

Aguascalientes, Aguascalientes, a siete de septiembre de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente \*\*\*\*\*/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 en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción de otorgamiento y firma de contrato de compraventa en escritura pública. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un

sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

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

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\* por conducto de su Apoderado JESUS SANTIAGO HERNANDEZ RENDON por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A).- El cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 27 de Abril del año 2017, celebrado entre el hoy demandado y el suscrito; B).- El otorgamiento de escritura pública y la Elevación de Escritura Pública, a que se refiere dicho Contrato de Compraventa; C).- Se me haga la entrega Real, Material y jurídica por parte de la demandada del predio en cuestión y en caso de negativa este H. Juzgado lo haga en rebeldía del demandado; D).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me siga causando con motivo de la falta de otorgamiento de escritura que ha incurrido ilícitamente el vendedor; E).- El pago de los gastos y costas que se causen con motivo del presente juicio.*** Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al

emplazarlo, de acuerdo 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 demandado 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.* Por lo que en observancia a lo anterior, se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor de acuerdo a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado y desprenderse de las mismas que \*\*\*\*\* fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador se cercioró de corresponder al domicilio del demandado, por así habérselo manifestado \*\*\*\*\* quien acreditó ser Apoderado del demandado y de cuyo poder el notificador asentó los datos de la escritura en que se consigna, así como la clave de elector con fotografía con que se identificó el Apoderado, por cuyo conducto procedió a emplazar al demandado mediante Cedula de Notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de Autoridad que ordenó la Diligencia, dejándole copias de la

demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabándose la firma de la persona con quien se entendió la diligencia en el acta que de dicha Diligencia se levanto, luego entonces el emplazamiento se ajusto a lo que disponen los artículos 107 fracción 1, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el contrato privado de compraventa que se anexo a la demanda y corre agregado a fojas tres a cinco de esta causa, que por provenir de las partes y no haberse objetado se le concede alcance probatorio pleno en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, aunado a que su contenido se encuentra adminiculado en otros elementos de prueba; documental con la cual se acredita que en fecha veintisiete de abril de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron Contrato Privado de Compraventa, \*\*\*\*\* como vendedor y representado por su Apoderado Licenciado \*\*\*\*\* , de la otra parte el Ingeniero \*\*\*\*\* como comprador, respecto de una fracción de terreno que comprende una superficie de setecientos diecisiete metros cuadrados, que forma parte del lote \*\*\*\*\* , del predio rustico conocido con el nombre “\*\*\*\*\*” ubicado en esta Ciudad Capital con superficie de

\*\*\*\*\* de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros con el resto del predio; AL SUR, en \*\*\*\*\* metros con el comprador; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con el camino de \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, con \*\*\*\*\* , inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número \*\*\*\*\* de la sección Primera del Municipio de Aguascalientes de este Estado, estipulándose como precio de la operación la cantidad de CIENTO CATORCE MIL QUINIENTOS PESOS a cubrir en la misma fecha de celebración de Contrato.

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, relativa a la copia certificada que también se anexo a la demanda y que obra de la foja trece a la diecinueve de este asunto, que por referirse a actuaciones del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, tienen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que mediante instrumento notarial numero \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, el Señor \*\*\*\*\* otorgo su disposición testamentaria y por la cual instituyo como su Único y Universal heredero de todos sus bienes \*\*\*\*\* , a quien designo como Albacea y executor de su disposición testamentaria.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose con esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado 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.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que se desprende del enlace que se hace de los elementos de prueba aportados y reflejarse de los mismos presunción grave a favor del demandado de que no se pago el precio, en observancia a lo siguiente:

En el contrato basal se dice que el precio se cubriría el día veintisiete de abril de dos mil diecisiete y si esta fecha corresponde precisamente a aquella en que se celebó el Contrato, conlleva a establecer la presunción de que el precio no se pago al momento de firmar el Contrato, porque de ser así se salvaría dicho pago dentro del mismo clausulado, así las cosas y si el actor afirma que si pago el precio contenido, correspondería a su parte la carga de la prueba por cuanto a esto de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por tanto, si en el caso no se desahogo prueba alguna de su parte para demostrar esto, surge presunción grave de que no se cubrió el precio estipulado en el Contrato basal, cobra 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: 305 Apéndice de 1995. Sexta Época. No. De Registro 392432. Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*"; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.-** En mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas por las partes, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora no justifica los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las

siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

De acuerdo con lo que disponen los artículos 1675 y 2119 del Código Civil vigente del Estado, para la existencia del contrato de compraventa sobre un inmueble se requiere el consentimiento de quienes celebran el contrato y mediante el cual se exteriorice la voluntad de uno de ellos de transferir la propiedad de un determinado inmueble y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero; en el caso presente, se ha acreditado plenamente con las pruebas aportadas y esencialmente con la Documental Privada, que fue voluntad de \*\*\*\*\* el transferir a favor de \*\*\*\*\* la propiedad sobre una fracción de terreno que comprende una superficie de setecientos diecisiete metros cuadrados, que forma parte del lote \*\*\*\*\* del predio rustico conocido con el nombre "\*\*\*\*\*" ubicado en esta Ciudad Capital con superficie de \*\*\*\*\* de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en \*\*\*\*\* metros con el resto del predio; AL SUR, en \*\*\*\*\* metros con el comprador; AL ORIENTE, en \*\*\*\*\* metros con el camino de \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, con \*\*\*\*\*, estipulando como precio la cantidad de ciento catorce mil quinientos pesos a cubrir el veintisiete de abril de dos mil diecisiete, que por tanto se dan los elementos de existencia que para el contrato de compraventa exigen las normas sustantivas supra indicadas.

No obstante lo anterior, es de observar lo previsto por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, de cuyo texto se desprende que el cumplimiento de las obligaciones queda implícito en las recíprocas, luego entonces es condición para la procedencia de la acción pro forma, que el comprador justifique el cumplimiento de las obligaciones de su parte por cuanto dicho contrato y que no

es otra que el pago del precio convenido; en el caso en análisis, se tiene que si en el Contrato se establece que el precio se cubrirá el veintisiete de abril de dos mil diecisiete, y que es la fecha de celebración del Contrato, de esto se infiere que el precio no se pago al momento en que se suscribió el mismo y ante esto correspondía al actor justificar el cumplimiento de su obligación de pago, lo que no quedo demostrado con ningún medio de prueba, pues la prueba idónea para esto lo constituía la confesional de posiciones a cargo del demandado y la cual no se desahogo por causa imputable al oferente, consecuentemente el actor no justifico el haber cubierto el precio estipulado en el Contrato de Compraventa base de la acción.

Dado lo anterior, ha lugar a determinar que en el caso no le asiste derecho al actor para exigir del demandado que le otorgue el Contrato base de la acción en escritura pública, en razón de que su parte no demostró el haber cumplido con su obligación de pago que es un elemento de procedibilidad de la acción señalada de acuerdo a lo que establece el artículo 1820 del Código Sustantivo de la materia vigente de la Entidad, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **ACCIÓN PROFORMA.**

**AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** Una recta comprensión del artículo

23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado. *Tesis: III.2o.C. J/8Semanao Judicial de la Federación y su Gaceta.*

*Novena Época. No. De Registro: 191273. Tribunales Colegiados de Circuito Tomo*



XII, Septiembre de 2000. Pag. 598. Jurisprudencia (Civil)", en consecuencia se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, en apego por lo previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. Con sustento en esto y en virtud de que la presente causa se sigue en rebeldía del demandado, por tanto, no erogo gasto alguno y por ende no procede condenar al actor a los gastos y costas del juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1675, 1678, y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado; 1º, 2º, 25, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 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, se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, en virtud de que el actor no justifico el cumplimiento de su obligación de pagar el precio estipulado en el contrato base de la acción.

**CUARTO.-** No procede condenar al actor al pago de los gastos y costas, dado que el demandado no erogó gasto alguno.

**QUINTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por 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 la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentencio y firma el C. Juez Segundo de lo Civil en el Estado, **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 publicó en lista de acuerdos de fecha diez de septiembre de dos mil dieciocho. Conste.

**L'APM/Shr\***

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FIDUCIARIA