 de cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura pública; 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 de Juicio Único Civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de cumplimiento de contrato y otorgamiento de escritura pública y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente de la entidad no establece trámite especial alguno.

IV. La actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).** *Para que mediante sentencia ejecutoria se declare el Cumplimiento del Contrato privado de Compraventa que celebré en fecha veinte de agosto de dos mil siete, con el hoy demandado, el cual fue suscrito por el hoy demandado, así como el de la voz, en cual queda expresamente estipulada la venta de un lote de terreno marcado con el número ***** de la fracción *****, el cual cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados y que se encuentra ubicado en el *****; y cuyo inmueble tiene las siguientes medidas y colindancias: LOTE NÚMERO *****; AL NORTE: *****.* **B).** *En consecuencia del punto anterior se eleve a escritura pública el Contrato de compraventa materia de este juicio, ante Notario Público que en su momento procesal oportuno señale, corriendo a cuenta de la parte vendedora el pago de gastos e impuestos que se ocasionen con ese motivo ya que el objeto de esa convención es un bien raíz, de conformidad con el artículo 2188 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, se trata de una obligación de hacer respecto de la cual se estableció plazo para el cumplimiento de la misma.* **C).** *Para que mediante sentencia ejecutoriada se le conceda a la demandada que para el caso de persistir su negativa a la firma de la escritura pública en la fase de ejecución de sentencia, ese juzgador lo haga en su rebeldía.* **D).** *Para que se me haga entrega física, real y material del bien inmueble materia del presente juicio tal y como se pactó en el contrato de fecha 20 de Agosto del año 2007*

específicamente en la cláusula OCTAVA, en la que manifiesta la parte VENDEDORA se compromete a hacer la entrega física del bien materia del presente contrato, al momento de recibir el pago total. E). El pago de la penalidad del 20% a que se obligó la parte vendedora en caso de incumplimiento en cualquiera de los pagos a cargo de EL COMPRADOR, que de causa a rescisión, se cubrirá a manera de indemnización el veinte por ciento del valor de la operación. F). Por el pago de todos y cada uno de los gastos y costas que se originen del presente juicio y por haber dado origen a la demanda en trámite del presente asunto en su contra.". Acción prevista por los artículos 1716, 1820 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y respecto a los hechos en que se fundan, señalando como argumento de defensa que la parte actora no ha realizado el pago total del precio de la compraventa, así como que no se ha cumplido la condición *sine qua non*, estipulada en el contrato basal para su elevación en escritura pública.

Así mismo, ***** reconviene a ***** , por el pago de y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a).** La rescisión del contrato de compraventa celebrado por el suscrito con ***** , de fecha de veinte de agosto de 2007, respecto de un lote de terreno rústico campestre marcado con el número seis, fracción nueve, con una extensión superficial de mil metros cuadrados aproximadamente, sin reserva de dominio, del rancho LA PROVIDENCIA, el cual forma parte de una extensión superficial mayor de cuarenta mil metros cuadrados dividida en cuarenta y tres lotes, integrada por las fracciones 7, 8, 9 y 10 de diez mil metros cuadrados cada una teniendo como medidas del inmueble veinte por cincuenta metros. **b).** El pago de la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de indemnización del veinte por ciento del valor de la operación estipulada en caso de incumplimiento por alguna de las partes. **c).** El

pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación de la presente reconvención. Acción que contemplan los artículos 1820, 2171 y 2182 del Código Civil vigente en el Estado.

La actora y demandada en la reconvención, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de Derecho de su contratante para demandarla; **2.** Falta de acción para demandarle las prestaciones marcadas con los incisos a), b) y c); y **3.** Todas las que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

V. El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**. En observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestación a las mismas, una serie de hechos como fundatorios de la acción, excepciones y defensas planteadas, y en observancia al precepto legal en cita ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora y demandada en la reconvención en la medida siguiente:**

La **Confesional** a cargo de *********, quien en audiencia de fecha *dos de febrero de dos mil dieciocho* fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de

los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado. En el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado; así pues la parte demandada y actora en la reconvención acepta de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos, que suscribió dos recibos por la cantidad de dos mil ochenta y tres pesos con treinta y tres centavos, cada uno de ellos, a favor de la actora y demandada en la reconvención *****, en fechas veinte de septiembre y veinte de octubre, de dos mil siete, respectivamente, por concepto de las mensualidades dos y tres; que suscribió cinco recibos, cada uno por la cantidad de dos mil cien pesos, a favor de la actora y demandada en la reconvención *****, en fecha veinte de noviembre y veinte de diciembre de dos mil siete, así como veinte de enero, veinte de febrero y veinte de junio, todos de dos mil ocho, por concepto de las mensualidades cuatro, cinco, seis, siete y once; que suscribió por conducto de su hermana ***** tres recibos a favor de *****, cada uno por la cantidad de dos mil cien pesos, de fechas veinte de marzo, veinte de abril y veinte de mayo, todos de dos mil ocho, correspondientes a las mensualidades ocho, nueve y diez, respectivamente; que suscribió dos recibos a favor de la actora en el principal, cada uno por la cantidad de dos mil pesos, de fechas veinte de julio y veinte de agosto de dos mil ocho, por concepto de las mensualidades números doce y trece.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fue declarado confeso la parte demandada y actora en la reconvención, de las posiciones marcadas con los números uno a seis del pliego de posiciones que obra a fojas setenta y uno y setenta y dos de los

autores, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215603, el cual a la letra establece:

"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. *La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."*

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, misma que fue recibida en audiencia celebrada el dos de febrero de dos mil dieciocho, a la cual no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 341 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de

lo cual adolecen las declaraciones vertidas en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

Respecto a la declaración rendida por *****, manifestó al dar respuesta a la primera pregunta, que no conoce al demandado, por lo que respecto a los hechos controvertidos con éste no tiene conocimiento, por lo que nada resulta respecto a lo declarado, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 349, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; con relación a las respuestas dadas a las preguntas dos, tres, cuatro y siete, de su declaración se desprende que no señala los fundamentos de su dicho, por lo que no se le concede valor alguno en términos de lo que dispone el numeral señalado, en su fracción V; por último, por cuanto a las diversas respuestas que da la ateste de referencia, se advierte que conoce los hechos sobre los que depone por inducciones de la propia actora, pues señala textualmente que le platicó, de ahí que se tenga que el testigo de referencia no conoce los hechos sobre los que declara en forma directa, ni a través de los sentidos, sino por inducciones de la actora, por lo que no se le concede valor probatorio alguno, en términos de lo que establece el artículo 349, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Por su parte, el ateste GERARDO SOTO CRUZ, al dar contestación a las preguntas que se le formularon, no señaló en qué fundamenta su dicho, aunado a que al dar respuesta a la pregunta uno, indica que la actora es propietaria de su domicilio, lo que no es claro, ni preciso; por su parte al dar respuesta a la pregunta dos, indica que sabe que adquirió un diverso inmueble, pero sin

indicar la razón de su dicho, señalando que ya pagó el mismo, pero que lo sabe por comentarios de la parte actora; al dar respuesta a la pregunta tres indica que no sabe quién tiene el terreno, que no sabe si ha requerido al demandado para la escritura, que no debe porque cree tiene documentos que avalan los pagos, que no sabe quién mas se dio cuenta de dicha transacción, que la superficie era de mil metros, aseveraciones a las cuales no se les concede valor, pues por una parte manifiesta tajantemente que no sabe lo que se le pregunta y, por otra, no indica la razón de su dicho, al no señalar en que lo fundamenta, todo lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 349, fracciones II, III y IV del código adjetivo de la materia.

La **Inspección Judicial** consistente en la que realizó personal de este juzgado dentro de las actuaciones del expediente ***** del índice de este mismo juzgado, misma que se desahogó en audiencia de fecha *dos de febrero de dos mil dieciocho*, la cual tiene valor probatorio pleno con fundamento en los numerales 308 y 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la cual nada arroja respecto a los hechos controvertidos, pues si bien se establece quienes son las partes de dicho expediente, que son ***** como parte actora, ***** como demandado, dándose fe de que en dichos autos se advierte que aparentemente la firma de los recibos que obran a foja veintiuno y veintidós de dicho expediente es diversa a la que aparece en el escrito de contestación a la demandada en este juicio, puesto que se trata de una letra de carta y de la lectura de dicha firma se advierte que aparentemente dice ***** , así mismo se hace constar que el juicio del expediente inspeccionado es un único civil, en el que se ejerció la acción de

cumplimiento de contrato de compraventa de veinte de agosto de dos mil siete; lo anterior no guarda relación con los hechos controvertidos de la presente causa, pues si bien pretendía acreditar que la firma estampada en los recibos exhibidos en dicho expediente, no se atribuían en lo personal al demandado, lo anterior no es susceptible de conocer a través de los sentidos, sino que para su conclusión es necesario de conocimientos científicos especiales.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de compraventa mismo que obra fojas once y doce de los autos, respecto al cual la parte actora y demandada en la reconvenición igualmente ofertó la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, la que se desahogó en audiencia de fecha *dos de febrero de dos mil dieciocho*, pues debido a su inasistencia se le tuvo por reconociendo el contenido de dicho documento, así como suya la firma que obra al calce del mismo, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342, 343 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento privado que proviene de las partes, reconocido judicialmente por su autor es decir aquel que lo suscribió, el que se adminicula con el recibo que obra a foja trece de los autos, al que se concedió pleno valor probatorio, por la cantidad de veinticinco mil pesos y por concepto de anticipo del cincuenta por ciento del lote número seis; documental con la cual se acredita que las partes de este juicio, celebraron Contrato de compraventa del lote de terreno rústico campestre, marcado con el número seis, de la fracción nueve, del rancho La Providencia, del Tanque de los Jiménez, Aguascalientes, con una superficie total de mil metros cuadrados, pactándose como precio de dicha

operación la cantidad de cincuenta mil pesos, que la forma de pago sería veinticinco mil pesos como anticipo a la firma de dicho contrato en efectivo, y el resto en doce meses sin intereses los días veinte de cada mes, comenzando a partir del mes de septiembre, refiriendo en dicho contrato la frase "del año en curso", lo que se relaciona con el contenido del recibo número uno de fecha veinte de agosto de dos mil siete el que ampara el pago del anticipo a que se refiere la cláusula quinta del contrato basal, de lo que se desprende que el contrato privado de compraventa fue celebrado el veinte de agosto de dos mil siete; igualmente se acredita, que las partes en la cláusula tercera pactaron que dicho contrato privado de compraventa se elevaría a escritura pública una vez que se hubieren vendido y pagado los cuarenta lotes que conforman el total de la superficie, o bien, una parte superior a los diez mil metros cuadrados, siempre y cuando sean colindantes.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en catorce recibos mismos que obran en autos a la foja de la trece a la quince y de la diecisiete a la veintiséis, así como a foja treinta y tres, respecto a las cuales la parte actor y demandada en la reconvencción igualmente oferto la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado *********, la que se desahogo en audiencia de fecha *dos de febrero del año en curso*, pues dada la inasistencia de dicha parte se le tuvo por reconociendo tanto el contenido como la firma de los mismos, documentales a las que se les concede pleno valor conforme a los artículos 285, 343, 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos privados provenientes de las partes, que si bien los que obran a fojas veintiuno, veintidós y veintitrés

fueron objetados por la parte demandada, respecto a su alcance y valor probatorio, señalando en esencia que los mismos no son firmados por su parte, objeción que es improcedente, pues en autos se ha acreditado, con la confesional a cargo del demandado y actor en la reconvención que dichos recibos los suscribió su parte por conducto de su hermana *****, aunado a que la parte actora y demandada en la reconvención ofertó igualmente la de reconocimiento de contenido y firma respecto a los mismos, teniéndose a dicho demandado por reconociendo la totalidad de los documentos, es decir, también a aquellos que hubiere objetado, asimismo, se atiende a lo que establece el artículo 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto del que se desprende que se considera autor de un documento a aquel que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido firmado, por lo que si se ha acreditado que dichos recibos los expidió por conducto de su hermana, consecuentemente los mismos no pueden tener su firma autógrafa si no de aquella persona a quien encomendó realizarlos; por ultimo, se les concede pleno valor toda vez que se tuvo al demandado ***** por reconociendo el contenido y la firma de los mismos.

En mérito de lo anterior, a dichas documentales se les concede pleno valor acreditándose con las mismas, que fueron expedidos por parte de *****, por sí y por conducto de *****, catorce recibos, que amparan los siguientes pagos: el recibo **uno** visible a foja trece por la cantidad de *veinticinco mil pesos*, por concepto de anticipo del cincuenta por ciento del lote número seis de las fracciones 7, 8, 9 y 10, de fecha *veinte de agosto de dos mil siete*; los recibos número **dos y tres**, visibles a fojas catorce y quince, cada uno

por la cantidad de *dos mil ochenta y tres pesos con treinta y tres centavos*, por concepto de pago de la primera y segunda mensualidad correspondientes al mes de septiembre y octubre del lote seis de la fracción nueve, ambos emitidos en fecha *veinte de septiembre de dos mil siete*; los recibos número **cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez y once** visibles a fojas *diecisiete a la veinticuatro*, cada uno por la cantidad de *dos mil cien pesos*, por concepto de pago de la tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, novena y decima mensualidad correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de *dos mil siete*, emitidos los días veinte de dichos meses; así como en el mes de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio, todos del *dos mil ocho*, del lote seis fracción nueve, emitidos los días veinte de esos meses de ese mismo año; los recibos **doce y trece**, visibles a fojas *veinticinco y veintiséis* de los autos, cada uno por la cantidad de *dos mil pesos*, por concepto de pago a la undécima y duodécima mensualidad correspondientes a los meses de agosto y septiembre de *dos mil ocho*, pagados los días veinte de los meses anteriormente descritos; y, por último, un recibo marcado con el número uno de fecha treinta y uno de julio de *dos mil siete*, valioso por la cantidad de *cinco mil pesos visible a foja treinta y tres* de autos, por concepto de pago de anticipo a cuenta del lote número seis; es decir, se acredita que la parte actora y demandada en la reconvenión ********, realizó pagos por la cantidad de *cincuenta mil novecientos sesenta y seis pesos con sesenta y seis centavos*, respecto al lote número seis de la fracción nueve a que se refiere el contrato basal.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que en audiencia de fecha *dos de febrero del año en curso*, se tuvo al demandado por reconociendo el

contenido y la firma del recibo que obra a foja dieciséis de los autos, mas a lo anterior no se le concede valor alguno, en términos de lo que disponen los artículos 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se desahogo la misma sin que hubiere sido ofrecida, ni admitida, ni la documental ni su reconocimiento, por lo que dicho desahogo se realizó con infracción de la ley y por tanto carece de valor alguno. Asimismo respecto a los argumentos vertidos por el demandado, en los que objeta dicha documental, los mismos se consideran inatendibles, por las razones que se han señalado en líneas que anteceden

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el informe a los propietarios de lotes en el fraccionamiento campestre Rancho La Providencia, de fecha *veinte de octubre de dos mil siete*, visible de la foja *veintisiete a treinta* de autos, respecto a la cual la parte actora y demandada en la reconvención igualmente ofreció la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, la que se desahogó en audiencia de fecha *dos de febrero del año en curso*, pues ante la inasistencia del demandado y actor en la reconvención se le tuvo por reconociendo el contenido de dicha documental, así como suya la firma que obra en el ultimo croquis anexo al mismo, probanzas a las que se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por los numerales 285, 343 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; pues se refieren a documental privada que se atribuye a la parte demandada y actora en la reconvención la cual no fue objetada por su parte, y fue reconocida por su autor; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada se les informó a los propietarios del fraccionamiento *****, el proyecto de inversión por etapas para el proyecto de reforestación, en

los términos precisados en la documental en comento; igualmente se acredita que al lote número seis, de la fracción nueve, tiene como colindancia *****.

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hizo consistir en la manifestación que hace ***** , al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a la confesión vertida por el demandado y actor en la reconvención; acreditándose con la misma que reconoce haber recibido la cantidad de veinticinco mil pesos, por concepto de anticipo, los pagos de dos mil ochenta y tres pesos, cinco pagos de dos mil pesos y dos pagos de dos mil pesos. Sin embargo no se acredita que se refieran a pagos diversos a los acreditados en la presente causa, con las documentales relativas a los recibos expedidos por el demandado y actor en la reconvención, si no que se tiene que por un error de su parte omitió precisar los centavos respecto a dos de los pagos, respecto a cinco pagos cien pesos por cada uno, pues la confesión así vertida sería inverosímil, en términos de lo que establece el artículo 340 del señalado ordenamiento legal; aunado a que dicha confesión se encuentra robustecida con la presuncional humana que se desprende, del hecho de que la parte demandada y actora en la reconvención no objetara los recibos exhibidos por su contraria, para acreditar dichos pagos.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada por el licenciado ***** , Notario Público adscrito a la notaria pública número treinta y siete de los del Estado de fecha seis de marzo de dos mil diecisiete, respecto de la libertad

de gravamen del inmueble que es motivo del presente escrito, visible de la foja *treinta y uno a treinta y dos* de autos de autos, la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a una certificación de una documental expedida por servidor público en ejercicio de sus funciones, la cual igualmente se encuentra redactada en papelería oficial, y cuenta con los sellos de la dependencia que lo emite; acreditándose con la documental en comento que el lote La providencia ubicado en Aguascalientes, con una superficie de *veintiún hectáreas, cincuenta y siete áreas y cincuenta y seis centiáreas*, se encuentra inscrito a nombre de *********, en un porcentaje de propiedad del cien por ciento, inmueble dentro del que se encuentra el que es materia del presente asunto.

Las pruebas de la parte demandada y actor reconvencionista, se valoran en los siguientes términos.

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, misma que fue recabada en diligencia de fecha *dos de febrero de dos mil dieciocho*, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizaron en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que reconoce que la firma que aparece en los recibos de fechas veinte de octubre de dos mil siete, así como veinte de marzo, veinte de abril y veinte de mayo, de dos mil ocho no son de *****; que pacto en la clausula tercera del contrato basal, que este se elevaría a escritura*

pública una vez que se hubieren vendido o pagado los cuarenta lotes que conforman el total de la superficie, o bien una parte superior a los diez mil metros cuadrados, siempre que sean colindantes.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fueron confesadas por la parte actora y demandada en la reconvenición, las posiciones marcadas con los números seis, siete, nueve y diez del pliego de posiciones que obra a fojas setenta y seis y setenta y siete de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, por lo que no se le concede valor alguno, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, que se ha transcrito en líneas que anteceden y cuyo rubro es **PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.**

Ambas partes ofertan en común las siguientes probanzas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas aportadas y por lo precisado en cada una de ellas al establecerse su alcance probatorio, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Igualmente ofertan en común la **Presuncional**, que resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, en primer término la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado la celebración del contrato base de la acción celebrada entre las partes, pues al no haberse objetado en términos legales el citado contrato exhibido como base de la acción hace prueba plena de los hechos que del mismo se desprenden, de lo cual concluye la existencia del contrato ya mencionado, así como la obligación de cubrir por parte de la actora y demandada en la reconvención, el precio pactado, con un anticipo de veinticinco mil pesos, así como doce pagos parciales, hasta dar el pago total de cincuenta mil pesos; en segundo término la presuncional legal que contempla el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en periodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario, por tanto, si en autos se ha acreditado que la parte demandada realizó el último pago de los doce a que se obligó, el correspondiente al recibo número trece, que obra a foja veintiséis de los autos, el que fue reconocido y ratificado por su emisor atendiendo al valor concedido al momento de valorarlo, del que se advierte que se realizó el pago de la duodécima mensualidad correspondiente al mes de agosto de dos mil ocho, del lote número seis, de la fracción nueve, realizado por la actora y demandada en la reconvención *****, lo que genera presunción de que se habían liquidado las mensualidades anteriores, al no existir ninguna prueba en contrario; 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. Por razón de método, se analiza y resuelve primeramente la acción reconvenzional, pues de prosperar esta trascendería directamente en la procedencia de la acción principal, por lo que, en mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a establecer que a la parte accionante en la reconvección no acredita su acción y la demandada en la reconvección y actora en el principal, justifica sus excepciones, en razón de las siguientes consideraciones lógico-jurídicas que se señalan a continuación:

La parte actora y demandada en la reconvección invoca como excepciones de su parte, la de Falta de Derecho para demandarle las prestaciones que refiere, la de Falta de Acción en la parte actora reconveccionista para demandarle y todas las que se derivan de su escrito de contestación a la reconvección, las que se analizan y resuelven conjuntamente, pues las hace valer en el sentido de que contrario a lo manifestado por la parte actora, su parte ha realizado el pago total del contrato base de la acción, excepciones que se consideran procedentes, atendiendo a lo siguiente.

Se encuentra acreditado en autos que las partes celebraron contrato de compraventa privado el veinte de agosto de dos mil siete, respecto del lote de terreno rústico, campestre, marcado con el número 06, fracción 9, del Rancho la Providencia, del Tanque de los Jiménez, Aguascalientes, Aguascalientes, con una superficie de mil metros cuadrados, pactando como precio de dicha operación la cantidad de cincuenta mil pesos, que la forma de pago, era en primer término un anticipo por la cantidad de veinticinco mil pesos, a la firma del

contrato, y el resto en doce meses sin intereses, pagaderos los días veinte de cada mes a partir del mes de septiembre del año de su celebración.

El actor en la reconvención hace valer la acción de rescisión de compraventa, argumentando en esencia que la parte demandada en la reconvención no ha realizado el pago total del precio del inmueble materia de la presente causa, pues señala que no ha cubierto la cantidad de seis mil trescientos treinta y tres pesos, lo que originó el incumplimiento del pago de las cantidades estipuladas en el contrato basal.

Ahora bien, contrario a lo manifestado por la parte actora en la reconvención la demandada reconvencionista ha acreditado haber cubierto el pago total del precio estipulado en el contrato de compraventa basal, pues probo haber realizado diversos pagos, en específico los que se refieren a las documentales que obran de la foja trece a la quince, diecisiete a veintidós y treinta y tres, todos de esta causa, a los que se les concedió pleno valor probatorio, acreditándose con los mismos que *****, realizó pagos por la cantidad de cincuenta mil novecientos sesenta y seis pesos con sesenta y seis centavos, respecto al lote número seis de la fracción nueve a que se refiere el contrato basal, por lo que si el precio de dicha operación era de cincuenta mil pesos, se entiende totalmente liquidada, por lo que al no darse la hipótesis prevista para la rescisión de dicho contrato, establecida en los artículos 1820 y 2171 del Código Civil del Estado pues aunque haya quedado demostrada la celebración del contrato de compraventa mencionado, no le asiste derecho a la parte actora reconvencionista para ejercitar la acción de rescisión del mismo, fundándose en el incumplimiento del pago del resto del precio

contenido, pues su contraria acreditó el pago total del precio pactado por las partes en el contrato basal.

En mérito de lo anterior se **absuelve** a ***** del pago de las prestaciones que se le reclamaron, al acreditarse en la causa que la parte demandada en la reconvención no ha dado razón alguna para que se le demande la rescisión del contrato basal, pues contrario a lo manifestado por la parte actora en la reconvención, su parte ha realizado el pago total del precio de la compraventa basal.

VI. Enseguida se procede al análisis de la acción ejercida en el principal, determinándose que la parte actora y demandada en la reconvención ha probado su acción, y que la parte demandada y actora en la reconvención no ha justificado su argumento de defensa, atendiendo a lo siguiente:

La parte demandada y actora en la reconvención manifiesta como argumento de defensa que la parte actora no ha realizado el pago total del precio de la compraventa, así como que no se ha cumplido la condición *sine qua non*, estipulada en el contrato basal para su elevación en escritura pública, argumentos que se consideran improcedentes por lo siguiente.

Dentro de la presente causa, se ha acreditado que ***** realizó pagos por la cantidad de cincuenta mil novecientos sesenta y seis pesos con sesenta y seis centavos, respecto al lote número seis de la fracción nueve a que se refiere el contrato basal, lo anterior se ha demostrado con las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, la primera consistente en el contrato basal, y que ha sido reconocido por ambas partes en sus términos y condiciones, la segunda que se hizo consistir en catorce recibos de pago, de los cuales acredita que la parte actora y

demandada en la reconvención realizó el último pago, de las parcialidades a las que se obligó, presumiéndose con ello pagadas las anteriores, lo anterior de conformidad 1960 Código Civil vigente en el Estado; lo que se encuentra adminiculado con la prueba **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado y actor en la reconvención, quien dada su inasistencia se le tuvo reconociendo tanto los documentos señalados como la firma que obraba en los mismos; robusteciéndose esto con la **CONFESIÓN** vertida por ***** en el sentido de que suscribió los recibos exhibidos por su contraria y con ello, atendiendo a la sumatoria de los mismos, se tiene que ***** realizó pagos por la cantidad de cincuenta mil novecientos sesenta y seis pesos con sesenta y seis centavos, respecto al lote número seis de la fracción nueve a que se refiere el contrato basal y si el precio pactado por dicha operación fue la cantidad de cincuenta mil pesos, se tiene por cubierta en su totalidad, de ahí que resulte improcedente el argumento de defensa planteado por el demandado en el principal.

Ahora bien, respecto al argumento de defensa que vierte el demandado, de que no se ha cumplido la condición pactada por las partes en el contrato basal y que por ende no se encuentra obligado a su obligación de otorgar el contrato basal en escritura pública, el mismo se considera improcedente, primeramente debe atenderse a lo pactado por las partes en cuya cláusula tercera establecen textualmente lo siguiente:

"TERCERA.- Ambas partes manifiestan conocer personalmente el terreno materia del presente contrato, por lo que reconocen la ausencia de vicios del consentimiento, y que este contrato privado se eleve a escritura pública una vez que se hayan vendido y pagado los 40 lotes que conforman el total de la superficie, o bien, una parte superior a los 10,000 M2, siempre y cuando sean

colindantes."

De lo anteriormente transcrito, se desprende que las partes estipularon como condición para que se eleve dicho contrato a escritura pública, el que se hubieren vendido y pagado los cuarenta lotes que conforman el total de la superficie, o bien, una parte superior a los diez mil metros cuadrados, siempre y cuando sean colindantes del predio objeto de la formalización; primeramente, se tiene que corresponde al demandado y actor en la reconvención la carga de la prueba respecto a las ventas y consecuente pago de las mismas, pues lo anterior se refiere a información a la que únicamente tiene acceso el demandado en su carácter de propietario y vendedor del inmueble de mayor superficie al que pertenece en materia de ese juicio, pues es a quien de haberse celebrado dichas transacciones, les sería pagado el precio de las mismas, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de los mil once, tomo V, Civil, primera parte, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sección, Civil, subsección 2, adjetivo, de la materia civil, página cuatrocientos diecinueve, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece:

"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."

Aunado a lo anterior, del análisis de dicha cláusula, se desprende que corresponde a una condición cuyo cumplimiento depende exclusivamente de la voluntad primaria del demandado y actor en la reconvención, de poner a la venta los diversos lotes de su propiedad, pues si su parte no realiza lo anterior, no puede cumplirse la condición de la

venta y consecuente pago de la totalidad del inmueble al que pertenece el objeto de la presente causa, para que se diera la condición señalada y se elevara a escritura pública el contrato de referencia, es decir, dicha condición es potestativa a cargo del demandado y actor en la reconvención, pues inicialmente para que se esté en condiciones de operar la condición, se encuentra subordinado a la voluntad del demandado de poner a la venta dicho bien inmueble.

Por su parte el artículo 1815 del Código Civil del Estado, establece textualmente lo siguiente:

"Artículo 1815. *Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula."*

En mérito de lo anterior, al haberse determinado que la cláusula tercera, en su segunda parte, establece una obligación potestativa, cuyo cumplimiento depende exclusivamente del demandado y actor en la reconvención, **se declara nula la cláusula potestativa relativa a la condición para elevar en escritura pública el contrato privado de compraventa basal**, pues el cumplimiento de la obligación de las partes no puede quedar al arbitrio de una sola de ellas, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 1815 del Código Civil vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, se considera infundado y, por ende, improcedente el argumento de defensa hecho valer por el demandado y actor en la reconvención.

En cambio, la parte actora y demandada en la reconvención ha acreditado de manera fehaciente: **A).** Que en fecha veinte de agosto de dos mil siete, las partes del juicio celebraron contrato de compraventa en relación al lote de terreno rustico marcado con el número seis de la fracción nueve,

del Rancho la Providencia, del Tanque de los Jiménez, Aguascalientes, Aguascalientes; **B)**. Que la actora *********, liquidó el precio pactado por la compraventa que se fijó en la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, el cual fue pagado mediante el pago de un anticipo y doce mensualidades subsecuentes, cada uno los días veintidós de cada mes a partir del mes de septiembre de dos mil siete, pues así se demostró con las probanzas que ofertaran las partes dentro de la presente causa, así como al valor concedido a cada una de ellas. **C)**. Que a la fecha no se ha realizado por parte del demandado y actor en la reconvenición, la escritura correspondiente.

En consecuencia de lo expuesto y atendiendo a lo que establece el artículo 1716 del Código sustantivo de la materia, dado que se ha acreditado de manera fehaciente la voluntad de las partes de celebrar el contrato de compraventa indicado en el inciso A) del apartado anterior, **se condena a ***** a otorgar en escritura pública dicho contrato de compraventa para que el inmueble referido quede como propiedad única y exclusiva de *******, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgado lo hará en su rebeldía de acuerdo a lo que establece la fracción III del artículo 416 del Código Procesal Civil vigente de la entidad.

Se **condena** a ********* a hacer la entrega real y material del inmueble objeto de la presente causa, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgado pondrá en posesión

de dicho inmueble a la parte actora, en términos de lo que establece el artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto al pago de la penalidad que reclama la parte actora, del veinte por ciento, que funda en la cláusula séptima del contrato basal, se declara que la misma no es procedente, atendiendo a lo siguiente, las partes en la cláusula séptima pactaron textualmente lo siguiente:

"SÉPTIMA.- Para el caso de incumplimiento en cualquiera de los pagos a cargo de EL COMPRADOR, que de causa rescisión (sic) se cubrirá a manera de indemnización el veinte por ciento del valor de la operación."

Así pues, de la simple lectura de dicha cláusula se advierte que se refiere a la obligación contraída por parte del comprador de cubrir como indemnización dicho porcentaje ante el incumplimiento de cualquier de sus pagos, por lo que, si el demandado y actor en la reconvención es el vendedor, en el contrato basal, no se le puede exigir dicha indemnización, pues no había a su cargo ninguna obligación de pago, por lo que no puede incurrir en incumplimiento alguno, que conlleve la obligación de cubrir dicho porcentaje, en mérito de lo anterior, **se absuelve** al demandado ********del pago de la indemnización que se le reclama en el inciso e) del proemio de la demanda principal.

Asimismo, **una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente al Director del Instituto Catastral en el Estado**, en observancia a lo dispuesto por el artículo 373 Bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone como obligación de la autoridad judicial el darle aviso de las resoluciones que causen ejecutoria y en las que se traslade o adquiriera el dominio de un bien inmueble.

VII. Se condena al demandado *****, al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio y a favor de la actora, de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigentes de la entidad, al señalar el precepto legal indicado en primer término que los gastos judiciales serán a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y esto es aplicable al demandado, quien estaba obligado a otorgar en escritura pública el convenio basal al darse la condición fijada por las partes para ello, por otra parte, el precepto que se señala en segundo orden establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, siendo que el demandado resulta perdedor y de ahí el que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia; aunado que respecto a su acción reconvencional, atendiendo a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria los gastos y costas, al considerarse perdedor, es por lo que se condena a su parte a cubrir al actor, los gastos y costas del juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678 y demás aplicables del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 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 y en ella la actora en el principal probó su acción y excepciones; que el demandado y actor reconventionista no acreditó la acción que hizo valer, ni justificó sus excepciones.

TERCERO. Se **absuelve** a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

CUARTO. Se **condena** a *****, a otorgar en escritura pública el convenio base de la acción para que el inmueble referido quede como propiedad única y exclusiva de *****, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no hacerlo dentro del término indicado, este juzgado lo hará en su rebeldía.

CUARTO. Igualmente se **condena** a *****a hacer entrega real y material del inmueble objeto de la presente causa, con apercibimiento que de no hacerlo en el término indicado, se seguirá el procedimiento que establece el artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

QUINTO. Se **absuelve** al demandado y actor en la reconvencción del pago de la indemnización que se le reclama por la falta de cumplimiento de escrituración del inmueble, que la actora reclama en el inciso E) del capítulo de prestaciones de la demanda, por las razones y fundamentos dados en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Se **condena** al demandado al pago de gastos y costas a favor de la actora, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente resolución al Director del Instituto Catastral en el Estado para los efectos indicados

en el último considerando de esta resolución.

OCTAVO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso 2º, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no comparará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, definitivamente lo sentencio y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciado VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **doce de marzo de dos mil dieciocho**. Conste.

LSPB/Miriam*