

Aguascalientes, Aguascalientes, a // de // de  
dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva  
los autos del expediente \*\*\*\*\*/2018 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 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 ejercitan la acción personal de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, 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 el accionante y regulada en los artículos que comprende el título sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a) El cumplimiento de las cláusulas acordadas y establecidas dentro del contrato privado de compraventa celebrado en fecha diecisiete de enero del año dos mil siete, denominado por las partes como de promesa de compra venta; b) Como consecuencia de lo*

anterior, el otorgamiento de la posesión de dicho inmueble y a su vez firma de las escrituras correspondientes ante Notario Público, en los términos a que se obligo el demandado en las clausulas primera, quinta y sexta del documento que me sirve de base de la acción; c) El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se llegue a originar.". . Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado \*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se funda, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción; y **2.-** La de Falta de Veracidad por cuanto a los hechos de la demanda.

**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 los escritos de demanda y contestación a la misma, 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 demandada 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 diecinueve de los corrientes

desahogo aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto por cuanto a los hechos controvertidos el haberse obligado a su parte en el contrato basal, a asistir a las reuniones que se efectuaran con motivo de la regularización de la tenencia de la tierra que se realizarían en la Colonia en donde se ubica el terreno objeto del contrato, que tenían por objeto regularizar la tenencia de la propiedad dado que pertenecía a un Ejido, además de que en ningún momento se obligo el articulante a entregarle documentación alguna confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta desfavorable a la parte actora, en observancia a lo siguiente:

Ciertamente el demandado, en su escrito de contestación de demanda como al articular posiciones, confiesa el haber celebrado un Contrato de Compraventa con la parte actora el diecisiete de enero de dos mil siete, respecto del terreno ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes de este Estado, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros con lote baldío; AL SUR, en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con calle de su ubicación; AL PONIENTE, en \*\*\*\*\* metros con calle \*\*\*\*\*; además el haberse estipulado como precio de la operación la cantidad de cincuenta y ocho mil pesos y de los cuales la parte actora ha realizado los siguientes pagos:

a).- La cantidad de treinta y un mil pesos al momento de celebrar el Contrato.

b).- La cantidad de trece mil pesos mediante la entrega de una camioneta marca Ford Ranger, cuatro por cuatro modelo mil novecientos ochenta y siete.

c).- La suma de trece mil pesos mediante la suscripción de un pagaré en fecha diecisiete de mayo de dos mil siete y suscribiendo un pagaré en garantía, el cual se cubrió en la mencionada fecha.

De lo anterior se desprende que la parte actora únicamente ha cubierto la cantidad de cincuenta y siete mil pesos, restando por pagar la cantidad de mil pesos.

Y la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que corresponde a la parte actora la carga de la prueba por cuanto al pago del precio estipulado, como así se desprende de lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues exigir ello a la parte demandada,

equivaldría a obligarlo a probar una negación que no encuadra en ninguno de los supuestos a que se refiere la segunda de las normas citadas; no obstante lo anterior, se tiene que la parte actora no justifico el haber cumplido en su totalidad con la obligación sobre el pago del precio estipulado, pues confiesa en el punto dos de hechos de su demanda, que dicho precio fue la cantidad de cincuenta y ocho mil pesos y aun cuando afirma que ya lo cubrió con las partidas que señala en los incisos del mencionado hecho, de los mismos se desprende que tan solo cubrió la cantidad de cincuenta y siete mil pesos, de donde surge presunción grave que no ha pagado totalmente el precio convenido; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 362 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VII.-** En mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora no justifica los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

De acuerdo con lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfeccionan los Contratos mediante el consentimiento de quienes lo celebran, cada uno de ellos se obliga en la manera y términos que aparezca quiso obligarse; ahora bien, de acuerdo a lo confesado por las partes tanto en el

escrito de demanda como en la contestación, ha quedado plenamente acreditado que en fecha diecisiete de enero de dos mil siete las partes de este juicio celebraron un Contrato de Compraventa, el demandado \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* en calidad de compradora, respecto del terreno ubicado en Calle \*\*\*\*\* número doscientos dieciocho de la Colonia \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes de este Estado, además el haberse estipulado como precio de la operación la cantidad de **cincuenta y ocho mil pesos**.

Por otra parte, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, quien ha cumplido con sus obligaciones derivadas de un Contrato, podrá exigir de su contraria el cumplimiento del Contrato o la rescisión del mismo, es decir que esta norma establece como condición, que quien pretenda la rescisión de un Contrato, deberá probar que su parte ha cumplido plenamente con las obligaciones que le impone dicho acto jurídico; no obstante lo anterior, se tiene que la parte actora aun cuando confiesa que el precio fue de cincuenta y ocho mil pesos, también confiesa de igual forma que solo cubrió la suma de cincuenta y siete mil pesos, según se desprende de los pagos que describe en el punto dos de hechos de su demanda, consecuentemente la actora no justifico el haber cubierto totalmente el precio estipulado en el Contrato de Compraventa base de la acción.

Dado lo anterior, ha lugar a determinar que en el caso no le asiste derecho a la actora para exigir del demandado que le otorgue el Contrato base de la acción en escritura pública, en razón de que su parte no demostró el haber cumplido con su obligación de pago que es un elemento de procedibilidad de la acción señalada, de acuerdo a lo que establece el artículo 1820 del Código sustantivo de la materia vigente de la Entidad, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **"ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado. *Tesis: III.2o.C. J/8Semana Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. No. De Registro: 191273. Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XII, Septiembre de 2000. Pag. 598. Jurisprudencia (Civil)".*

Dado lo anterior, resulta ocioso abordar las excepciones planteadas por el demandado, a quien se absuelve de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, en apego por lo previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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..."**. Con sustento en esto y en virtud de que la parte actora resulta perdidosa, se le condena a cubrir al demandado los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678, y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado; 1°, 2°, 25, 27, 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 la actora \*\*\*\*\* no probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* justifica en parte sus excepciones,

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, en virtud de que la actora no justifico el cumplimiento de su obligación de pagar totalmente el precio estipulado en el contrato base de la acción.

**CUARTO.-** Se condena a la actora a cubrir al demandado los gastos y costas del juicio.

**QUINTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 68 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 promovente, 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 I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA**

**MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC.**

**HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

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

*L´APM/Shr\**