

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0424/2017** 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 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

personal de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública 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 ejercita la acción Proforma y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía civil de juicio Único y 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).- Para que por sentencia firme se condene al demandado al cumplimiento del contrato de compra-venta celebrado entre el Señor ***** y el suscrito ***** , en fecha 25 de noviembre de 1993 sobre el lote número ***** , que según los modificaciones hechas dentro del ejido es el mismo terreno según se justifique con el acta y copias certificadas que se acompañen para acreditar este hecho; b).- Para que por sentencia firme se condene al demandado a la escrituración del Terreno ubicado sobre la carretera de ***** , Asientos, Aguascalientes, con el señor ***** , cuya superficie total es de *****metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias al noreste: en cuarenta y cuatro metros cincuenta y nueve centímetros, con solar**

*****, AL SURESTE: en trece metros, sesenta y ocho centímetros, con carretera ***** AL SUROESTE, en treinta metros, cincuenta y nueve centímetros, con solar ***** y al noroeste en ***** metros, noventa y siete centímetros, con *****, mismo que ampara el título de propiedad No. *****, volumen ***** a los veintisiete días de octubre del año dos mil seis; **c).- Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio.**” Acción prevista por los artículos 25 y 27 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con los artículos 1716 y 2188 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.-** La de Oscuridad y defecto en la demanda; **3.-** Falta de Identidad de la cosa; y **4.-** Las que se desprendan de su escrito de contestación de demanda, en términos del artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Toda vez que de las excepciones planteadas por los demandados, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a

estudio, dado que la sustenta en los siguientes argumentos:

a).- Que el actor no revela en los hechos de su demanda el motivo o circunstancias de porque el inmueble a que se refiere el pretendido contrato base de la acción y que es el lote sesenta y nueve, en realidad corresponde al lote identificado como diecisiete de la manzana cincuenta, aunado a que tampoco acompaña documentos que evidencien la existencia de los lotes que refiere y menos aun que reflejen sean propiedad de persona determinada; y b).- No establece la ubicación exacta pues nada más se indica que se encuentra en la carretera a *****, omite indicar de donde se obtiene la dimensión y medidas del inmueble y que por ende la autoridad no puede pronunciarse sobre las cuestiones que no se hayan introducido a debate procesal, por lo que no podrá condenarse a su parte a la escrituración y firma del contrato mencionado por su contraria. Excepción que resulta improcedente, pues los argumentos señalados no encuadran dentro del concepto de oscuridad que se ha vertido en líneas que anteceden, más bien van encausados por cuanto al fondo del asunto, aunado a que del escrito inicial de demanda se advierte el estar ajustado a lo previsto por el artículo 223 fracciones IV y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que se precisan con toda claridad las prestaciones reclamadas y se vierten los hechos que a juicio del accionante dan sustento a las prestaciones exigidas.

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 en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, más para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha quince de marzo del año en curso desahogo aquellas que por escrito y en forma verbal se le formularon, más en cuanto a la misma se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar las posiciones que se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** que se hizo consistir en el que rindiera el Departamento de Catastro e Impuesto de la Propiedad del Municipio de Asientos Aguascalientes y que rindió el Tesorero Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio indicado, **señalando que no**

existe departamento de Catastro, informe que corre agregado de la foja cuarenta y siete a la cincuenta y seis de esta causa y que tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 181 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental que le es desfavorable al oponente, pues con la misma se acredita que en los archivos de la Tesorería del Municipio de Asientos Aguascalientes, existe una copia del título de propiedad número *****, tres declaraciones del pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles con numero de folios *****, ***** y *****, además un recibo de pago del predial de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, con folio numero ***** y dos copias de sentencias del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, y de los cuales anexa copia simple a su informe, anexo de los cuales se desprende que ***** es propietario del lote numero *****, de la manzana *****, zona ***** de poblado de *****, del Municipio de Asientos de Aguascalientes con superficie de setecientos setenta y nueve punto cuarenta y siete metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en cuarenta y cuatro metros y cincuenta y nueve centímetros con solar *****; AL SURESTE, en trece metros y sesenta y ocho centímetros con *****; AL SUROESTE, en treinta y nueve metros y sesenta y un centímetros con solar *****; y al NOROESTE, en veintitrés metros y noventa y siete centímetros con *****, título inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número *****, del libro *****, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, en fecha veintiséis de julio

de mil novecientos noventa y cuatro; además obrar constancia de que dentro del expediente *****/2014 del Juzgado Primero de lo Civil del Estado, **el Ministro Ejecutor dio posesión a ***** del inmueble antes descrito.**

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** rendido por el Comisariado del Ejido ***** del municipio de Asientos de Aguascalientes y que obran a fojas ochocientos quince de este asunto, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de que encuadra dentro de los documentos a que se refiere la primera de las normas invocadas y el cual es desfavorable al oferente, pues aun cuando el inmueble objeto de esta causa se ubica en el Ejido de ***** de Asientos Aguascalientes, el Comisariado de dicho Ejido ha **informado que no obran en sus archivos documento alguno que respalde la compraventa a que se refiere el oferente.**

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en copia certificada de todo lo actuado en el expediente *****/2014 del Juzgado Primero de lo Civil de este Estado y lo cual corre agregado a los autos de la foja ochocientos cincuenta y cuatro a mil seiscientos dos de esta causa, que por referirse a actuaciones judiciales se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental que le es desfavorable al oferente, al desprenderse de la misma lo siguiente:

a).- La causa civil indicada, corresponde a un juicio tramitado en la vía única civil por ***** en contra de ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , juicio en el cual se reclamaron las siguientes prestaciones: a) *La cancelación del asiento registral inscrito bajo el número ***** del libro ***** de la sección ***** , del Municipio de Aguascalientes, del Registro Público de la Propiedad del Estado, relativo a la sentencia definitiva dictada en el juicio único civil numero *****/204 del índice del Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial del Estado, con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga; sentencia en la que se declara que los demandados ***** y ***** adquieren por prescripción positiva el siguiente bien inmueble: EL solar urbano identificado como lote ***** , manzana ***** de la zona de asentamientos humanos ***** del ejido ***** , municipio de Asientos, Aguascalientes; mismo que cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en 44.59 metros, linda con solar *****; AL SURESTE, en 13.68 metros, linda con carretera *****; AL SUROESTE, en 39.61 metros, linda con carretera *****; AL SUROESTE, en 39.61 metros, linda con solar *****; AL NOROESTE, en 23.97 metros, linda con ***** . Inmueble actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ***** del libro ***** de la sección primera del Municipio de Asientos, donde se contiene el asiento registral de un contrato de compraventa por el que se transmitió el sola al hoy finado ***** . Bien que en su inscripción original estaba amparado con el título de propiedad número ***** , expedido por el Registro Agrario Nacional en fecha ***** , y se encuentra asentado en el Registro Público de la Propiedad del Estado bajo el número ***** del libro ***** de la sección primera del Municipio de Aguascalientes, a nombre del suscrito ***** . Asimismo la cancelación del sello asentado en la inscripción original del inmueble, que remitía, indicando cambio de propietario, el asiento registral inscrito bajo el número ***** del libro*

**** de la sección ****, del municipio de Aguascalientes; b) Se declare la inexistencia del contrato de compraventa celebrado entre los C. C. **** y ****, como vendedores, y **** (hoy finado), como comprador, de fecha 27 de octubre de 2006 y celebrado en esta ciudad de Aguascalientes, respecto inmueble señalado en el inciso anterior. Contrato inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **** del libro **** de la sección primera del Municipio de Asientos; c) Como consecuencia de lo anterior, se declare la inexistencia de la adjudicación testamentaria y la escritura pública que la contiene a favor de la C. **** respecto del inmueble en mención; d) Derivado de lo anterior, la declaración de que el título de propiedad número ****, de fecha 20 de julio de 1994, expedido por el Registro Agrario Nacional a favor del actor ****, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ****, del libro **** de la sección primera del municipio de Aguascalientes, se encuentra actualmente vigente; e) Como consecuencia de las anteriores prestaciones, se haga la entrega real y material del inmueble a su propietario original, el suscrito ****, con todos sus frutos y accesorios; f) Por el pago de los gastos y costas que con la tramitación del presente juicio se erogaren. Que habiéndose emplazado a los demandados y agotado el procedimiento en todas sus etapas, concluyó con sentencia definitiva dictada el diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, por la cual se declaró inexistente el contrato de compraventa celebrado el veintisiete de octubre de dos mil seis por **** y **** como vendedores y **** como comprador, respecto del inmueble que se describe en el inciso a) de las prestaciones antes transcritas y que se consignan en la escritura pública número dieciséis mil seiscientos cincuenta y siete, volumen ****, de fecha veintisiete de octubre de dos mil seis, ordenándose también

la cancelación de la inscripción que de dicha escritura obra en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así como la cancelación de la cuenta catastral que le fuera asignada y declarándose que el Título de propiedad número *****, de fecha veinte de julio de mil novecientos noventa y cuatro, a nombre de ***** sobre el inmueble objeto de la causa indicada se encuentra vigente; sentencia que fue confirmada por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, mediante ejecutoria dictada el dieciséis de febrero de dos mil diecisiete.

b).- También se desprende de la documental en comento, que el fundatorio de la acción ejercitada en la causa civil mencionada en el inciso anterior, fue lo actuado en el juicio número *****/2004 del juzgado Mixto de Primera Instancia con Sede en Pabellón de Arteaga Aguascalientes, **relativo a un juicio tramitado en la vía Única Civil por ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos de Cobranza, Actos de Administración y para Actos de Dominio de ***** y *******, en contra de ******, en el cual se reclamaron las siguientes prestaciones: A - Del C. ******, *demando la Declaración de Prescripción a favor de mis representados, respecto del Inmueble Solar que se encuentra debidamente Registrado ante el Registro Agrario Nacional, en esta ciudad de Aguascalientes, bajo el folio ******, *acta de asamblea delimitación y asignación de tierras ejidales de fecha 18 de junio de 1994 del Ejido ******, *del Municipio de Asientos, Ags., con una superficie de 779.00 metros cuadrados, ubicado en la manzana ******, *Lote ******, *Zona ******, *con las siguientes medidas y colindancias: al noreste, en 44.59 mts.*

con solar *****; al sureste, 13.68 mts. con carretera *****, Zac., al suroeste, en 39.59 mts. con solar *****; al noroeste en 23.97 mts. con *****, según la constancia que acompaño a la presente, expedida por el LIC. JOSE ROMO ALVAREZ, Subdelegado de Registro y Asuntos jurídicos, así como de la escritura pública a favor del señor *****, actualmente soy titular por haberlo adquirido legítimamente por compra-venta, celebrada con el señor ***** desde el día 15 de febrero de mil novecientos noventa, por la cantidad de Dieciséis Millones de Pesos, o su paridad cambiara en la actualidad, sin que a la fecha haya tenido problemas con terceros con relación a la posesión del Lote *****, de la manzana *****, Zona *****, B.- Del Director del Registro Público de la Propiedad, con sede en la ciudad de Aguascalientes, la cancelación de la Inscripción del predio descrito y que aparece a favor del señor *****, bajo el número ***** del libro ***** de la sección primera de Asientos, Aguascalientes; C.- Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio y que por culpa del hoy demandado me veo en la necesidad de promover.”. Por otra parte, en el punto dos de hechos de la demanda que da origen al juicio indicado en líneas que anteceden, refiere el Apoderado de los accionantes lo siguiente: **“Contrataron las partes que una vez cubierta la cantidad pactada de dieciséis millones de pesos, en un plazo de dos meses al contrato verbal de compraventa, el ahora demandado escrituraria inmediatamente dicho predio, por lo que se le cubrió totalmente el precio el día catorce de marzo de mil novecientos noventa, siendo requerido por mis representados en múltiples ocasiones para que cumpliera con la estipulación, sin que a la fecha se haya dado cumplimiento por parte del vendedor a los reclamos de la parte compradora.”**; Seguido el juicio por

toda sus etapas concluyo con sentencia definitiva dictada el veinticinco de octubre de dos mil cuatro y por la cual se declaro procedente la prescripción positiva a favor de ***** y *****, respecto del inmueble que se describe en el inciso a) del capítulo de prestaciones del juicio de referencia.

a).- El demandado ***** en la causa indicada, promovió Amparo que se radico bajo el número ***** del Juzgado Segundo de Distrito en el Estado, contra actos del Juez Mixto de Primera Instancia del Primer Partido Judicial del Estado y derivados del juicio Civil *****/2004 de dicho Juzgado, al haber sido privado de la Propiedad del inmueble objeto de la causa por no haber tenido conocimiento del Juicio en razón del indebido emplazamiento que se le practico y que al ser resuelto por sentencia de fecha siete de marzo de dos mil doce, la Justicia de la Unión lo Amparo y protegió contra los actos reclamados **y en cumplimiento a tal resolución, el Juez Mixto de Primera Instancia del Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga Aguascalientes dejo insubsistente todo lo actuado en autos del expediente *****/2004, a partir del ilegal emplazamiento realizado al demandado ***** con fecha diez de mayo de dos mil cuatro y ordenando reponer el procedimiento;** requiriendo a los actores para que impulsaran el procedimiento, con apercibimiento que de no hacerlo se le tendría por desistido de la acción intentada, apercibimiento que hizo efectivo, todo lo cual se desprende

de las constancias que obran a fojas doscientos cincuenta y cinco a doscientas setenta y nueve de este asunto.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el contrato de compraventa que se anexo al escrito inicial de demanda y obra a fojas cuatro de esta causa, respecto al cual la parte oferente en aras de perfeccionamiento también ofreció la prueba de **PATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado *****, quien en audiencia de fecha quince de marzo del año en curso, manifestó no reconocer el Contenido ni la firma que obra en la documental privada en comento, por lo que en observancia a esto y a lo previsto por los artículos 335 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado a la misma no se le otorga ningún valor, al establecer dichas disposiciones lo siguiente:

ARTÍCULO 335.- *La valoración de las pruebas se hará de acuerdo con el presente Capítulo, a menos que por el estrecho enlace de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, el tribunal adquiera convicción distinta, respecto de los hechos materia del litigio. En este caso, deberá fundar el juez cuidadosamente esta parte de su sentencia.*

ARTÍCULO 343.- *Los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio, en términos legales. Teniendo valor probatorio pleno, sólo cuando se relacionen con otros medios de prueba que hagan presumir la veracidad de aquellos documentos privados.*

Preceptos legales de los cuales se desprende que los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por el actor en el juicio y aun en este supuesto, para que tenga valor probatorio, es necesario que estén relacionados con otros medios de prueba y que conlleven a presumir la verdad de su contenido, condición que no se da por cuanto a la documental en análisis y por el contrario existen medios de prueba que desvirtúan el contenido de la misma, como se establece a continuación:

- De la causa civil número *****/2004 del Juzgado Mixto de Primera Instancia con sede en Pabellón de Arteaga Aguascalientes y que se origino en razón de la demanda presentada por *****, como Apoderado de ***** y *****, **misma que presento el seis de enero de dos mil cuatro**, en la cual vierte confesión expresa de que **el quince de febrero de mil novecientos noventa**, sus **poderdantes celebraron un contrato verbal de compraventa con ***** respecto del Solar Urbano con superficie de 779.00 metros cuadrados, ubicado en la manzana *****, Lote *****, Zona *****, con las siguientes medidas y colindancias: al noreste, en 44.59 mts. con solar *****; al sureste, 13.68 mts. con *****, Loreto , Zac., al suroeste, en 39.59 mts. con solar *****; al noroeste en 23.97 mts. con Escuela Secundaria Técnica Nu. *****, **estipulándose como precio la cantidad de dieciséis millones de pesos los que cubrieron el catorce de marzo de mil novecientos noventa.****

Por otra parte, se tiene que al escrito inicial de demanda que da origen a la presente causa, se anexan como fundatorio de la acción el Contrato a que se refiere la documental en análisis y **de esto se desprende que las partes de este juicio, en fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres celebran otro Contrato Privado de Compraventa, respecto del lote de terreno número ****, ubicado en ***** en ***** , Asientes, Aguascalientes, sobre la carretera de ***** e indican como precio de la operación la cantidad de siete mil nuevos pesos y que se cubrieron a la firma del contrato,** además afirmando en los hechos de su demanda que el inmueble se identifica actualmente como lote diecisiete, sin que exprese la causa que origino la celebración de un nuevo Contrato y que nuevamente se volviera a pagar la cantidad de siete mil nuevos pesos como precio.

De lo anterior se desprende que el inmueble descrito corresponde al que es objeto de la causa que se resuelve y además que para la fecha en que presento la demanda no existía el contrato de compraventa que hoy se exhibe como fundatorio de la acción, pues en la causa civil *****/2004 del Juzgado Mixto de Primera Instancia con sede en Pabellón de Arteaga Aguascalientes, se manifestó como acto generador de la posesión que los accionantes detentaban sobre el solar descrito y entre ellos *****, **un contrato verbal de compraventa de fecha anterior al que es base de la acción de la presente causa;** además en la mencionada causa se manifiesta como precio la suma de

dieciséis millones de viejos pesos y que lo cubierto en su totalidad el catorce de marzo de mil novecientos noventa, mientras que en el contrato basal se señala que el precio fue de siete mil nuevos pesos y que se cubrió a la celebración del Contrato que fue el veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres; elementos que arrojan presunción grave de que es inexistente el Contrato de Compraventa base de la acción y ante esto no se le otorga ningún valor en observancia a lo que disponen los artículos 335 y 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de los cuales el último de ellos claramente establece que no basta que el documento provenga de las partes y que no sea objetado por su autor para que tenga pleno valor, pues para ello exige que se encuentre relacionado con otros medios de prueba que hagan presumir la veracidad de su contenido y lo cual se sostiene así al final del criterio que a continuación se vierte:

COMPRAVENTA, CONTRATO DE. INSUFICIENCIA DE LA CONFESION FICTA PARA ACREDITAR SU CELEBRACION.

La confesión ficta por no comparecer a absolver posiciones es insuficiente para acreditar plenamente la celebración de un contrato que, como el de compraventa, deba constar por escrito por disposición de la ley, según se desprende de la aplicación del sistema legal sobre apreciación de la prueba, en relación con la circunstancia real de esta clase de confesión respecto a la verdad objetiva y los fines perseguidos por el legislador al prever la forma escrita en dichos contratos. En efecto, el principio esencial del sistema que regula la valoración de la prueba en materia civil, radica en que el juzgador las aprecia en conjunto y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, como se aprecia del contenido del vigente artículo 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En esa virtud, debe estimarse que por su propia naturaleza, la confesión

ficta es un elemento poco confiable para llegar a la verdad objetiva que se busca, pues dicha eficacia que originalmente se otorgó a la aludida confesión, se fundó en el principio consistente en que la persona que no comparece a absolver posiciones, lo hace por el temor de llegar a admitir la verdad de algo que puede perjudicarlo, a lo que está presta a huir por naturaleza; pero la validez de este principio no resulta ajustada a la vida actual, ya que según se advierte de las experiencias que esta arroja, pueden surgir muchos imponderables en cada caso concreto que impidan la comparecencia oportuna ante la autoridad judicial, derivados de la extensión territorial de las ciudades contemporáneas, de sus complicados medios de transporte, de sus vías de comunicación, de la dispersión de los inmuebles donde se ubican los tribunales, etcétera; eventos que suelen constituir los aludidos imponderables, ajenos totalmente al presunto temor de admitir la verdad de algo que suele ser perjudicial para el deponente. La existencia de la ley relativa a que ciertos actos jurídicos consten por escrito, como un requisito *ab probationem*, con el fin que se produzca certeza y seguridad plena sobre su existencia y de las obligaciones y derechos que les resulten a las partes, con el objeto de que no se genere la incertidumbre que multiplica los conflictos y es fuente de malestar e inestabilidad social, no puede llevar al extremo de impedir que, cuando no se celebre uno de estos actos en la forma legal requerida, se pueda acreditar su existencia y contenida con otros medios de prueba, porque no existe disposición alguna o principio jurídico que establezca tal restricción; sin embargo, con la finalidad perseguida con dicho formalismo legal atañé a la seguridad jurídica y al interés social, los elementos que substituyan a la forma escrita, deben producir una fuerza de convicción equivalente, por lo menos, a la que generan los documentos no objetados ni impugnados de falsedad. En estas circunstancias, resulta evidente que la confesión ficta en comento no satisface por sí sola la exigencia cuestionada, en atención a que las reglas de la lógica y la experiencia demuestran que esta probanza no puede producir el mismo grado de convicción que un documento privado no objetado ni impugnado de nulidad, por lo que sólo debe tenerse como un simple indicio cuando se trata de acreditar la existencia de un

contrato, como en la especie lo es el de compraventa, indicio que para constituir prueba plena, no debe estar desvirtuado, sino al contrario, debe administrarse con otros elementos de convicción. *Época: Octava Época. Registro: 222863. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo VII, Mayo de 1991. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 163.*

Se aclara que a la parte actora también le fueron admitidas como pruebas la testimonial consistente en el dicho de ****, ***** y *****, así como la documental en vía de informe consistente en el que rindiera la oficina catastral del Municipio de Asientos, Aguascalientes, las que no se desahogaron por causa imputable al oferente en cuanto a la primera, según se desprende del acta de audiencia de fecha quince de marzo del año en curso, y por cuanto a la segunda no existir la dependencia a cuyo cargo se ofreció la prueba, como así lo informo el tesorero Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Asientos Aguascalientes, en su informe que corre agregado a fojas cuarenta y siete de esta causa.

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de su acción, en observancia las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones del Código Civil vigente del Estado, que a continuación se transcriben:

Pues bien, es obligación del juzgado, el estudiar los elementos de procedibilidad de la acción, independientemente de que el demandado no se excepciones, mayormente en el caso, en razón de que el demandado *****

invoca entre otras excepciones, la de falta de acción y de derecho, sustentada en que jamás ha transmitido al actor la propiedad del inmueble a que hace referencia en su demanda, por lo que se procede al estudio de los elementos de procedibilidad de la acción Proforma a que se refieren los artículos 25 y 27 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y los cuales se desprenden de 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 1677.- 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.

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 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.

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

De acuerdo a lo que disponen los artículos transcritos, para la existencia de un Contrato de Compraventa sobre un inmueble, se requiere el Consentimiento de quienes lo celebran, que se precise el objeto y el precio, además que se otorgue en escritura pública y se establece que mientras no se otorguen con tal formalidad no será válido; por otra parte, es necesario señalar que la falta de formalidad respecto de un Contrato de Compraventa sobre un inmueble, únicamente acarrea la nulidad relativa de dicho acto jurídico, pues así se desprende de la parte final del artículo 1716, al otorgar a las partes que lo celebraron el derecho de exigir se le dé al contrato la forma legal y para ello únicamente deberán demostrar de manera fehaciente la voluntad de las partes para celebrar el Contrato.

En el caso en análisis, se tiene que el actor no justifico la existencia del Contrato de Compraventa que afirma celebros con el demandado el veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres, respecto del inmueble que describe en el inciso b) del proemio de su demanda,

pues no obstante la obligación que tiene de demostrar los hechos constitutivos de su acción acorde a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no aporto prueba eficaz alguna que conlleve a establecer la existencia del Contrato a que hace referencia, dado que a la documental privada relativa al Contrato de Compraventa que obra a fojas cuatro de esta causa no se le otorgo ningún valor, pues esta Autoridad adquirió convicción de que tal acto jurídico no se llevo a cabo, en razón de que en la causa civil numero *****/2004 del Juzgado Mixto de Primera Instancia con sede en Pabellón de Arteaga Aguascalientes, ***** en su carácter de Apoderado de ***** y su esposa *****, manifestó que sus poderdantes habían adquirido de ***** el mismo inmueble a que se refiere el presente asunto, **mediante un contrato verbal de compraventa de fecha anterior al que es base de la acción de esta causa;** además de manifestar como precio la suma de dieciséis millones de viejo pesos y que lo cubierto en su totalidad el catorce de marzo de mil novecientos noventa, mientras que en el contrato basal se señala que el precio fue de siete mil nuevos pesos y que se cubrió a la celebración del Contrato que fue el veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres, lo que no es creíble de que se celebran dos contratos de compraventa en diferentes fechas, por las mismas personas, sobre el mismo inmueble y diferente precio y menos creíble que se cubrieran ambos precios. Como consecuencia de lo anterior, se establece que el actor no demostró la voluntad de ***** por cuanto a la celebración del Contrato de Compraventa de

fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres y que es lo que exige el artículo 1716 para que proceda la acción proforma que para el contrato de Compraventa exige el artículo 2188 del Código Civil vigente del Estado, de donde deriva lo fundado de la excepción de falta de acción y de derecho que invoca *****, por lo que resulta ocioso abordar las demás excepciones que invoca este.

En merito de los considerandos que anteceden, se declara que no le asiste derecho a ***** para demandar a ***** las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, por no acreditar los requisitos que para el ejercicio de toda acción exige el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, absolviéndose al demandado ***** de cada una de las prestaciones que se le reclaman, en apego a lo previsto por el artículo 82 del señalado Ordenamiento legal.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y además a que el actor resulta perdidoso, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio los que se cuantificaran en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 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.- Se declara que el actor ***** no probó la acción que ejercito, al no demostrar la existencia del Contrato de Compraventa el cual exigía su otorgamiento en escritura pública.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** probó la excepción de Falta de Acción y de Derecho.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se absuelve al demandado ***** de las prestaciones que se le reclaman en el proemio de la demanda.

CUARTO.- Se condena al actor a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 10, 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 B, 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 contará con los datos que refiere el proponente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho**.

L´APM/Shr*