

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **\*\*\*\*\*/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.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente 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 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.**".- Estando citadas las partes para oír sentencia, se procede a dictarla conforme a lo ordenado en el precepto legal transcrito.-

**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, siendo que en el caso a estudio, en la acción principal se ejercita la acción de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en

escritura pública y en reconvención se ejercita la acción de rescisión de contrato, dándose así el supuesto de la norma indicada; 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 los actores para el ejercicio de las acciones que han hecho valer, es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercitan las acciones personales de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública así como la de rescisión de contrato y respecto a las cuales el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno, y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por los accionantes; y habiéndose contestado las demandas, se pasa al estudio de las acciones ejercitadas y excepciones opuestas.-

**IV.-** La actora en el principal \*\*\*\*\* 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 por sentencia firme se declare judicialmente el cumplimiento del contrato privado de compraventa celebrado por la suscrita y la C. \*\*\*\*\*, en fecha 05 de Noviembre de 1995, respecto de una fracción del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*

número \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad Capital (fracción del predio ahora conocido como \*\*\*\*\*, de la misma Colonia).- **B).**- Como consecuencia de lo anterior, se condene a la demandada a realizar los trámites necesarios antes las autoridades competentes la subdivisión del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\*, de esta ciudad capital (ahora conocido como \*\*\*\*\*, de la misma Colonia).- **C).**- Como consecuencia de lo anterior, para que se condene a la demandada al otorgamiento y firma de la escritura correspondiente a mi favor ante un Notario Público de los del Estado de Aguascalientes, en términos de la Cláusula Tercera del contrato base de la acción.- **D).**- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.”. **Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.-**

La demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO O DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA.- 3.- FALTA DE PAGO.- 4.- INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS PARCIALES PARA CUBRIR EL PRECIO TOTAL DE LA COMPRA VENTA.- 5.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

Asimismo, \*\*\*\*\* reconviene a \*\*\*\*\*, por el pago de y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).**- Para que mediante sentencia judicial irrevocable que se dicte en este juicio plenario, se declara la resolución o rescisión del contrato privado de compraventa celebrada entre la suscrita y ahora demandada y la

aquí demandada y actora \*\*\*\*\*, en fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, respecto del bien inmueble que en seguida se describe: UNA FRACCIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*\*\* COLONIA \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS: AL ORIENTE.- Mide \*\*\*\* metros de frente. AL PONIENTE mide \*\*\*\*\* metros de fondo (ahora conocido como \*\*\*\*\* de la misma Colonia).- **B).**- Para que mediante sentencia judicial irrevocable que se dicte en este juicio, como una consecuencia directa e inmediata de la prestación que antecede, se condene a la señora \*\*\*\*\*, a restituir la posesión real y material a la suscrita del inmueble detallado en la prestación anterior.- **C).**- Para que mediante sentencia judicial firme se condene a la demandada \*\*\*\*\*, a pagar a la suscrita, por concepto de daños y perjuicios, por no cumplir con el precio pactado en la compra-venta del bien inmueble objeto de la compra-venta y demás anexidades legales; a partir del cinco de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, fecha en la que la demandada reconvencionista celebró el contrato de compraventa. En la inteligencia de que esta prestación será líquida en el periodo de ejecución de sentencia.- **D).**- Para que mediante sentencia firme se condene a la señora \*\*\*\*\*, a cubrir a la suscrita una renta mensual por el uso del inmueble que sea fijada por peritos durante la secuela procesal, a partir de la fecha en que se recibió la posesión del inmueble y hasta la total desocupación y entrega material a la suscrita del bien inmueble descrito en la primera de las prestaciones de este capítulo.- **E).**- Para que mediante sentencia judicial irrevocable, se ordene la revocación, cancelación del oficio de aviso al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, a efecto de que se cancele la inscripción de la demanda inicial.- **F).**- Para que mediante sentencia irrevocable se condene a la demandada a

restituir a la suscrita las cantidades que tenga que erogar por concepto de gastos y costas procesales surgidas por la tramitación de este juicio, ya que por culpa de la demandada debido a su incumplimiento al contrato base de la acción el suscrito no tengo otra opción que llamarla a juicio en la vía y forma propuestas.”. **Acción contemplada en los artículos 1820 y 2164 del Código Civil vigente del Estado.**

La demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR LA PRESTACIÓN MARCADA CON EL INCISO A) DE LA RECONVENCIÓN.- 2.- PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.- 3.- OSCURIDAD EN LA DEMANDADA.-**

**V.-** Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por la demandada reconvencionista y actor en el principal \*\*\*\*\*, resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos 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 ya que la

excepción se sustenta en que la demanda interpuesta por la actora reconvencionista es omisa al señalar de manera clara y precisa las circunstancias de tiempo, modo y lugar los hechos que le dan su supuesto derecho de demandar la rescisión del contrato; sin embargo, esta autoridad declara improcedente la excepción en comento pues la actora reconvencionista redactó en su escrito de reconvención, en su apartado de hechos, diversas circunstancias sobre las cuales pretende sea basada su acción, de lo cual se le entregó copia a la demandada reconvencionista al momento de ser emplazada y no le causa indefensión alguna, pues como se ha dicho se le hicieron saber los hechos en que la actora reconvencionista funda su reconvención y la demandada reconvencionista dio contestación a la reconvención refiriéndose a cada uno de los hechos señalados por la actora reconvencionista y además opuso excepciones, por lo que se considera que tiene pleno conocimiento de los hechos que le reclama la parte actora reconvencionista, por lo cual no se produce oscuridad alguna en la demanda que impidieran a la demandada oponer excepciones tal y como lo hizo, por ello esta excepción resulta infundada.-

**VI.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece lo siguiente: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus**

**excepciones.”.** En observancia a dicho precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de sus respectivas acciones y excepciones y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, **es únicamente la actora en el principal y demandada en la reconversión, quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha cuatro de julio de dos mil diecinueve, en la que se le tuvo por confesa a la demandada de las posiciones previamente calificadas de legales y con ello reconociendo que celebró con la C. \*\*\*\*\*, contrato de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad (actualmente calle \*\*\*\*\* número \*\*\*, colonia \*\*\*\*\*), pactando como precio del mismo la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100) entregando un enganche de \$500.00 (quinientos pesos 00/100) y el resto mediante mensualidades de \$1,000.00 (un mil pesos 00/100), siendo pagado dicho inmueble en su totalidad por parte de la C. \*\*\*\*\*, sin que se haya hecho la subdivisión ni la escrituración correspondiente de dicho predio; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en

el Estado, ya que aún cuando el artículo 339 del Código antes mencionado, indique que la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción y además que de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la prueba rendida en esos términos tiene el efecto de una presunción admite prueba en contrario, sin embargo, la misma no fue desvirtuada con algún elemento de prueba que desacredite los hechos de los que se tuvo por confesados a la demandada, razón por la que se le otorga pleno valor probatorio y con ello robusteciendo lo afirmado por la parte actora principal.

**CONFESIONAL EXPRESA** misma que hace consistir en aquella que realiza \*\*\*\*\*, en su escrito de contestación a la demandada, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo previsto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que efectivamente la antes indicada reconoció que celebró contrato de compra venta con \*\*\*\*\*, así como que recibió la cantidad de \$1,000.00 (un mil pesos 00/100) a la firma del contrato, sin que haya realizado la subdivisión del inmueble motivo del presente juicio.-

**DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en el contrato de compraventa de fecha cinco de noviembre del año mil novecientos noventa y cinco, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, visible de fojas siete y ocho de los autos, así como documento

que dice "ASUNTO: COMPRA-VENTA DE TERRENO", visible a foja nueve de autos y respecto a los cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha cuatro de julio del presente año, a quien en se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de dichos documentos en términos del artículo 241 del Código de Procedimientos Civiles, por lo anterior, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con las mismas que el día cinco de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa con el carácter, términos y condiciones que de los mismos se desprenden.-

**DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en once recibos y cinco pagarés con diversas fechas y montos, obrando los primeros mencionados de la foja diez a la veinte de autos, y los pagarés obran en autos en copia cotejada de la foja veintisiete a la veintiocho en autos, cuyos originales obran en la seguridad del juzgado y en estos momentos se tienen a la vista, respecto a los cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*, a quien en audiencia de fecha cuatro de julio

del presente año, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de dichos pagarés y por cuanto a los recibos señalados, la parte demandada no objetó los mismos en el término que establece el artículo 293 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es decir, dentro del término de tres días posteriores a la notificación del auto admisorio de pruebas, aunado a que en la confesional a cargo de \*\*\*\*\*, se le tuvo por confesa a la misma de que le fue pagado la totalidad del precio convenido por la compraventa; en consecuencia, a los pagarés y recibos en comento, se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con los mismos que \*\*\*\*\* realizó diversos pagos a \*\*\*\*\*, por los montos que en cada documento se refieren, los que si bien en su conjunto no suman la cantidad de DIEZ MIL PESOS, sin embargo, como se verá más adelante, la demandada reconoce que recibió un pago inicial de MIL PESOS y no de QUINIENTOS PESOS, además de que se le tuvo por confesa de que recibió el pago total del precio de la compraventa, razón por la cual justifican el pago total del precio convenido.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la escritura pública número novecientos nueve, pasada ante la fe del Notario Público número 24 de los del Estado, visible de la foja setenta y uno a ochenta de autos y

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en la manifestación de predio urbano número \*\*\*\*\*, que obra a foja veintiséis de autos, y respecto a esta última la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha cuatro de julio del presente año, a quien se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de dicho documento, por lo anterior, a las pruebas antes indicadas se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281, 341 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las cuales se acredita que el predio motivo del presente juicio se localiza dentro de uno de mayor superficie, mismo que se encuentra a nombre de \*\*\*\*\*.-

**DOCUMENTAL** consistente en el escrito que aparece suscrito por el Presidente del Comisariado Ejidal \*\*\*\*\*, de fecha doce de octubre de mil novecientos noventa y ocho, visible a foja veintiséis de autos, a la cual no se le concede valor probatorio alguno al ser documento privado, ello en razón de que no fue expedido por servidor público revestido de fe pública o en ejercicio de sus funciones, según lo prevé el artículo 218 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, aunado a que el mismo previene de tercero y éste no fue robustecido con algún elemento de prueba que llegue a demostrar la

veracidad de su contenido, además de que en éste solamente se señala que \*\*\*\*\* es propietaria de un bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* del "\*\*\*\*\*", sin que señale el número correspondiente, de ahí que no se pueda conceder valor alguno a la documental en comento.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en cuatro recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, visibles de la foja veintidós a veinticinco de auto, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el servicio de luz en el inmueble "La \*\*\*\*\* número \*\*\*\*, \*\*\*\*\* de esta Ciudad", se encuentra dado de alta a nombre de \*\*\*\*\*.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE AGUASCALIENTES, visible de la foja ciento dieciocho a la ciento diecinueve, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con al que se acredita que en la base de datos electrónica que lleva dicha secretaría para el registro y expedición de constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística (uso de suelo) no se encontró subdivisión en el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*,

Ejido \*\*\*\*\* de esta Ciudad.-

**TESTIMONIAL** desahogada en audiencia de fecha cuatro de julio del presente año, únicamente con el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pues el oferente se desistió del dicho de \*\*\*\*\* , según se desprende de lo actuado en la audiencia antes mencionada; a la cual no se le concede valor probatorio alguno conforme al artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que \*\*\*\*\* señala que conoce a las partes del juicio desde hace como "diecisiete" años y que sabe celebraron un contrato de compraventa sobre la casa ubicada en "\*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , fraccionamiento \*\*\*\*\*", asimismo, el testigo \*\*\*\*\* , señala que sabe que las partes celebraron un contrato hace "diecisiete" años de compraventa de un terreno "al parecer en diez mil quinientos o diez mil pesos" que el último pago fue de "mil quinientos pesos" y que lo sabe porque "llevamos cierta comunicación de mi esposa, mi cuñada \*\*\*\*\* y la vecina \*\*\*\*\*; por lo tanto esta autoridad observa que los testigos no tienen conocimiento directo de los hechos sobre los cuales declararon y de ahí que no se le conceda valor alguno a la prueba en comento; aunado a ello, refirieron que la compraventa se hizo hace diecisiete años, siendo que esta data de mil novecientos noventa y cinco, es decir, hace veintidós años y no diecisiete como los testigos lo señalaron; además de ello, hacen mención a un inmueble distinto al de la

compraventa materia de este juicio, pues este último es actualmente el ciento diez y los testigos señalan como número del mismo el ciento seis, por lo que se refieren a inmuebles totalmente distintos, de ahí que no se le pueda conceder valor alguno a su dicho.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, las que son favorables a la actora en el principal por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

Asimismo, la demandada en el principal \*\*\*\*\*, al contestar el hecho dos de la demanda, reconoció que *al momento de la compraventa* recibió un pago por MIL PESOS y no de QUINIENTOS PESOS, es decir, un primer pago por MIL PESOS.-

**PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la actora en el principal, esencialmente la humana que se desprende del hecho que no fue desvirtuado el contrato de compraventa que refiere ni tampoco el pago total del precio convenido por la misma, pues aún cuando los recibos y pagarés exhibidos para acreditar el pago del precio de la compraventa, sumen la cantidad de NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS, sin embargo, la parte demandada en el principal, en su contestación refirió que recibió un pago inicial de MIL PESOS y no así de QUINIENTOS PESOS (esto al haber

señalado que fue al momento de la compraventa), por lo tanto, si el cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, se tendría que hacer un pago de QUINIENOS PESOS pero la demandada reconoció que en esa fecha se le entregaron MIL PESOS, es por esto que dentro de la cantidad última mencionada se contempla la de QUINIENOS PESOS que no se plasmaron en los documentos exhibidos por la actora para justificar el precio de la compraventa, que en el caso lo fue en el pagaré de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, según se ilustra en los cuadros que a continuación se insertan, donde se hace mención al número de foja donde se encuentra el recibo o pagaré en copia cotejada (cuyo original se tiene a la vista en estos momentos), fecha de pago, cantidad y suma total, representándose en el cuadro de la izquierda como se desprende de los documentos exhibidos, y en el de la derecha con el reconocimiento que hace la demandada en el principal y que es precisamente la presunción que surge a favor de la actora principal:

SEGÚN DOCUMENTOS

CON RECONOCIMIENTO DE DEMANDADA

PRINCIPAL

FOJA	# DE PAGO	FECHA	CANTIDAD	FOJA	# DE PAGO	FECHA	CANTIDAD
27	2	04/12/1995	\$500	27	2	04/12/1995	\$1,000
27	3	04/01/1996	\$500	27	3	04/01/1996	\$500
27	4	04/02/1996	\$1,000	27	4	04/02/1996	\$1,000
28	5	07/04/1996	\$500	28	5	07/04/1996	\$500
28	6	04/05/1996	\$500	28	6	04/05/1996	\$500
10	7	05/06/1996	\$500	10	7	05/06/1996	\$500
11	8	10/07/1996	\$500	11	8	10/07/1996	\$500
12	9	06/08/1996	\$500	12	9	06/08/1996	\$500
13	10	30/08/1996	\$500	13	10	30/08/1996	\$500
14	11	22/09/1996	\$500	14	11	22/09/1996	\$500
15	12	29/10/1996	\$500	15	12	29/10/1996	\$500
16	13	10/11/1996	\$500	16	13	10/11/1996	\$500
17	14	07/12/1996	\$500	17	14	07/12/1996	\$500
18	15	14/12/1996	\$500	18	15	14/12/1996	\$500
19	16	22/01/1997	\$1,000	19	16	22/01/1997	\$1,000
20		28/02/1997	\$1,000	20		28/02/1997	\$1,000
			\$9,500				\$10,000

Prueba a la cual se le concede pleno valor conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOSCOPIA Y DOCUMENTOSCOPIA, la cual fue declarada desierta en audiencia de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, por las razones asentadas en la misma.-

**VII.-** Por cuestión de método, en primer lugar se estudia la acción principal de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**, prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado, ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la cual **RESULTA PROCEDENTE** y las excepciones hechas valer por la demandada resultan

improcedentes atendiendo a los razonamientos lógico-jurídicos que a continuación se exponen:

La excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO O DE OSCURIDAD EN LA DEMANDADA**, ya que analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

Por cuanto a las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, FALTA DE PAGO** y la de **INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS PARCIALES PARA CUBRIR EL PRECIO TOTAL DE LA COMPRA VENTA**, se analizan de manera conjunta al hacerla valer en un solo sentido, pues sostiene que la parte actora no cumplió con el pago del precio convenido por la compraventa, pues únicamente pagó la cantidad de MIL PESOS e incumplió con los parcialidades de QUINIENTOS PESOS cada una; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes** pues con las pruebas que fueron aportadas a la causa la actora demostró haber liquidado el pago total de DIEZ MIL PESOS fijado como precio de la compraventa, lo cual se justificó con los recibos y pagarés que fueron exhibidos por la actora, los que si bien suman la cantidad de NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS, sin embargo, se toma en consideración que el primer pagaré de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, que sería el primer pago pactado en el contrato, si bien aparece por QUINIENTOS PESOS, sin embargo, la demandada reconoció que ese primer pago fue por MIL PESOS, por ende,

sumadas las cantidades que se desprenden de los pagarés y recibos en comento y con la cantidad reconocida por la demandada en su escrito de contestación, al manifestar que recibió MIL PESOS en lugar de los QUINIENTOS PESOS, es por ende, que se encuentra acreditado que en total la actora pagó el total de DIEZ MIL PESOS, más aún, que se tuvo por confesa a la demandada de le fue pagado dicho inmueble en su totalidad por parte de la C. \*\*\*\*\*, todo lo cual hace improcedentes las excepciones que en tal sentido hace valer la demandada.-

Por el contrario, **con los elementos de convicción aportados a la causa,** quedaron fehacientemente demostrados los elementos de la acción ejercitada, pues quedó probado: **A).**- Que el día cinco de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor y la actora \*\*\*\*\* en su carácter de compradora, en relación a una fracción de terreno ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\*, de esta Ciudad, actualmente conocido como \*\*\*\*\*110, de la Colonia \*\*\*\*\*, de Aguascalientes, fijándose como precio de la compraventa, la cantidad de DIEZ MIL PESOS; en razón a lo anterior, se perfeccionó un contrato de compraventa al quedar acreditado lo dispuesto por el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, pues al transferirse la propiedad

y fijarse un precio, existe compraventa y es perfecta y obligatoria para las partes, dado que se precisó el objeto de la misma y su precio, según lo que establece el artículo 2120 del Código señalado; **B).**.- Además quedó plenamente acreditado que la compradora pagó totalmente el precio de la compraventa fijado por DIEZ MIL PESOS, según se desprende de las pruebas que fueron aportadas a la causa y que ya han sido valoradas, por las razones y fundamentos que han sido invocados al momento de su análisis que se tiene por reproducidos como si a la letra lo fuere.- **C).**.- Por otra parte, al ser el objeto de la compraventa un inmueble, debe otorgarse en escritura pública, según lo que establece el artículo 2188 del citado ordenamiento legal y en el caso quedó acreditado que la demandada no ha otorgado en escritura pública el contrato de compraventa referido en el inciso A) de este apartado, pese a que le fue pagado totalmente su precio, ni tampoco ha realizado la subdivisión respecto del bien inmueble motivo de la compraventa.-

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 indicado en el inciso A) del apartado anterior, el cual resulta ser válido y además **se ha pagado totalmente el precio de la compraventa, se condena a \*\*\*\*\* a hacer la**

**subvisión** respecto al inmueble materia de la compraventa y a **otorgar en escritura pública dicho contrato**, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les 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.-

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 adquiera el dominio de un bien inmueble.-

**VIII.-** Ahora bien, en relación a la acción de **RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** que en **reconvención** ejercitó \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* de acuerdo a los elementos de convicción aportadas la causa se determina que dicha acción resulta improcedente, atendiendo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

El artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, dispone: "*La facultad de resolver las*

obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que no de los obligados no cumplieren lo que le incumple. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.”.-

A su vez el artículo 2164 del mismo ordenamiento legal contempla: “El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenida.”.-

De los artículos antes transcritos se desprende que en tratándose de un contrato de compraventa, el comprador se encuentra obligado a cumplir con el pago del precio convenido por la misma en los términos pactados y en caso de no cumplirlo, su contraria podrá pedir la rescisión o cumplimiento del mismo.-

En el caso que nos ocupa, la actora refirió en su escrito de demanda reconvencional, que la demandada no cumplió con los pagos convenidos, pues únicamente recibió un primer pago por la cantidad de MIL PESOS, no así el resto, que por ello reclama la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre las partes.-

Sin embargo, tal como se vio al analizar la

acción principal, con los recibos, pagarés y reconocimiento que hizo la actora en la reconvención al contestar la demanda principal, quedó debidamente demostrado que su contraria, hizo el pago total de DIEZ MIL PESOS, precio fijado por la compraventa, pues aún cuando los documentos exhibidos sumen la cantidad de NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS, al reconocer la actora que el primer pago que se le hizo fue de MIL PESOS y no de QUINIENTOS PESOS, haciendo la suma de ellos, resulta la cantidad fijada como precio de la compraventa, razón por la cual, quedó demostrado que la compradora \*\*\*\*\* cumplió con su obligación de pagar el precio de la cosa, según lo establece el artículo 2164 del Código Civil vigente del Estado, de ahí que **resulta improcedente la acción de rescisión de contrato de compraventa** ejercitada en reconvención, **absolviéndose a la demandada en la misma** del pago de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en el escrito de demanda reconvencional.-

En razón a lo antes determinado, resulta innecesario hacer el análisis de las excepciones opuestas por la demandada en reconvención, teniendo apoyo lo antes expuesto en la siguiente tesis:

**“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITÓ LA ACCIÓN.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones

que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”. **Época: Octava Época, Registro: 208420, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.8o.C. Página: 335.-**

Por último, 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 a \*\*\*\*\*, como demandada en el principal y actora en la reconvención, pues la misma estaba obligada a otorgar en escritura pública el contrato basal, 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 la antes mencionada resulta perdedora pues no acreditó sus excepciones en el principal y en la reconvención no resultó favorable la acción ejercitada, consecuentemente, **se condena a \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas a favor de su contraria,** mismos que deben cuantificarse mediante 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 del Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 137, 139, 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 en que promovieron las actoras.-

**TERCERO.-** En la acción principal PRO FORMA ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, la parte actora probó su acción y la demandada no justificó sus excepciones.-

**CUARTO.-** Toda vez que se ha pagado totalmente el precio de la compraventa, se condena a \*\*\*\*\* a hacer la subdivisión respecto al inmueble materia de la compraventa y a otorgar en escritura pública dicho contrato, lo que deberá hacer dentro de un término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les 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.-

**QUINTO.-** Una vez que quede firme esta resolución, remítase copia certificada de la presente

al Director del Instituto Catastral en el Estado, para los efectos señalados en el artículo 373 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**SEXTO.-** En la acción de RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA ejercitada en reconvención por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , resulta improcedente la acción, absolviéndose a la demandada en la misma del pago de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en el escrito de demanda reconvencional.-

**SÉPTIMO.-** Se condena a \*\*\*\*\* , al pago de los gastos y costas a favor de su contraria, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia, esto al haber resultado perdidosa tanto en la acción principal como en la reconvención.-

**OCTAVO.-** Con fundamento en 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, 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 sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve.-  
Conste.-

**L´ECGH/G\***