

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintitrés de mayo de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente ***** que en la vía de juicio **CIVIL** promueve *****, en contra de ***** y *****, 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 los demandados tienen 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, respecto a las cuales 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.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único, a **** y **** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).-** El cumplimiento del contrato privado de promesa de compraventa con fecha veinticuatro de septiembre del año de mil novecientos ochenta y cinco, que celebró el suscrito ***** en su carácter de **vendedor** respecto del inmueble señalado como la fracción del terreno rustico, ubicado en la comunidad de "Los *****", Municipio de Aguascalientes, con una superficie de 42-79-53 Hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: Al NORTE: en 537 metros con los señores *****; al SUROESTE en 182 metros con el resto del rancho Los

***** al SUROESTE en 546 metros con *****; al Oriente en 928 metros con *****; y al PONIENTE en 653 metros nuevamente con los señores *****; **B).**- Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de la escritura pública del contrato privado de compraventa a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. En términos de la cláusula Quinta del contrato de promesa de compraventa; **C).**- El pago de daños y perjuicios que los demandados me causen por el incumplimiento de dicho contrato de promesa de venta, el cual como se demostrara en su momento procesal oportuno ha sido pagado en su totalidad; **D).**- El pago de los gastos y costas que el presenta juicio origine”.- **Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil del Estado vigente del Estado.-**

Los demandados ***** y ***** dan contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial de los hechos en que se fundan, oponiendo al primero de ellos las siguientes excepciones: 1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.- 3.- OSCURIDAD DE DEMANDA.- 4.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA. Por su parte la demandada ***** opuso como excepciones las siguientes: 1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO EN EL ACTOR.- 2.- NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.- 3.- EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA.- 4.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-

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 de demanda una serie de hechos como fundatorios de las acciones planteadas y excepciones opuestas, para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte demandada de la manera siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el certificado de propiedad expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad del Estado y el certificado de gravámenes relativo a la misma propiedad, visibles en las fojas doce y trece de los autos, 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 la que se acredita que el inmueble materia de este juicio se encuentra inscrito en el registro en comento a nombre de ***** y que cuenta con gravamen inscrito en fecha diecinueve de febrero de dos mil dos.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en la constancia de reconocimiento de contrato de compraventa y del adeudo pendiente, firmado por ***** con *****, visible en la foja treinta y uno de los autos, y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****,

quien en audiencia de fecha dos de julio de dos mil dieciocho, manifestó lo siguiente: "Que sí reconozco como mía la firma que obra por encima de mi nombre, pero el contenido no lo ratifico AL CUESTIONARLE ESTA AUTORIDAD RESPECTO A LO ANTERIOR MANIFIESTA que no lo reconoce porque no lo ha leído, PARA LO QUE ESTA AUTORIDAD LE DICE QUE EN ESTOS MOMENTOS PUEDE LEERLO Y ENSEGUIDA INMEDIATA EL ACTOR, si reconozco la firma pero los cincuenta mil pesos son a precio del dos mil quince y no tiene nada que ver con el predio, este, esta pagado totalmente desde mil novecientos ochenta y cinco y esos cincuenta mil pesos yo se los ofrecí con el fin de poder arreglar las escrituras para que él se ayudara a pagar gastos por lo que le correspondía, gastos de honorarios que le correspondían, nada que ver con la compraventa, con el predio, A PREGUNTAS QUE LE FORMULA ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 234 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO, DE SI SU PARTE SUSCRIBIÓ DICHO DOCUMENTO ESTANDO REDACTADO EN LOS TÉRMINOS QUE SE LE HA PUESTO A LA VISTA MANIFESTÓ que si era lo que decía cuando lo firmo pero que hace la aclaración que antecede, aclarando que esos cincuenta mil pesos eran a precio del dos mil quince que por alguna razón no me di cuenta de eso que decía que se debían, pero nada más que los cincuenta mil pesos yo se los propuse a ***** para gastos, y luego el predio que estaba liquidado."; consecuentemente, al haber manifestado

que sí reconoce como suya la firma que obra en el citado documento además de que al momento en que firmó dicho documento, el mismo se encontraba redactado en los términos en que lo tuvo a la vista, es que se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo establecido por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día doce de agosto de dos mil quince, **** describió el documento que ahora se valora, del que si bien al momento de su ratificación manifestó que los CINCUENTA MIL PESOS que el mismo se indican no tienen nada que ver con el predio pues el mismo está pagado totalmente de mil novecientos ochenta y cinco y que ese dinero se lo ofreció con el fin de poder arreglar las escrituras para que su contraria se ayudara a pagar gastos por lo que le correspondía reiterando que nada tiene que ver con la compra del predio; sin embargo, toda vez que tales hechos no fueron manifestados en su escrito de demanda y con ello es que no forman parte de los hechos materia de la litis y por el contrario al haber reconocido como suya la firma del documento y además reconoció que al momento de la firma dicho documento tenía el texto que el mismo refleja, es por ello que se tiene por acreditado que el actor en el citado documento reconoce que quedó adeudando la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS respecto de la compraventa realizada el veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco del inmueble

materia de este juicio, y que en fecha posterior a la compraventa el predio quedó embargado por deudas personales de ***** por lo que el vendedor no le puede escriturar debido a dicho embargo, manifestando el actor que *se obliga a costear todos los gastos a fin de destrabar dichos embargos, con lo cual quedaría saldada la deuda que tiene con *****.*

Las pruebas admitidas a la parte actora se valoran de la siguiente forma:

CONFESION L, a cargo de ***** y de *****, desahogadas en audiencia del día dos de julio de dos mil dieciocho, en las cuales se tuvo por confesos a los demandados de lo siguiente: Al demandado *****: De que en fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, vendió el inmueble señalado como fracción de terreno rústico ubicado en la comunidad de Los ***** Municipio de Aguascalientes con una superficie de cuarenta y dos hectáreas setenta y nueve áreas y cincuenta y tres centiáreas, con las medidas y colindancias que se describen en la posición número dos, mismo que fue vendido al actor por la cantidad de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS, estando de acuerdo con dicho precio, recibiendo en su totalidad el precio convenido, el cual recibió en el mes de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, estando de acuerdo en entregar la posesión del inmueble, lo que realizó en el año mil novecientos ochenta y cinco, sin que haya molestado al actor con respecto a la posesión, el

cual poseo en calidad de dueño y ha sido respectada por su parte, que le manifestó al actor que el inmueble referido estaba embargado y que los arreglaría, que le manifestó al actor que pasaría a firmar a la notaria en cuanto fuera necesario a la cual acudió en compañía de su esposa; que sabe que le fue embargado el inmueble posteriormente a la venta que le realizó, que tenía conocimiento que se tenían que cancelar los gravámenes para poder hacerle un traslado de dominio al actor; que se comprometió a gestionar las cancelaciones de los embargos; que le informó a su esposa que le vendió al actor el predio así como la cantidad por la que se lo vendió y además le hizo saber que recibió por parte del actor el precio fijado de la compraventa y que le entregó la posesión porque le pagó la totalidad del precio pactado, informándole además a su esposa que el dueño actual es el actor y que debía escriturar a su favor; que el precio pactado fue por el total de la superficie señalada en la posición número 105, que declino la escrituración de compraventa en la notaria por la existencia de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble; que se obligó a destrabar los gravámenes, que le manifestó que quitaría los embargos del inmueble, que fue requerido por parte del actor para que firmara la escritura de la compraventa; que el año dos mil dos le manifestó al actor que cancelaría los embargos, manifestando su anuencia para firmar, el estar de acuerdo en realizar

el traslado de dominio, señalándole que aún seguían los gravámenes sobre el inmueble, que si firmaría la escrituración al igual que su esposa, que señaló que el actor debería pagar todos los gastos que se originen para realizar el traslado de dominio, refiriéndole su negación para erogar gastos en relación a la escritura; que le ofreció la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS el actor para los gastos que se deriven con la escrituración del predio, habiendo estado de acuerdo en recibir la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS que serían para gastos que le pudieran corresponder en su calidad de vendedor, la cual se le entregaría al momento de firmar las escrituras ante Notario; que le manifestó al actor que comparecería a la firma de la escritura ante el Notario que señalara y que llevaría a su cónyuge, manifestando su anuencia para que se otorguen las escrituras, que sabe que si se generaran gastos tributarios, los erogarí con la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS que el actor le ofreció; que reconoce al actor como único dueño del predio referido, que se documentó en un contrato la venta del mismo y le manifestó al actor su apoyo con la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura a favor del actor, que le manifestó a este último que ya había arreglado el embargo y que esos gravámenes cuentan con más de quince años; que ha omitido gestionar la cancelación de los embargos lo cual ha impedido escriturar a su favor; que el actor le pide continuamente que ya le

otorgue la escritura del inmueble, que el actor ha tenido la posesión desde hace treinta y tres años a la fecha, que el actor le pidió en el mes de abril de dos mil quince, se otorgue la escritura a su favor; que el actor le manifestó que acepta el traslado de dominio aun con los gravámenes que pesan sobre el inmueble por lo que le pidió que se realizara dicho traslado en las condiciones en las que se encuentran los gravámenes, que tuvo quince años para realizar las gestiones necesarias para cancelar los embargos y que estuvo de acuerdo en que el actor escriturara con los gravámenes que pesan sobre el inmueble.-

Por su parte a la demandada ***** se le tuvo por confesa de lo siguiente: Que conoce al actor hace más de treinta años; que sabe que su esposo adquirió en compraventa el inmueble señalado como la fracción de terreno rústico ubicada en la comunidad de Los *****, Municipio de Aguascalientes con una superficie de cuarenta y dos hectáreas, setenta y nueve áreas y cincuenta y tres centiáreas, el cual tiene las medidas y colindancias que se describen en dicho pliego; que sabe que su esposo en fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, le vendió el inmueble señalado anteriormente, que estuvo de acuerdo con el precio que se pactó sobre el mismo y que sabe que su esposo recibió en su totalidad el precio de la venta del inmueble en el mes de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco; que estuvo de acuerdo en entregar la

posesión material del inmueble al actor lo que se hizo en el año de mil novecientos ochenta y cinco; que jamás ha molestado al actor respecto a la posesión del inmueble, mismo que posee en su calidad de dueño, que ha respectado la posesión en comento; que sabía que el inmueble referido estaba embargado y que su esposo manifestó que arreglaría los embargos; que estuvo de acuerdo en pasar a firmar a la notaria cuanto fuera necesario, que acudió a la notaria en compañía de su esposo; que les fue embargado el inmueble posterior a la venta que se le realizó al actor; que sabía que se necesitaban cancelar los gravámenes para poder hacer el traslado de dominio al actor; que sabe que su esposo se comprometió a gestionar las cancelaciones de los embargos; que le informó a su esposo que el citado predio era propiedad del actor y que sabe que este último posee la totalidad del predio referido materia de este juicio; que sabe que el dueño del mismo desde hace más de treinta años es el actor; que le informó a su esposo que debían escriturar a favor del actor; que sabe que el precio pactado fue por el total de la superficie del inmueble materia del juicio; que sabe que su esposo se obligó a destrabarlos gravámenes y que este le manifestó que quitaría los embargos del inmueble; que sabe que el actor requirió a su esposo para que firmara la escritura de compraventa del inmueble; que sabe que en el año dos mil dos, su esposo manifestó al actor que cancelaría los

embargos; que en el mes de abril de dos mil quince el actor le pidió a su esposo de nueva cuenta escriturar el inmueble a su favor a lo cual manifestó su anuencia para firmar pues refirió estar de acuerdo en realizar el traslado de dominio; que sabe que aún siguen los gravámenes sobre el inmueble y que está de acuerdo en firmar la escrituración del predio a favor del actor; que sabe que su esposo manifestó al actor que él debería pagar todos los gastos que se originen por realizar el traslado de dominio; que sabe que el actor le ofreció a su esposo la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS para la escrituración del predio objeto de la compraventa y que la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS que le ofreció a su esposo son para los gastos que se deriven con la escrituración del predio, estando de acuerdo en que su esposo recibiera la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, la cual fue ofrecida para que se destinara a los gastos notariales, que sabe que dicha cantidad se le entregaría a su esposo al momento de firmar las escrituras ante notario; que manifestó que comparecería a la firma de la escritura ante el Notario que se señalara, manifestando su anuencia para que se otorguen las escrituras que reconoce al actor como único dueño del predio referido, que sabe que el actor le pidió a su esposo que se firmara la escritura aún con los gravámenes que pesan sobre el inmueble, los cuales son de hace más de quince años; que sabe que el actor le pide continuamente a su esposo que ya le otorgue la

escritura del inmueble; que siempre ha manifestado al actor que él es el dueño, además sabe que el mismo ha tenido la posesión desde hace treinta y tres años a la fecha; que sabe que el actor le pidió a su esposo en el mes de abril de dos mil quince, que se otorgue la escritura a su favor; que sabe que el actor le manifestó a su esposo que acepta el traslado de dominio aún con los gravámenes que pesan sobre el inmueble, por lo que le pidió a su esposo se realizará el traslado de dominio en las condiciones en que se encuentran los gravámenes, estando ella de acuerdo en que el actor escriturara con los gravámenes que pesan sobre dicho inmueble.-

A las cuales no se les pudo conceder valor probatorio alguno, pues si bien es cierto, se les tuvo por confesos de las posiciones calificadas de legales, sin embargo, de conformidad con lo previsto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado la confesión ficta produce el efecto de una presunción y a su vez el artículo 352 del mismo ordenamiento legal, dispone que las presunciones legales que no admitan prueba en contrario, tendrán pleno valor probatorio y las demás presunciones legales tendrán el mismo valor mientras no sean destruidas, por lo tanto si la confesión tácita tiene los efectos de una presunción, pueden aportarse pruebas que la desvirtúen y en el caso que nos ocupa, con la documental privada exhibida por la parte demandada consistente en la constancia de fecha

doce de agosto de dos mil quince y que fuera ratificada por *****, se tuvo por acreditado que este último quedó adeudando la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS respecto a la compra de un terreno rústico ubicado en un punto denominado Los ***** del Municipio de Aguascalientes, que celebró con el demandado ***** el día veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco y que posterior a esa fecha el predio quedó embargado por deudas personales del citado demandado y como el vendedor no le podía escriturar debido a ese embargo, *****, manifestó que se obliga a costear todos los gastos a fin de destrabar dichos embargos con lo cual quedaría saldada la deuda que tiene con *****; en consecuencia, con el citado documento se desvirtúan los hechos de los cuales fueron declarados confesos los demandados en el sentido de que quedó cubierto totalmente el precio fijado por las partes con motivo de la compraventa y de ahí que no se le pueda conceder valor probatorio alguno a las confesiones que ahora nos ocupan.-

TESTIMONIAL, desahogada en audiencia del día seis de febrero del presente año, únicamente con el dicho de ***** y *****, al haberse desistido el oferente del dicho del testigo *****, prueba que es valorada de conformidad con lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, a la misma no se le concede valor probatorio alguno pues si bien

es cierto ambas testigos coinciden en señalar que el actor celebró contrato de compraventa respecto al inmueble motivo de este juicio, además de que se pagó la cantidad de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS, que fue el precio total fijado con motivo de la compraventa, sin embargo, el dicho de los citados testigos también se encuentra desvirtuado con la documental de fecha doce de agosto de dos mil quince y que fuera ratificado por el actor de este juicio, tal como se manifestó al valorar las pruebas anteriores, dado que con dicho documento quedó desvirtuado que el actor hubiera hecho el pago total del precio fijado por la compraventa, al haberse demostrado que este último quedó adeudando la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS y que este se obligó a costear todos los gastos a fin de destrabar los embargos que pesan sobre dicho inmueble, con lo cual quedaría saldada la deuda que el actor tiene con *****, por lo tanto no se puede conceder valor probatorio alguno al dicho de las testigos, unido a ello de que ninguna de ella manifestó la razón por la cual a su dicho, estuvieron presentes en el momento en que refieren se hizo el pago del citado inmueble, consecuentemente no robustece lo referido por el actor en el escrito inicial de demanda, teniendo apoyo lo antes mencionado en el siguiente criterio jurisprudencial: **“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

pueda 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.”.- *Tesis: I.8o.C. J/24, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 164440, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXXI, Junio de 2010, Pág. 808, Jurisprudencia (Común).*-

En razón de lo anterior resulta **innecesario hacer el análisis del incidente de tachas** propuesto por la parte demandada en contra de la Testimonial antes indicada.-

Las pruebas ofrecidas en común por ambas partes se valoran de la siguiente forma.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compra-venta celebrado en fecha veinticuatro de septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco, entre *****, y *****, visible en las fojas siete y ocho de autos, respecto de la cual el actor para efectos de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, a quien en audiencia de fecha siete de septiembre de dos mil dieciocho se le tuvo por reconociendo tanto el contenido como la firma que

obra en dicho documento, pese a lo anterior, de conformidad con lo previsto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, únicamente se le puede conceder valor probatorio parcial al mismo, en razón de que como ha quedado asentado anteriormente, quedó desvirtuado lo asentado en la cláusula tercera del mencionado contrato, pues en esta se asentó que a la firma de dicho instrumento se entrega la cantidad total a la parte vendedora (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS), pues como se ha dicho quedó demostrado que el actor quedó adeudando al vendedor la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS; por otro lado, solamente se concede valor probatorio al citado documento, para demostrar que el día veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, las partes de este juicio, celebraron contrato de compraventa respectivo de un terreno rústico ubicado en un punto denominado Los ***** en el Municipio de Aguascalientes, con una superficie de cuarenta y dos hectáreas, setenta y nueve áreas y cincuenta y tres centiáreas, con las medidas y colindancias que del mismo documento se desprende, fijándose como precio de la compraventa la cantidad de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS y que en ese momento la parte vendedora entregó al comprador la posesión del inmueble.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual no

resulta favorable al actor, dado al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. De igual forma el actor anexó a su escrito de demanda un documento que no fue ofrecido como prueba dentro del término para ello concedido, lo cual no es obstáculo para que esta autoridad lo valore en vía de prueba, lo se hace en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el acta de matrimonio visible a foja catorce de autos, la que tiene pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día veinticinco de marzo de mil novecientos setenta y cinco, los demandados ***** y ***** contrajeron matrimonio civil bajo el régimen de sociedad conyugal.-

PRESUNCIONAL la cual beneficia a ambas partes; a la parte actora para el efecto de acreditar la voluntad del demandado ***** de transferir la propiedad al actor del inmueble materia de este juicio, pues además de haberse exhibido el contrato de compraventa basal, este no fue objetado y únicamente fue desvirtuado su contenido por cuanto a que a la firma de dicho instrumento se entregaba la cantidad total del precio fijado por la compraventa. Beneficia a la parte demandada, la presunción humana

de que si el actor ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad ratificó el documento de fecha doce de agosto de dos mil quince, exhibido por la parte demandada y además refirió que al momento de que suscribió ese documento se encontraba redactado en los términos en que le fue puesto a la vista, aunado a que en el citado documento se estableció que el actor quedó deudando la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS y que se obligaba a costear todos los gastos a fin de destrabar los embargos y que con ello quedaría saldada la deuda que tiene con el demandado *****, aún cuando el actor haya manifestado que esos CINCUENTA MIL PESOS nada tiene que ver con el predio y que estos los ofreció con el fin de poder arreglar las escrituras y poder ayudar a pagar gastos por lo que le correspondía, así como gastos de honorarios que correspondieran, sin embargo, al haber reconocido que el texto del documento se encontraba puesto al momento de que lo firmó, se presume que la manifestación del actor en el sentido de que esa cantidad de CINCUENTA MIL PESOS se ofrecieron por otro concepto, lo es únicamente para tratar esconder que no ha pagado totalmente el precio de la compraventa; tampoco beneficia al actor en el principal, la presunción legal que se comprende en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado para demostrar que haya terminado de pagar el precio convenido, pues al efecto tiene la carga de prueba para acreditarlo, sin que con las

pruebas que fueron ofrecidas y desahogadas en el juicio se haya demostrado el pago total del precio convenido por la compraventa, de donde surge presunción grave en contra del actor de que se debe a la circunstancia de no haberse cubierto la totalidad del precio; prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe mencionar que a la parte demandada se le admitió la prueba CONFESIONAL, a cargo de *****, la cual no fue desahogada por causas imputables al oferente, según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha dos de julio de dos mil dieciocho.-

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal y el demandado ***** justificó su excepción tendiente a acreditar la falta de acción de su contraria, en razón a los razonamientos lógico jurídicos que a continuación se exponen:

El demandado *****, opone la excepción de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA DEMANDAR, sustentada en que el actor a la fecha no ha pagado el importe total del precio convenido y tampoco ha dado cumplimiento con la obligación que contrajo en el

convencio celebrado con fecha doce de agosto de dos mil quince, de erogar los gastos necesarios para destrabar el embargo que actualmente pesa sobre el inmueble objeto del contrato de compraventa; excepcion que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a lo siguiente:

Si bien es cierto que con los elementos de convicción aportados al juicio se acreditó de manera fehaciente que en fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, se celebró contrato de compraventa entre el actor ***** como comprador y ***** como vendedor para transmitir la propiedad respecto del inmueble identificado como terreno rústico ubicado en un punto denominado Los *****, en el Municipio de Aguascalientes, con una superficie de cuarenta y dos hectáreas, setenta y nueve áreas y cincuenta y tres centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, mil quinientos treinta y siete metros, con los señores *****; AL SURESTE, en ciento ochenta y dos metros con el rancho Los *****; AL SUROESTE, en quinientos cuarenta y seis metros con *****; AL ORIENTE, en novecientos veintiocho metros con ***** y AL PONIENTE, en seiscientos cincuenta y tres metros, con los señores *****; pactándose como precio del traslado la cantidad de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS.-

Sin embargo, no quedó debidamente demostrado que se haya cubierto la cantidad de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS que fue fijada como precio de la

compraventa, dado que aún cuando en el contrato de compraventa exhibido por el actor, en la cláusula tercera se estableció que a la firma de dicho instrumento se entregaba la cantidad total a la parte vendedora, esto quedó desvirtuado con el documento exhibido por el demandado ***** de fecha doce de agosto de dos mil quince, visible a foja treinta y uno de autos, donde se asentó que el actor en relación al contrato de compraventa referido en el párrafo anterior, quedó adeudando la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS y que se obligó a costear todos los gastos a fin de desahogar los embargos que pesan sobre dicho inmueble, con lo cual quedaría saldada la deuda que tiene con *****, documento que también fue ratificado por el actor en audiencia del dos de julio de dos mil dieciocho, el que además de ratificar la firma de ese documento, manifestó que al momento en el que lo suscribió, ese documento se encontraba redactado en los términos en los que aparece y aún cuando haya agregado que esos CINCUENTA MIL PESOS se los ofreció al demandado ***** para poder arreglar las escrituras y para que se ayudara a pagar gastos por los que le correspondían y que nada tiene que ver con la compraventa del predio, tales hechos no fueron materia de la litis además que de acuerdo a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el actor tenía la carga de la prueba para demostrar tales afirmaciones, sin que en el caso las pruebas

desahogadas en el juicio las haya demostrado y contrario a ello, quedó probado que el actor reconoció que por la compraventa materia del juicio quedó adeudando la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS.-

De igual forma al haberse demostrado que el actor se obligó a costear todos los gastos a fin de destrabar los embargos que pesan sobre el citado inmueble y que en ello quedaría saldada la deuda que tiene con el demandado *****, el actor tenía la carga de la prueba para acreditar que hizo los gastos necesarios para destrabar los embargos en mención, ello de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo cual no fue acreditado dentro de autos con las pruebas que fueron aportadas y contrario a ello con el certificado de libertad o existencia de gravámenes visible a fojas doce y trece de autos, de fecha diecinueve de julio de dos mil diecisiete, se encuentra plenamente demostrado que aún subsiste un embargo que pesa sobre el inmueble materia del juicio, mismo que se encuentra inscrito en el registro en comento en la sección segunda de Aguascalientes, libro 1411, inscripción 48, de fecha diecinueve de febrero de dos mil dos a favor de *****., siendo la fecha de dicho gravamen anterior a aquella en que las partes suscribieron el documento del doce de agosto de dos mil quince, donde el actor se obligó a costear todos los gastos para destrabar los embargos, por lo tanto, al no demostrarse que se

haya dado cumplimiento a esa obligación, con la cual quedaría saldada la deuda de CINCUENTA MIL PESOS que el actor tiene con *****, es que el actor no ha cumplido con su deber de pagar totalmente el precio fijado por la compraventa.-

Consecuentemente, debe atenderse a lo estipulado en el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, el cual señala que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, considerándose entonces que para el ejercicio de la acción pro forma es un requisito de procedibilidad el acreditar el pago total del precio, siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.** Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de

escritura.”.- Tesis: 1a./J. 14/2000 **Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Nueva Época, 190897, Primera Sala, Tomo XII, Noviembre de 2000, Pág. 11, Jurisprudencia (Civil)**; en consecuencia de lo anterior, al no haber demostrado la parte actora el haber cumplido totalmente con las obligaciones que contrajo en el contrato base de la acción por las razones antes indicadas, es que no puede exigirse de la parte demandada que se otorgue en escritura pública el contrato por el cual adquirió el inmueble que ya ha sido descrito en esta resolución, si a la vez su parte no ha cumplido con el pago total de lo pactado, de conformidad con lo que establece el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, al establecer como condición para exigir el cumplimiento de obligaciones derivadas de un acto jurídico, que quien lo exige debe a la vez demostrar que su parte ya cumplió con las que le incumben, todo lo cual hace procedente la excepción que ahora se analiza y resulta innecesario hacer el análisis del resto de las excepciones opuestas por los demandados.-

Por tanto, **se declara que no le asiste derecho a la parte actora** para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal, al no haber demostrado que cumplió totalmente con el pago del precio pactado como precio de la compraventa, en consecuencia, **no ha lugar a condenar a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda**, en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal

Civil vigente del Estado, dejándose a salvo los derechos del actor para que la promueva en la vía y forma correspondiente, atento a lo señalado por el artículo 371 del código adjetivo ya invocado.-

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora, es que se le considera perdidosa, en consecuencia, se condena al actor al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de los demandados, previa regulación que se haga 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 promovida por el actor.-

TERCERO.- Se declara que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción reclamando se eleve a escritura pública el contrato basal, al no haber demostrado que cumplió totalmente con el pago del precio pactado como precio de la compraventa.-

CUARTO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda, dejándose a salvo los derechos del actor para que la promueva en la vía y forma correspondiente.-

QUINTO.- Se condena al actor al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación de presente juicio a favor de los demandados, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso 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.-

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Jefe 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 veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve.- Conste.-

L'ECGH/Ilse*