

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de febrero de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracciones I Y II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar como juez competente el del lugar que se hubiere designado para ser requerido de pago, para el cumplimiento de la obligación y que también lo será para la ejecución o

cumplimiento del contrato, así como para la rescisión o nulidad del mismo, siendo que en el caso en análisis se ejercita la acción de cumplimiento de contrato de Compraventa que se celebró en esta Ciudad capital y además las partes tienen su domicilio dentro de la jurisdicción de este juzgado, de donde se infiere que su cumplimiento se daría también en esta Entidad Federativa, de lo que deriva la competencia de esta autoridad para conocer del presente asunto.

III.- Se determina que la vía civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de cumplimiento de contrato de compraventa y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía civil de juicio Único y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- El Actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).- Para que por Sentencia Definitiva se declare que el C. ***** debe dar cumplimiento a la cláusula SEGUNDA inciso "b" del Contrato de Compraventa con Gravamen del bien inmueble ubicado en la calle *****, de fecha de 10 de enero del 2017, celebrado entre la ***** como mi Apoderada General en su carácter de vendedora y el C. ***** en carácter de comprador, compraventa que consta en la Escritura Pública ***** tirada ante la FE del Notario Público número Diez de los del Estado de Aguascalientes el**

Licenciado MIGUEL ACEVEDO MANRIQUE, respecto del bien inmueble que se detalla a continuación: *****, con una superficie total de **CINCUENTA Y CINCO METROS CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS**, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias que se detallan a continuación: *****. **B).**- Para que por medio de Sentencia Definitiva se condene al demandado al pago de las mensualidades correspondientes atrasadas hasta que se ponga al corriente con los pagos que deben ser realizados al ***** de conformidad a lo dispuesto en la cláusula segunda inciso b del contrato referido en la prestación anterior; **C).** Para que por Sentencia Definitiva se condene al demandado al pago de las mensualidades correspondientes atrasadas hasta que se ponga al corriente con los pagos que deben ser realizados al ***** de conformidad a lo dispuesto en la cláusula segunda inciso b del contrato referido en la prestación con el inciso A. Acción que contemplan los artículos 1820, 2119, 2120 y 2164 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandados para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el

proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente a la cédula de notificación que corre agregada a fojas diecinueve de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento por así habérselo manifestado el propio demandado ***** quien se identificó plenamente con su credencial de elector con fotografía, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio

contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto, el actor expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de la acción y de acuerdo a lo que dispone la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa a la copia que se acompañó a la demanda y obra a fojas siete y ocho de esta causa, a la que no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 281 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el 69 de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones de esta última Ley y que a continuación se transcriben:

Artículo 56.- *"Acta notarial es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un hecho jurídico y que tiene la firma y sello del notario."*

Artículo 58.- *"Entre los hechos que debe consignar el notario en las actas, se encuentran los siguientes: ... e).- Cotejo de documentos;..."*

Artículo 61.- "En las actas de protocolización hará constar el notario que el documento o las diligencias judiciales, cuya naturaleza indicará, los agrega al Apéndice, cumpliendo con el artículo 28, en el legajo marcado con el número del acta y bajo la letra que le corresponda. No se podrá protocolizar el documento cuyo contenido sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

Artículo 62.- "El notario sólo puede expedir certificaciones de los actos o hechos que consten en su protocolo. **En la certificación hará constar imprescindiblemente el número y la fecha de la escritura o del acta respectiva, para que valga la certificación**".-

De los artículos anteriormente transcritos, se desprende que el notario público solo puede expedir certificaciones de los actos o hechos que consten en su protocolo, más para ello es necesario levantar acta de dicha certificación y asentar en la misma el número de dicha acta y su fecha a fin de que tenga validez.

En el caso que nos ocupa, la documental en análisis contiene al pie de la misma una certificación en los siguientes términos:

"ES COPIA CERTIFICADA QUE SE SACÓ DE SU ORIGINAL Y QUE CONSTA EN EL VOLUMEN NUMERO SEISCIENTOS SETENTA Y UNO, CORRESPONDIENTE A LA ESCRITURA NUMERO VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS, DE FECHA DIEZ DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE, DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y QUE EXPIDO, YO, EL LICENCIADO MIGUEL ACEVEDO MANRIQUE,

NOTARIO NUMERO DIEZ DE LOS DEL ESTADO, PARA EL SEÑOR *****.- A SU SOLICITUD.- CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, VA EN DOS FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS.- DOY FE.- AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES, VEINTITRÉS DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE."

Certificación en la que no se señala haberse levantado acta y esto desde luego justifica el que no se indique el número del acta y mucho menos la fecha de la misma, por lo que de acuerdo a lo que señala el artículo 69 de la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes no es válida y si no es válida no encuadra dentro de los documentos públicos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y justifica la determinación de no otorgar valor alguno a la misma.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado *****, quien en audiencia de fecha veintitrés de los corrientes fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que en fecha diez de enero de dos mil diecisiete celebro en su carácter de comprador un Contrato de Compraventa con el articulante en su carácter de vendedor, respecto del bien inmueble ubicado en *****, de la superficie medidas y colindancias que señala el actor en los hechos de su demanda y el cual reporta un gravamen a

favor del *****, contrato que se consigna en la escritura pública número *****, de la Notaría Pública número Diez de las del Estado, además que el demandado se obligo a cubrir el crédito adeudado a favor del *****; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

No pasa inadvertido que el demandado también fue declarado confeso de las posiciones novena a decima cuarta, en donde señala el articulante que la obligación del demandado de cubrir el crédito adeudado fue en su favor a través de la cuenta bancaria proporcionada por el ***** y además a restituirle a su parte que le realizaran vía nomina, más esto se desestima en virtud de que no forma parte de los hechos en que se sustenta la acción y en los cuales el accionante se concreta en señalar como obligación del demandado, la de cubrir el crédito adeudado a favor del *****, como se puede observar de los puntos cuarto último párrafo, quinto y octavo en donde señala que en virtud de que el demandado ha sido omiso en realizar los pagos correspondientes sobre el crédito aludido, esto ha generado que el mismo se haya incrementado de manera considerable, con riesgo para el articulante de que el ***** ejercite

acción en su contra por dicho incumplimiento, lo que confirma que los pagos los iba a hacer directamente el demandado en la cuenta del *****.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** que se integro con el rendido por el ***** y visto de la foja treinta y nueve a cincuenta de esta causa, la que tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más la misma le es desfavorable al actor, pues si bien con la misma acredita que el veinticinco de febrero de dos mil nueve, el ***** le otorgo al actor un crédito por ochenta y ocho punto nueve mil novecientos noventa veces el Salario mínimo mensual para la adquisición de la vivienda ubicada en ***** , a cubrir en un plazo de treinta años con una tasa del cuatro por ciento, **que el pago del crédito se está realizando mensualmente** con base en un factor de pago de 0.2990 veces salarios mínimos mensuales y sin relación laboral un factor de pago de 0.3540 veces Salario Mínimo Mensual y una tasa de interés del cuatro por ciento, además que cuenta con una prórroga del mes de octubre de dos mil dieciséis al mes de febrero de dos mil diecisiete: sin embargo como parte del informe se anexa un estado de cuenta histórico, del cual se desprende que para el día de enero de dos mil diecisiete fecha en la cual se celebro el Contrato basal, el crédito adeudado al ***** ascendía a la cantidad de **ciento ochenta y un mil setenta y nueve pesos con treinta y nueve centavos**, luego entonces si el precio estipulado en el Contrato fundatorio de la acción se

estableció en la cantidad de ciento cincuenta y un mil setecientos dieciséis pesos con veintidós centavos, luego entonces existe una diferencia entre esto y lo que se adeudaba por la suma de VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESO CON DIECISIETE CENTAVOS, de donde se infiere que esta cantidad la cubriría el actor y no el demandado en razón del precio estipulado al celebrar el contrato, sin que el accionante aporte prueba alguna para justificar que su parte pago la diferencia.

La **INSTUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta parcialmente favorable al oferente, en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. **Le resulta desfavorable la confesión expresa que su parte vierte en el punto cuarto de hechos de la demanda, al establecer que el precio estipulado fue la cantidad de ciento cincuenta y un mil setecientos dieciséis pesos con veintidós centavos y de los cuales el demandado le cubriría la suma de cincuenta y un mil setecientos dieciséis pesos con veintidós centavos y los cien mil pesos restantes se le pagarían al ***** de acuerdo a las condiciones del crédito adeudado a este, por lo que si para la fecha en que se celebró el Contrato basal y que fue el diez de enero de dos mil diecisiete, el crédito adeudado al ***** era de ciento ochenta y un mil setenta y nueve pesos con treinta y seis**

centavos, conlleva a establecer que el diferencial entre el precio estipulado y lo adeudado al *****, sería cubierto por el actor y este no acredita haber cumplido con tal obligación.

En la **PRESUNCIONAL** que también resulta desfavorable al accionante, esencialmente la humana que emana de la circunstancia de quedar acreditado que en el Contrato basal se estableció como única obligación de pago del demandado y derivada del Contrato de Compraventa base de la acción, la cantidad de ciento cincuenta y un mil setecientos dieciséis pesos con veintidós centavos y de los cuales pago al demandado al momento de celebrar el Contrato cincuenta y un mil setecientos dieciséis pesos con veintidós centavos, conviniéndose que el diferencial de cien mil pesos se pagarían de acuerdo a las condiciones del Contrato del Crédito adeudado, de donde surge presunción grave de que el diferencial entre lo adeudado al ***** a la celebración del Contrato basal y el precio estipulado en este, que es de VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESO CON DIECISIETE CENTAVOS, lo cubriría el actor y al no aportar prueba alguna por cuanto a su pago también genera presunción de que no lo cubrió; presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de su acción, en

observancia las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones del Código Civil vigente del Estado, que a la letra dicen:

Artículo 1820.- "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

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."

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

Artículo 2120.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Artículo 2164.- "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 acuerdo a lo que disponen los artículos transcritos, quien celebra un contrato de compraventa en su carácter de comprador, tiene la obligación de cubrir el precio en los términos estipulados y de no cumplir con esto

da derecho al vendedor de exigir el cumplimiento o la rescisión del Contrato, más para tener derecho a esto es menester que a su vez haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que a su parte impone el Contrato.

En el caso que nos ocupa, se ha acreditado la celebración del Contrato de Compraventa que en fecha diez de enero de dos mil diecisiete celebraron las partes de este juicio respecto del inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad y el haberse establecido como precio de la operación la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS CON VEINTIDOS CENTAVOS, que se cubrirían por parte del demandado en su calidad de comprador, en la siguiente forma:

a).- La suma de CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISEIS PESOS CON VEINTIDOS CENTAVOS a la celebración del contrato.

b).- El saldo de CIEN MIL PESOS se pagaría de acuerdo a los términos y condiciones del crédito que reportaba el inmueble objeto de la compraventa a favor del *****.

Por otra parte, se ha acreditado que para el diez de enero de dos mil diecisiete, fecha en que se celebó el Contrato, el crédito adeudado al ***** ascendía a la cantidad de CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS, luego entonces entre este y el precio estipulado en el contrato basal hay una diferencia de VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESO CON DIECISIETE CENTAVOS, que de acuerdo a los términos

anteriores conlleva a establecer que dicha suma la cubriría el vendedor al ***** a fin de que quedara como saldo la cantidad adeudada por el comprador, sin que este aportara prueba alguna para justificar que su parte cumplió con tal obligación. no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.**

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. *Tesis: 505 Apéndice de 1995. Sexta Época. No. De Registro 392432. Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 205. Jurisprudencia (Civil).”.*

En merito de lo anterior, ha lugar a determinar que en el caso no le asiste derecho a la parte actora para exigir del demandado el cumplimiento del Contrato base de la acción, pues no se da la hipótesis a que se refiere el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, dado que el actor no ha cumplido con sus obligaciones y por ende no le asiste derecho para exigir de su contraria el cumplimiento del Contrato basal y no puede dejarse al arbitrio del vendedor el cumplimiento de sus obligaciones en observancia a lo que señala el artículo 1778 del Ordenamiento legal invocado, por lo que no procede condenar al demandado al cumplimiento de las obligaciones que se le exigen en tanto que el actor no acredite que su parte ya cumplió con aquellas que a su parte corresponden y que derivan del Contrato basal.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y además a que el demandado no dio contestación a la demanda, luego entonces no erogo gasto alguno y por tanto no procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas del juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara que el actor ***** no probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, no procede condenar al demandado ***** al cumplimiento de las obligaciones que le demanda el acto, dado que el accionante no acreditó el haber cumplido con las que corresponden a su parte y que deriva del Contrato basal.

CUARTO.- No se hace especial condenación por cuanto a los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, I de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha primero de marzo de dos mil dieciocho.

L'APM/Shr*