

Aguascalientes, Aguascalientes, a
veintidós de julio de dos mil veintiuno.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente 1781/2019 que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** 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 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. 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 otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y el demandado 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 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 otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública y respecto a la cual 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 el accionante.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único, a la *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A) La declaración judicial de que el actor es el legítimo propietario del bien inmueble consistente en la fracción de terreno ubicada en el Lote sin número de la manzana ***** con ubicación en Calle *****, fracción *****, tercera demarcación de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie aproximada de ***** metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al NORTE*

en **** metros con ****, la cual es de su ubicación, al **SUR** en **** metros con lote **** al **ORIENTE** en **** metros con lote **** y al **PONIENTE** en **** metros con lote ****. Predio que se ubica dentro de uno de mayor superficie; **B)** Como consecuencia de la prestación contenida en el inciso que antecede, para que se condene al demandado al otorgamiento y firma ante fedatario público de la compraventa que celebramos el pasado **veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis** respecto del bien inmueble consistente en la fracción de terreno ubicado en el Lote sin número de la manzana **** con ubicación en calle ****, fracción ****, tercera demarcación de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie aproximada de **** **metros cuadrados**, con las medidas y colindancias descritas en el inciso anterior, y para el caso que no lo haga de forma voluntaria, esta H. Autoridad firme la escritura pública ante el notario que se designe, en rebeldía de la parte demandada; **C)** De igual forma le demando la inscripción en el Registro Público de la Propiedad a mi favor de la escritura pública de compraventa que se demanda en la prestación que antecede. Inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número **** del libro número **** de la sección **** del Municipio de Aguascalientes, bajo el Folio Real ****;

D) Para el caso de ser necesario, se condene al demandado a tramitar la autorización de subdivisión correspondiente y se condene a todos los tramets inherentes para efecto de que se inscriba en su momento la escritura pública que formalice el contrato de compraventa verbal que celebramos, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en este Estado, y para el caso que no lo haga de forma voluntaria, esta H. Autoridad firme y ordene la realización de todos los trámites para obtener la autorización y formalizar la subdivisión, en rebeldía de la parte

demandada; E) Finalmente, para que se condene al demandado a pagar al suscrito los gastos que originen el presente juicio, toda vez que los hechos que aquí se le imputan, han dado motivo al ejercicio de la presente acción, lo anterior con base en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles.”- **Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil del Estado y 25 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ambos vigentes del Estado.-**

La sucesión demandada a ***** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, a través *****, en su carácter de apoderado del albacea de la sucesión *****, personalidades que acreditan con las copias certificadas del expediente número ***** del Juzgado Segundo de lo Mercantil en el Estado, visibles a fojas treinta y seis a cincuenta de autos, las que tienen pleno valor probatorio de conformidad con los artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles, mediante las cuales se desprende el nombramiento y aceptación del cargo de albacea que se hizo a favor de *****, así como se desprende el otorgamiento de poder que hace este último a favor de ***** como su apoderado, por lo que los mismos pueden comparecer representando a dicha sucesión de acuerdo a lo señalado por los artículos 1587 fracción VIII y 2418 del Código Civil, así como los artículos 27 y 41 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, escrito en el cual ***** opone controversia total por cuanto a las prestaciones

que se le reclaman y de los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- 2.- MUTATI LIBELI.- 3.- SINE ACTIONE AGIS 4.- LAS QUE SE DERIVEN DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN.**

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**, en observancia a esto, las partes exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios su acción planteada y excepciones opuestas, mas para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, visible de la foja siete a quince de autos, la que tiene pleno valor probatorio, de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles, con la cual se acredita que el de cujus de la sucesión demandada, adquirió el inmueble en el que está el que es materia de este juicio por una compraventa, inmueble que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad bajo el número

de inscripción *****, libro ***** Sección ***** de Aguascalientes.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de libertad de gravamen, expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, visible de la foja cinco a seis de autos, la que tiene pleno valor probatorio, de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles, con la cual únicamente se acredita que en el Registro antes indicado aparece el de cujus como propietario del cien por ciento del inmueble ubicado en lote sin número, de la manzana *****, en la calle de los *****, fracción de *****, tercera demarcación, Aguascalientes, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, con *****; AL ORIENTE, con el vendedor y *****; AL SURESTE, con calle de su ubicación; AL PONIENTE, con ***** antes *****, asimismo de dicho certificado se desprende que el inmueble se encuentra registrado bajo la inscripción número *****, libro *****, Sección ***** de Aguascalientes, por una compraventa de fecha *****; por último, del mismo se desprende que el inmueble antes mencionado reporta una enajenación por una superficie de ***** metros cuadrados a favor de diversas personas, en distintas fechas, por lo que de lo anterior se concluye que se trata del inmueble al que la parte actora dice

pertenece aquel que adquirió por compraventa verbal.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el plano topográfico elaborado por el Ingeniero *****, y en aras de su perfeccionamiento, la parte actora ofreció la prueba **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del Ingeniero *****, quien en audiencia del día diecinueve de febrero de dos mil veintiuno reconoció su contenido y firma, por ello se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles, con la que únicamente se acredita que la persona antes mencionada elaboró el plano topográfico en el mes de diciembre de dos mil diecinueve, del inmueble ubicado en ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, sin que con la misma que se acredite el contrato de compraventa que dice el actor celebró con el de cujus de la sucesión, ni que se le haya entregado las cantidades que refiere en su escrito inicial de demanda, como pago de la supuesta compraventa celebrada.

INSPECCIÓN JUDICIAL consistente en la practicada por el personal de este juzgado en el inmueble ubicado en ***** número *****, ***** de esta Ciudad, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles

del Estado en virtud de que fue practicada en objetos que no requieren de conocimientos técnicos especiales, y de la que se desprende que el inmueble a inspeccionar no contaba con numeración oficial, sin embargo se pudo constatar que es el inmueble sobre ***** pues se recorrió la calle de Oriente a Poniente y se localizaron los número *****, enseguida un local sin numeración, luego el *****, ***** y aún lado el inmueble a inspeccionar, en el cual se encuentra un taller de hojalatería automotriz, asimismo se encontró que la calle ***** hace esquina con la ***** y en dicha manzana es donde se ubica el inmueble objeto del juicio, se tomaron diversas medidas dentro y fuera del inmueble objeto del juicio, pues dentro del inmueble a inspeccionar se encontraron diversos vehículos y artículos de trabajo que impidieron tomar las medidas dentro del mismo, por lo que se solicitó permiso a los comercios aledaños al inmueble a inspeccionar para realizar la toma de medidas, mismas que se realizaron con el asesoramiento del perito designado por la parte actora, medio probatorio que en nada beneficia a la parte accionante, pues de su ofrecimiento se desprende que lo que pretende acreditar lo es la identidad del inmueble, del que se pretende se otorgue escritura.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,
entendiéndose por esto todas y cada una de las

constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte demandada, pues de autos no se desprende la celebración del contrato de compraventa en la que el actor basa su acción ni reconoció su celebración la parte demandada; además obra la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el atestado de Defunción expedido por el Registro Civil del Estado de Aguascalientes, la que tiene valor probatorio de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles, **con la que se acredita que el de cujus de la sucesión demandada, falleció el día quince de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro**, por lo que a la fecha en la que el actor indica celebró el contrato de compraventa, es decir, el día veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, el de cujus de la sucesión demandada, ya había fallecido.

CONFESIONAL a cargo de *****, como apoderado del albacea de la sucesión demandada, a quien en audiencia del día diecinueve de febrero de dos mil veintiuno se le tuvo por confeso de lo siguiente: Que reconoce ser el apoderado de *****, que reconoce que su representado es albacea de la sucesión a bienes de *****, que reconoce que el autor de la sucesión a quien representa, celebró contrato de compraventa verbal con *****, respecto del bien inmueble objeto del juicio, así como que el precio de la

compraventa lo fue por la cantidad de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA viejos pesos y que ésta fue cubierta en su totalidad, que el autor de la sucesión al que representa, otorgó la posesión del bien inmueble objeto del presente juicio, que reconoce que *****, es propietario del inmueble objeto del juicio así como que tiene la posesión del mismo; pese a lo anterior se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues aun cuando se le tuvo por confeso al demandado respecto de las posiciones que fueron calificadas como legales, a la prueba en comento no se le concede valor probatorio toda vez que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la confesión ficta solo produce el efecto de una presunción y la misma no fue robustecida con algún elemento de prueba, pues las demás pruebas aportadas por el actor, no demuestran la celebración del contrato verbal de compraventa que sostiene, y por ende la sola declaración de confeso del demandado al no haber ocurrido a la autoridad a absolver posiciones, no es suficiente para tener por acreditados aquellos elementos esenciales del contrato de compraventa ni los derechos y obligaciones que del mismo se derivan, por lo cual, con tal confesión no puede tenerse por acreditada la celebración del contrato de

compraventa del que afirma el actor derivaron las prestaciones que ahora reclama ni tampoco se demuestran los términos y condiciones en que se dice fue celebrado el mismo, siendo aplicable al caso de manera análoga, el siguiente criterio de jurisprudencia: **“CONFESIÓN FICTA POR NO COMPARECER SIN JUSTIFICACIÓN A ABSOLVER POSICIONES. ES INSUFICIENTE POR SÍ MISMA PARA TENER POR ACREDITADA LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL)**. Tanto la naturaleza de los contratos de arrendamiento inmobiliario, en los que la fijación precisa e indubitada de los elementos esenciales del contrato y de los derechos y obligaciones que de ellos emanan, como la relevancia social de los diferendos que pueden suscitarse en relación con los mismos, aconsejan que las conclusiones sobre su existencia o inexistencia emanen de elementos adicionales al simple hecho de que una de las partes no comparezca a juicio a absolver posiciones sin causa justificada. La necesidad de otorgar por escrito los contratos de arrendamiento, contenida en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, refleja la voluntad de que en el contexto de nuestro sistema jurídico las decisiones tanto de los particulares como de los poderes públicos en relación con los mismos se adopten sobre una base empírica razonablemente sólida. Sin embargo, la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos, es demasiado débil para equipararlo a un elemento plenamente probatorio de la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario que en principio debe constar por

escrito por disposición de ley -aunque ello no impida, como destacan los Tribunales Colegiados en pugna, que dicha existencia pueda acreditarse por otros medios cuando la formalización escrita no existe, puesto que dicha formalización constituye un mero requisito ad probationem, no ad solemnitatem, y no existe ninguna disposición jurídica que establezca una restricción en tal sentido-. Por ello es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio. La confesión ficta por no comparecencia a absolver posiciones, en definitiva, no puede por sí misma crear en el juzgador la convicción necesaria para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario, aun cuando no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas. Para que este medio de prueba pueda tener eficacia probatoria al efecto señalado, **es necesario que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios de prueba que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas.**” Registro No. 175999, Localización: Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Febrero de 2006, Página: 125, Tesis: 1a./J., 62/2005, Jurisprudencia, Materia(s): Civil., más aún que ha quedado acreditado que a la fecha en que el actor dice se celebró el contrato basal, el de cujus ya había fallecido, lo que hace material y jurídicamente imposible que dicho contrato se celebrara en la fecha indicada por el actor. Por lo anteriormente expuesto y fundado no

se le concede valor probatorio a la prueba en comentario.-

TESTIMONIAL consistente en el dicho de***** y *****, desahogada en audiencia de fecha diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, la cual es valorada conforme a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, se determina que no se le concede valor probatorio alguno a la prueba en comentario en razón a lo siguiente:

El testigo ***** manifestó que conoce al actor desde mil novecientos setenta por ser éste compañero de sus hermanas en la escuela y derivado de eso se generó una amistad entre ellos, asimismo indicó conocer al de cujus de la sucesión demandada en virtud de que el ateste tenía una relación de amistad con él y su familia, indicó saber que el de cujus tenía unos terrenos y que necesitaba venderlos, indica que tiene conocimiento que el de cujus es propietario de dicho terreno desde el setenta y tres y que tiene conocimiento de la compraventa celebrada entre el actor y el de cujus de la sucesión en virtud de que estaba presente y que tiene conocimiento de que el precio total de la compraventa lo fue de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL viejos pesos e indica que se liquidó el total de la compraventa, y que la posesión del inmueble la tiene el actor desde el año setenta y tres.

Por su parte, el testigo ***** refirió conocer al actor y al demandado, y que al demandado lo conoció muy someramente en el año **setenta y tres**, pues refiere que el actor tenía un negocio de decoración al cual acudía el ateste muy seguido, y que fue ahí cuando conoció al de cujus de la sucesión demandada, asimismo indica que conoce el inmueble que supuestamente se dio en compraventa, pues indica que ha acompañado al actor a cobrar rentas en dicho inmueble, indica no saber con exactitud el precio de la compraventa, pero que cree fueron SEIS MILLONES de los antiguos pesos y que sabe lo anterior pues estaba presente el día que hicieron el trato, asimismo refiere que dicha cantidad fue liquidada en cuatro pagos por cada mes y que él estuvo presente cuando se dio el cuarto pago, por último, refiere que el actor tiene la posesión del inmueble objeto de la supuesta compraventa en razón de que va y cobra rentas, que no sabe cuánto tiempo con exactitud pero que son muchos años.

Testimoniales que no robustecen lo afirmado por el actor, pues este último indica que el día en que se llevó a cabo la celebración del supuesto contrato de compraventa lo fue el día **veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis**, sin embargo, ambos testigos refieren haberse celebrado esa compraventa en el año **setenta y tres**, aunado a ello, tanto el actor

como el apoderado del albacea de la sucesión demandada, exhibieron el atestado del Registro Civil relativo a la defunción del señor *****, del cual se desprende que éste falleció el día quince de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, por lo que aunque los atestes refieran que la supuesta compraventa fue celebrada en el año setenta y tres, el actor refiere se celebró el día veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, por lo que a la fecha en la que el actor refiere haber celebrado la supuesta compraventa, el de cujus de la sucesión demandada, ya había fallecido, y el resultado de la prueba no puede modificar lo planteado por el actor en su demanda, de ahí que no se conceda valor probatorio alguno a la testimonial que nos ocupa, sirviendo de apoyo a lo anterior las siguientes jurisprudencias: **“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte;

que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808.

“PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN. Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos”. **Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 184429, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/229, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Abril de 2003, página 994, Tipo: Jurisprudencia**

PRESUNCIONAL la cual beneficia a la parte demandada, sobre todo la legal que se desprende de los artículos 1716 y 2119 del Código Civil vigente del Estado, al disponer el primero de

ellos que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras 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 puede exigir se dé al contrato la forma legal; por su parte, el segundo numeral invocado, refiere que 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, por lo tanto, para demostrarse la celebración del contrato en que el actor basa su acción, debe acreditarse de manera fehaciente que hubo la voluntad de la parte demandada de transferir la propiedad de la fracción de terreno que afirma el actor le vendió la demandada y que por ello, el actor se obligó a pagar un precio cierto y en dinero; asimismo, le beneficia al oferente la presunción legal que deriva del artículo 1820 del ordenamiento legal antes citado, pues además de tener el actor la carga para acreditar la voluntad y precio a que se refieren líneas anteriores, aquel también tiene que acreditar que liquidó el precio que dice fue convenido en dicha compraventa, teniendo la carga de la prueba el actor para ambos casos de acuerdo a lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; presuncional a la cual se le concede

pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que la parte actora no acreditó los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada acreditó sus excepciones tendientes a destruir la acción ejercitada, atendiendo a los razonamientos lógico-jurídicos que a continuación se exponen:

La sucesión demandada opuso como excepciones de su parte las de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, MUTATI LIBELI y SINE ACTIONE AGIS, las que se analizan de manera conjunta al hacerlas valer en un mismo sentido, pues las sustentan en que el actor no tiene derecho de reclamar la escrituración de la supuesta compraventa, en razón de que a la fecha en que el actor refiere haber celebrado la compraventa, así como aquellas fechas en las cuales indica le hizo pagos al de cujus de la sucesión demandada, éste ya había fallecido, pues el actor refiere haber celebrado la compraventa el día veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis y que el primer pago lo hizo el día veinticuatro de julio; el segundo pago el día veinticuatro de agosto; el tercer pago el día veinticuatro de septiembre; y por último, el cuarto pago el día veinticinco de octubre todos del año mil novecientos ochenta seis, fechas de celebración y de pago en las

cuales el de cujus de la sucesión demandada ya había fallecido, pues del acta de defunción que exhibe la parte actora, así como el apoderado del albacea de la sucesión demandada, se desprende que **el de cujus falleció el día quince de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro**, por lo que no existe consentimiento de parte del de cujus para celebrar el contrato aludido, y como consecuencia, resulta improcedente la acción ejercitada; **excepciones que esta autoridad declara procedentes**, atendiendo a los artículos del Código Civil del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 19: "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entre bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código."

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

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

Artículo 2119: "Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.".-

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

Ahora bien, la parte actora afirma que el día veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, celebró contrato de compraventa verbal con *****, respecto del inmueble ubicado en el lote *****, de la manzana ***** ubicado en la calle *****, fracción de *****, tercera demarcación de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie aproximada de ***** metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con Avenida *****, la cual es de su ubicación; AL SUR, en ***** metros con lote *****; AL ORIENTE, en ***** metros con lote *****; y, AL PONIENTE, en ***** metros con lote *****, que además se fijó como precio de la compraventa la cantidad de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS, el cual afirma fue pagado en cuatro pagos, el primero pago el día que se celebró la compraventa, es decir, el veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, el segundo pago el día veinticuatro de agosto de mil novecientos ochenta y seis, el tercer pago el día veinticuatro de septiembre de

mil novecientos ochenta y seis, y por último, el cuarto pago lo fue el día veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y seis; todos y cada uno de ellos por la cantidad de UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS, por lo que como primer elemento, el actor tenía la carga de la prueba para acreditar el consentimiento del de cujus para la celebración del contrato que refiere el actor, sin embargo, conforme al acta de defunción exhibida en autos, se demostró que el de cujus falleció el día quince de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, es decir, antes del día en que el actor dice se celebró el contrato que afirma, por lo que si de acuerdo al artículo 19 del Código Civil la capacidad jurídica de las personas físicas se pierde con la muerte, es que a la fecha del veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y seis, que dice el actor en su demanda, ***** ya había perdido la capacidad jurídica para ese contrato al ya haber fallecido, por lo que no se acredita el consentimiento a que se refiere el artículo 1675 fracción I del Código Civil, aunado a ello, la testimonial, no robusteció lo afirmado por el promovente por cuanto a su celebración, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por lo cual, no se acreditó de manera

fehaciente que haya sido voluntad de la parte demandada el transferir al actor la propiedad del inmueble que refirió en su escrito inicial de demanda, consecuentemente no se acreditó el requisito del consentimiento a que se refiere el artículo 1675 fracción I del Código Civil vigente del Estado, que se refiere a que para la existencia del contrato se requiere el consentimiento; como consecuencia, tampoco se probó que el actor se haya obligado a pagar por dicha transmisión de propiedad la cantidad de SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS, ni que dicha cantidad se haya cubierto en las fechas ni en las cantidades que indica en su escrito inicial, pues como se ha dicho anteriormente, no se concedió valor alguno a las pruebas que fueron aportadas para acreditar su celebración y contrario a ello, no se demostraron los elementos constitutivos del contrato de compraventa exigidos por el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado transcrito en párrafos anteriores.-

En consecuencia de lo anterior, al no haberse demostrado el primer elemento de la acción ejercitada, por cuanto a la celebración del contrato de compraventa en donde la parte actora sostiene que el de cujus de la sucesión demandada dio su consentimiento de transferirle la propiedad que el mismo refiere, es que resultan procedentes las excepciones que en tal

sentido opuso la sucesión demandada y **se declara que la parte actora no probó los elementos constitutivos de su acción**, pues no demostró la celebración del contrato de compraventa que afirmó en su escrito inicial de demanda ni mucho menos el pago del mismo **y se absuelve a la *****, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda**, en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado.-

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso y se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria y en el caso la parte actora no acreditó su acción y la demandada sí acreditó sus excepciones tendientes a destruir la acción ejercitada, razón por la cual **se condena a la parte actora al pago de gastos y costas** que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de la parte demandada, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles

vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía única civil promovida por la parte actora, en la cual esta última no acreditó su acción y la sucesión demandada acreditó sus excepciones tendientes a desvirtuar la acción ejercitada.-

TERCERO.- Se declara que la parte actora no probó los elementos constitutivos de su acción, pues no demostró la celebración del contrato de compraventa que afirmó en su escrito inicial de demanda ni mucho menos el pago del mismo.-

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

QUINTO.- Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de la sucesión demandada, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente

sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO.** Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno.- Conste.-

L´ECGH/ilse*

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ,** en su carácter de Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1781/2019** dictada en **veintidós de julio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de **doce fojas utilizadas por ambos lados.** Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70

de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de las partes, datos del inmueble objeto del juicio así como los datos de la inscripción del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad, número de expediente diverso al juicio que nos ocupa, nombre de la persona que comparece como apoderado del albacea de la sucesión demandada así como el nombre del albacea, nombre de los colindantes, nombre del ingeniero que ratificó el plano que exhibió el actor, números de los inmuebles que se hicieron constar en la inspección, nombre del de cujus y nombre de los testigos,** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-