

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de abril de dos mil dieciocho.-

**V Í S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* así como los autos del expediente acumulado \*\*\*\* que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes términos:

**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 establece que es juez competente el del domicilio del demandado si se tratare del ejercicio de una acción

personal, hipótesis que cobra aplicación al caso, dado que la parte actora dentro del expediente \*\*\*\*\* de este Juzgado ejercita la acción de cumplimiento de contrato y dentro del expediente acumulado \*\*\*\*\* la parte actora ejercita la acción de nulidad de contrato, por lo que ambas corresponden a una acción personal. 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 Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**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 indicado en el considerando anterior, dentro del expediente \*\*\*\*\* de este Juzgado se ejercita la acción de cumplimiento de contrato y dentro del expediente acumulado \*\*\*\*\* la parte actora ejercita la acción de nulidad de contrato y respecto a las cuales el Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado no contempla trámite especial alguno, de ahí que deban ventilarse en la vía propuesta por la parte accionante y que regulan las normas adjetivas del Título Sexto del ordenamiento legal antes invocado.-

**IV.-** En el expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de juicio **ÚNICO** se promovió, el \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de Juicio Único a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a) Para que en sentencia firme se condene al demandado el C. \*\*\*\*\*; al cumplimiento forzoso del Contrato Privado de compra-venta,*

celebrado en fecha trece de noviembre del año dos mil doce, respecto del predio número \*\*\*, proveniente de la subdivisión otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano, autorizada de la parcela \*\*\*, precio que cuenta con una superficie de \*\*\*\*\* m<sup>2</sup> \*\*\*\*\* metros cuadrados, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta ciudad.- b) Para que por sentencia firme y a consecuencia del cumplimiento forzoso del contrato de compraventa se condene al demandado al puntual cumplimiento del pago de la cantidad de \$753,053.44 (setecientos cincuenta y tres mil cincuenta y tres pesos 44/100 m.n.), que se le adeudan. c) Para que por sentencia firme y a consecuencia del cumplimiento forzoso del contrato de compraventa se condene al demandado al pago de la cantidad de \$271,610.68 (doscientos setenta y cinco mil seiscientos diez pesos 68/100 m.n.) por concepto de pena convencional a razón del 20% (veinte por ciento) del valor total de la operación celebrada, derivado del incumplimiento de la compradora respecto del pago puntual de las cantidades que se obligó a cubrir, y que por tanto es procedente su condena la haber transcurrido el término de 60 días naturales que se le otorga a partir de la notificación judicial realizada en fecha primero de agosto del dos mil dieciséis. d) Para que por sentencia firme y a consecuencia del cumplimiento forzoso del contrato de compraventa, se condene al demandado al pago de los intereses legales a razón del 9% nueve por ciento anual, calculador a partir de la fecha en que ocurrió la notificación judicial realizada en fecha primero de agosto del dos mil dieciséis.- e) Para que por sentencia firme y en consecuencia del procedimiento que se impulsa, se condene al demandado al pago de **gastos y costas** que se originen por la tramitación del presente juicio, en virtud de lo contenido en el artículo 1989 del Código Civil del Estado de Aguascalientes". **Acción prevista por los artículos 1820, 1933 y 2164 del Código Civil vigente del Estado.-**

**El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda,** oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y respecto a los hechos

en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.- 2.- PRESCRIPCIÓN Y FALTA DE ACCIÓN DENTRO DEL TÉRMINO PARA EJERCER ACCIÓN.-**

En el expediente acumulado número \*\*\*\*\* que en la vía civil de juicio ÚNICO se promovió, 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).- Para que por sentencia firme se declare LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, a decir más bien, el CONTRATO DE COMPRAVENTA, CELEBRADO entre el suscrito y el C. \*\*\*\*\* , POR CONDUCTO DE SUS APODERADOS Y VENDEDORA LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , Y EL C. \*\*\*\*\* , quien se ostentó como propietario del mismo, respecto del predio número \*\*\*\*, de la subdivisión (autorizada), de la parcela \*\*\*\* del ejido del \*\*\*\*\* , del municipio de Aguascalientes, mismo que en éste acto acompaño en original como anexo número uno, por las razones y fundamentos que se exponen a lo largo del presente escrito.- B) para que por sentencia firme se declaren destruidos y cancelados retroactivamente hasta el momento de su celebración, los efectos generados a partir de la suscripción del contrato privado promesa de venta, es decir el, contrato de compraventa celebrado entre el suscrito y el C. \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado el C \*\*\*\*\* , quien a su vez actuó por facultades conferidas por la C. \*\*\*\*\* .- C) para que por sentencia firme se condene a los demandados, a la devolución de lo pagado con motivo el contrato de referido en el inciso anterior, por lo, la cantidad de **\$730,434.00 (setecientos treinta y cuatro mil, cuatrocientos treinta y cuatro pesos), en los términos que se establecen en el capítulo de hechos correspondiente.- D) por el pago de los intereses legales que se hayan generado desde el momento de las entregas de las diferentes remesas de dinero a los demandados, hasta la fecha en****

que se haga la total restitución de lo pagado con motivo del contrato del que se demanda su nulidad por parte de ellos al suscrito.- E) por el pago de los gastos y costas que el presente juicio genere, ...". **Acción que contemplan los artículos 2096, 2105 y 2110 del Código Civil vigente del Estado.-**

Los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* dan contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO EN VIRTUD DE QUE EL CONTRATO FUE CELEBRADO POR PERSONA FACULTADA PARA ELLO.- 2.- SINE ACTIONE AGIS.- 3.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN POR FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA Y EN EL PROCESO.- 4.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESCISORIA POR NO AFECTAR SUS DERECHOS RESPECTO DE LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LA COMPRAVENTA, POR LOS ARGUMENTOS QUE SUSTENTA SU DEMANDA, QUE DERIVA DE LAS JURISPRUDENCIAS FIRMES QUE POR RUBRO SE IDENTIFICAN POR "COMPRAVENTA, JUICIO DE OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE. EL ACTOR NO NECESITA JUSTIFICAR EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL ENAJENANTE" Y "ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR.".- 5.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- 6.- LAS DERIVADAS DEL ARTÍCULO 1º DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE DEL ESTADO.- 7.- PRECLUSIÓN.- 8.- DE NO MODIFICAR SU DEMANDA.- 9.- LAS QUE SE DERIVEN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- Toda vez que la acumulación de autos no trae como consecuencia que los procedimientos acumulados pierdan su autonomía, sino que tiene como finalidad que los juicios se resuelvan en una misma sentencia para evitar que se dicten resoluciones contradictorias, pero en modo alguno ocasiona que se alteren o modifiquen los derechos sustantivos que en cada uno de ellos tienen las partes, porque la acumulación solamente tiene efectos de carácter intraprocesal, por consiguiente, el aspecto sustantivo de uno no puede incidir en el otro para resolver el fondo de los asuntos, es por lo que se procede al análisis por separado de ambos juicios, bajo los siguientes términos:

Dentro del expediente acumulado \*\*\*\*\*, de las excepciones planteada por los demandados, la de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA** resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma, lo que se hace en la forma que a continuación se detalla:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se fundan y en el presente caso dicha excepción se hace consistir en que el actor no narra con precisión del por qué tiene derecho para que se declare la nulidad del contrato base de la acción, pues ni siquiera revela de manera fundada por qué aduce que procede la nulidad, al no revelar las circunstancias de tiempo, lugar y modo, por las que

afirma puede tener derecho a solicitar la nulidad aludida; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, pues debe tomarse en consideración lo establecido por el artículo 2º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que la acción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente y en el caso que nos ocupa, el actor sí es claro en mencionar que reclama la nulidad del contrato que exhibió como base de su acción atendiendo a que el inmueble materia del mismo no contaba con los permisos necesarios y que por ende no puede ser comercializado además de ser un predio rústico y no encontrarse dentro del desarrollo \*\*\*\*\*, por ende, se desprende que invoca la nulidad por ilicitud en el objeto, la cual se encuentra prevista en el artículo 2096 del Código Civil del Estado, el cual establece que la ilicitud en el objeto, en la causa o en la condición del acto produce su nulidad, ya sea absoluta, ya relativa, según lo dispone la ley, en razón a ello, contrario a como lo manifiesta la parte demandada, la parte actora sí invoca la causa por la cual considera debe ser declarado nulo el contrato que exhibe como base de su acción, lo cual hace improcedente la excepción en comento.-

**VI.-** Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil vigente del Estado que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**. En observancia a este precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la

acción que se ha ejercitado y excepciones planteadas y para probarlos como exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose aquellas aportadas dentro del expediente \*\*\*\*\*, siendo las de la parte actora las siguientes:**

**CONFESIONAL**, a cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que en fecha trece de noviembre de dos mil doce, celebró un contrato de promesa de venta con **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** en su calidad de apoderados del legítimo dueño, siendo el objeto de dicho contrato un lote marcado con el número **\*\*\***, ubicado en el **\*\*\*\*\*** de esta Ciudad, el cual se deriva de una subdivisión a la parcela **\*\*\*\*\***, que el lote objeto de la compraventa tiene una superficie de **\*\*\*\*\***, que **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, siempre se ostentaron como apoderados del legítimo dueño del predio enajenado, que el precio de la operación se fijó en la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CINCUENTA TRES PESOS CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS y que únicamente ha pagado la cantidad de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS del precio total estipulado en el contrato referido, que además se obligó a pagar treinta y un mensualidades continuas y sucesivas cada una por la cantidad de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON

CINCUENTA Y TRES CENTAVOS además de los CIEN MIL PESOS que en su conjunto suman el precio total de la operación, que es de su conocimiento que el legítimo dueño del predio objeto del contrato es \*\*\*\*\* , que dentro de la cláusula cuarta del citado contrato se pactó como pena convencional el pago del veinte por ciento sobre el total de la operación en caso de incumplimiento, que a la fecha ha sido omiso en pagar la cantidad de SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS por concepto de pago total de la venta del predio veintiocho, proveniente de la subdivisión de la parcela \*\*\*\*\* ubicada en el \*\*\*\*\* de esta Ciudad. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

**CONFESIONAL EXPRESA y TÁCITA**, que hace consistir en que en el hecho número cinco de la contestación de demanda, \*\*\*\*\* reconoció que se le hizo la notificación judicial del contrato privado de promesa de venta que hizo con \*\*\*\*\* , consecuentemente, de acuerdo al artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se le concede valor probatorio con la que se acredita que el demandado \*\*\*\*\* reconoce la celebración del contrato basal y que contrató con \*\*\*\*\* , siendo que del contrato basal se observa que este último actuó como representante del legítimo

propietario del inmueble objeto del mismo, tal como se verá más adelante.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES**, visible a fojas ochenta y dos y ochenta y tres de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que dentro de sus registros se encontró que existe una subdivisión de predios con número de folio \*\*\*\*\*, misma que fue autorizada, que la solicitud de subdivisión fue realizada con fecha trece de noviembre de dos mil nueve por \*\*\*\*\*, que se dio resolución a dicha solicitud de subdivisión en fecha veinte de mayo de dos mil diez, la cual es procedente de conformidad con lo establecido por el artículo 1123 fracción IV inciso A, B y C del Código Municipal de Aguascalientes publicado en el periódico oficial del doce de noviembre de dos mil siete, toda vez que el solicitante acreditó fehacientemente la subdivisión de facto con la factibilidad e servicios en dichos predios, que en la solicitud de subdivisión antes mencionada, sí se encuentra el predio marcado con el número veintiocho que cuenta con una superficie total de \*\*\*\*\*.

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo del **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO**, visible a foja ochenta y cinco de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que sí aparece inscrito el título de propiedad de la parcela \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*, siendo el titular de los derechos de propiedad o propietario que amparan el título de propiedad antes mencionado el C. \*\*\*\*\*, que dicho título ampara una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, que el día quince de abril de dos mil dos fue inscrito el título de propiedad antes referido, que la superficie total que ampara dicho título, reporta subdivisión, la cual se encuentra registrada bajo el número \*\*\*\* del libro \*\*\*\* de la sección \*\*\*\* del municipio de Aguascalientes y dentro de esta subdivisión sí está el lote \*\*\*\*, con número de folio real \*\*\*\*\*siendo el titular de los derechos de propiedad de dicho lote \*\*\*\*\*.

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del Título de Propiedad con número de folio \*\*\*\*\*, que indica en el punto 3 del plan de pruebas, que consta en las fojas siete y ocho de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en fecha veintisiete de febrero de dos mil dos, se otorgó a \*\*\*\*\* la propiedad de la parcela número \*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\*\* áreas, \*\*\*\*\* centiáreas.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la copia simple de la subdivisión autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, visible de la foja nueve a la once de autos, la cual

tiene pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se ve robustecido con el informe rendido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, donde se justifica que de la subdivisión de la parcela \*\*\*\*\* sí resultó el predio \*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en la copia certificada del expediente \*\*\*\*\* del índice de este Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, las cuales obran a fojas de la foja dieciséis a la treinta y seis de autos, la que tiene pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que MIGUEL LÓPEZ MEDINA promovió diligencias de jurisdicción voluntaria para efecto de que se notificara a \*\*\*\*\* que se le notificara que se le requería por la cantidad de setecientos cincuenta y tres mil cincuenta y tres pesos con cuarenta y cuatro centavos derivado de las mensualidades omitidas y que adeuda de de diciembre de dos mil trece a junio de dos mil quince así como por el pago de la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS por concepto de pena convencional, ambos derivado del contrato de compraventa de fecha trece de noviembre de dos mil doce, mencionando en el punto uno de hechos que el promovente celebró dicho contrato a través de su apoderada \*\*\*\*\* , y la cual solicitó en razón de que en el contrato no se especificó domicilio de pago, notificación que le fue hecha a \*\*\*\*\* el día

primero de agosto de dos mil dieciséis, que por tanto, a partir de esa fecha se le requirió de pago de la cantidad adeudada y a partir de ese día le eran exigibles y además que en ese día se le hizo del conocimiento al demandado que \*\*\*\*\* es el propietario del inmueble objeto de la compraventa de referencia.-

**INSPECCIÓN JUDICIAL** en el expediente \*\*\*\*\* del índice del Juzgado \*\*\*\*\* Civil del Estado, desahogada en audiencia del día dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme al artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haberse realizado sobre objetos que no requieren de conocimientos técnicos especiales, demostrándose con la misma que la parte actora lo es \*\*\*\*\* y los demandados lo son \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; que la parte actora ejercita la acción en la vía única civil de la nulidad absoluta del contrato de promesa de venta, es decir, el contrato de compraventa celebrado entre las partes antes mencionadas, respecto del predio número \*\*\*\*, de la subdivisión (autorizada) de la parcela \*\*\*\* del \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes; las prestaciones reclamadas son la nulidad absoluta del contrato de promesa de venta, o más bien, contrato de compraventa celebrado entre el actor con \*\*\*\*\* por conducto de sus apoderados y vendedora LOS CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; que sean destruidos y cancelados retroactivamente hasta el momento de su celebración, los efectos generados a

partid e su suscripción, la devolución de lo pagado con motivo de dicho contrato por la cantidad de SETECIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS, el pago de intereses legales y gastos y costas, siendo que tales prestaciones se reclaman sobre el predio número \*\*\*\* de la subdivisión (autorizada) de la parcela \*\*\*\* del \*\*\*\*\* de este Municipio y en contra de los demandados indicados en el inciso a que antecede; que el objeto del Juicio del expediente materia de la inspección lo es el predio número \*\*\*\* de la subdivisión (autorizada) de la parcela \*\*\*\* del \*\*\*\*\* de este Municipio; por lo tanto se demuestra que el demandado \*\*\*\*\* ya había demandado anteriormente la nulidad del contrato basal indicando que celebró dicho contrato con \*\*\*\*\* a través de sus apoderados, por lo tanto, le reconoce la calidad con la que participó \*\*\*\*\* aún cuando haya sido por medio de sus apoderados.-

**Las pruebas admitidas a la parte demandada, se valoran de la siguiente forma:**

**TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* \*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, la que es valorada de conformidad con lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y hecho lo anterior, no se le concede valor probatorio alguno en razón a lo siguiente:

El testigo \*\*\*\*\* , al momento de proporcionar sus generales manifestó que tiene interés en que se arregle lo del convenio, que sí conoce el predio materia del juicio, que conoce a \*\*\*\*\* ,

sola mente la vez que lo vio cuando firmaron el contrato en el año de dos mil doce, sin recordar la fecha, que no sabe qué relación tiene el señor \*\*\*\*\* con el señor \*\*\*\*\* , que firmó el contrato base de la acción porque la señora \*\*\*\*\* le delegó a él un poder que ella tiene de \*\*\*\*\* para firmar el contrato; declaración de la cual se advierte que el testigo tiene interés en este juicio, por lo que su dicho resulta ser parcial hacia el actor. -

La testigo \*\*\*\*\* , refirió tener interés en que este juicio se resuelva en favor de \*\*\*\*\* , que conoce a \*\*\*\*\* , por haberlo visto solo una sola vez, iban a hacer lo de un contrato, pero no recuerda qué contrato y que el señor \*\*\*\*\* no tiene ninguna relación con el señor \*\*\*\*\* ; de lo antes indicado se advierte que el dicho de la testigo fue parcial y si bien refiere que entre las parte del juicio no hay relación, sin embargo, es del común de la gente el entender cuando se dice "si existe relación" se entienda como de parentesco, por lo cual, al haber sido confusa la pregunta no se puede tener por acreditado que no exista contrato de compraventa entre las partes, más aun que dicho contrato se encuentra acreditado con las pruebas que fueron aportadas a la causa.-

Por lo que ve al testigo \*\*\*\*\* , indicó tener interés de que este juicio se resuelva en favor de su tío que resulta \*\*\*\*\* , que conoce a \*\*\*\*\* porque supo que compró un terreno al señor \*\*\*\*\* , propiedad del señor \*\*\*\*\* , lo sabe porque trabaja en esa parcela y el lote que compró es parte de la

para la propiedad del señor \*\*\*\*\* , lo anterior lo sabe porque me lo manifestó el señor \*\*\*\*\*; de lo que se advierte que el dicho del testigo es parcial y si bien contestó que no existe relación entre el señor \*\*\*\*\* con el señor \*\*\*\*\* , sin embargo, es del común de la gente el entender cuando se dice "si existe relación" se entienda como de parentesco, por lo cual, al haber sido confusa la pregunta no se puede tener por acreditado que no exista contrato de compraventa entre las partes, más aún que dicho contrato se encuentra acreditado con las pruebas que fueron aportadas a la causa; razones por las cuales no se les puede conceder valor probatorio alguno a los dichos de los testigos antes indicados.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato denominado de promesa de venta visible de la foja once a la catorce de autos y respecto al cual la parte demandada en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO** a cargo de \*\*\*\*\* , quien en audiencia de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, reconoció el contenido y firma del mismo, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que en fecha trece de noviembre de dos mil doce, se celebró contrato que denominaron de promesa de compraventa (que en realidad se trata de una compraventa al haberse

se fijó el objeto y precio de la misma) entre \*\*\*\*\*  
como representante legal del legítimo propietario  
materia del contrato quien a su vez otorgó poder general  
para pleitos y cobranzas, actos de administración y de  
dominio para presentar demandas, denuncias y querellas,  
poder número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , notaría  
\*\*\*\*\* de esta Ciudad, al señor \*\*\*\*\* , a quien  
en lo sucesivo se le denominaría como vendedor, por  
ende, por tanto, se establece claramente las partes que  
participaron en dicho contrato, asimismo, se estableció  
el precio de la compra venta y que la misma sería pagada  
totalmente mediante treinta y un mensualidades que por  
ende, las mismas concluirían el día trece de junio de  
dos mil quince, sin que se fijara lugar de pago de las  
mensualidades en comento.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** entendiéndose por  
esta todas y cada una de las constancias que integran el  
sumario que se resuelve, a la que se le concede pleno  
valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los  
artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles  
vigente del Estado, la cual resulta favorable a la parte  
actora en virtud de lo que arrojan los elementos de  
prueba antes valorados, lo que aquí se da por  
reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de  
espacio y tiempo.-

**PRESUNCIONAL** la cual resulta favorable a ambas  
partes; a la parte actora, la presunción humana que se  
desprende de que el demandado al dar contestación a la  
demanda interpuesta en su contra, no suscita explícita  
controversia respecto de la cantidad que como remanente

del precio de la venta del inmueble materia de este juicio reclama el actor; asimismo, favorece al actor la presunción legal que se deriva del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que el demandado deberá acreditar los hechos en que basa sus excepciones, por lo tanto, el demandado tenía la carga de la prueba para demostrar que hizo el pago total del precio fijado como compraventa, siendo además aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia: “**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no al incumplimiento al actor.”- *Tesis: 305, Apéndice de 1995, Sexta Época, 397432, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 205, Jurisprudencia (Civil).*- Resulta desfavorable a la parte demandada, la presunción legal que se deriva de los artículos 1953 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, que por tanto, si no había sido requerido de pago, no existía obligación de hacer el mismo, presunción que se relaciona con el artículo 1173 fracción II del Código Civil del Estado, el cual dispone que prescribe en dos años la acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de los objetos vendidos a persona que no fueren revendedores. Sin embargo, es claro que la prescripción empieza a correr a partir de que una obligación pudo exigirse; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme al artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

Cabe mencionar que dentro de dicho juicio se admitió a la parte demandada la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\*, la cual no fue desahogada por causas imputables al oferente, declarándose desierta según se advierte de lo actuado en audiencia del día dieciséis de agosto de dos mil diecisiete.

**Se continúa con la valoración de las pruebas aportadas dentro del expediente acumulado \*\*\*\*\*, siendo de la parte actora las siguientes:**

**DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en el contrato de compraventa que consta de la foja ciento diez a ciento once de autos, la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, sin embargo, no le beneficia toda vez que con la prueba en comento se demuestra que en fecha trece de noviembre de dos mil doce, se celebró contrato que denominaron de promesa de compraventa (que en realidad se trata de una compraventa tal como se verá más adelante) entre \*\*\*\*\* como representante legal del legítimo propietario materia del contrato quien a su vez otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio para presentar demandas, denuncias y querellas, poder número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, notaría \*\*\*\*\* de esta Ciudad, al señor \*\*\*\*\*, a quien en lo sucesivo se le denominaría como vendedor, por ende, se hace la aclaración específica que los antes indicados participaron en dicho

contrato como representantes del legítimo propietario del inmueble que ahí se menciona (predio \*\*\*\* de la subdivisión autorizada de la parcela \*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados" ubicado en el desarrollo \*\*\*\*\*), ello aún cuando no se hiciera mención a qué persona es la legítima propietaria de dicho inmueble, además de que a la celebración de dicho contrato les está reconociendo la personalidad con la que se ostentaron, tal como se verá más adelante.-

**DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en los recibos de pago que constan en las fojas ciento quince, ciento diecisiete, ciento diecinueve, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiocho, ciento veintinueve, ciento treinta, ciento treinta y cuatro, ciento treinta y siete, ciento treinta y ocho, ciento cuarenta y dos, ciento cuarenta y tres y ciento cuarenta y cuatro de autos; documentales a las que se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues además de provenir de las partes, los mismos no fueron objetados en términos de ley y además, la parte demandada, en su escrito de contestación de demanda, reconoce la emisión de los recibos en comento, de igual forma se le concede pleno valor probatorio en términos del citado artículo, al recibo de pago visible a foja ciento cuarenta, del que si bien la parte contraria **objetó** dicho documento, lo hace bajo el argumento de que el concepto por el cual se exhibió no tiene relación con el asunto que nos ocupa, sin embargo, esta autoridad

se observa que tales argumentos son improcedentes atendiendo a que el concepto por el cual se expidió dicho recibo fue por pago de mensualidad anticipada correspondiente al mes de julio de dos mil quince, por la cantidad de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CINCUENTA Y TRES CENTAVOS y el treinta y tres por ciento (TRECE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y SIETE PESOS) del mes de junio de dos mil quince, siendo que en el contrato basal se estableció que se podían dar mensualidades anticipadas y además la cantidad de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CINCUENTA Y TRES CENTAVOS, precisamente es la pactada por las partes para las mensualidades acordadas, por ende, se encuentra que sí tiene relación con los hechos que ahora nos ocupan, de lo que resulta **improcedente la objeción referida**. Pese a ello, las documentales en comento no benefician al actor toda vez que al demostrar los pagos que de los propios recibos se desprenden y que fueron relativos a pagos a cuenta del financiamiento del predio \*\*\*\*, de la parcela \*\*\*\*, con tales pagos el propio actor está ratificando dicho acto y por ende, extinguiendo la acción de nulidad.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el recibo de pago que consta en la foja ciento treinta y cinco de los autos, relativa al recibo con folio 3906, la cual **objeta** la parte contraria, bajo el argumento de que el concepto por el cual se expidió fue por mantenimiento anual por SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS, objeción que resulta **parcialmente procedente**, pues si bien en el citado recibo se establece el concepto que refiere la

part contraria, sin embargo, en el mismo recibo también se asentó que se recibía la cantidad de CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS como abono a financiamiento de terreno en el desarrollo, por ende, sí se encuentra relación este segundo concepto con el asunto que ahora nos ocupa, lo que hace parcialmente procedente la objeción en comento. Pese a ello, la documental en comento no beneficia al actor toda vez que al demostrar el pago que del propio recibo se desprende, el propio actor está ratificando dicho acto y por ende, extinguiendo la acción de nulidad.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el recibo de pago que consta en la foja ciento treinta y tres de autos, relativa al recibo con folio 4250, la cual fue **objettata** por la parte contraria, bajo el argumento de que de la literalidad del documento se desprende un concepto distinto que nada tiene que ver con la operación objeto del contrato basal, objeción que esta autoridad declara **procedente** pues tal como lo refiere la parte demandada el concepto por el cual se expidió fue por pago de poda al predio \*\*\*\*, de la parcela \*\*\*\* de agosto de dos mil trece a agosto de dos mil catorce, razón por la cual al no acreditar pago para cubrir el precio estipulado en el contrato de compraventa base de la acción, es que no se le concede valor alguno conforme al artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

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

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que en fecha trece de noviembre de dos mil doce, celebró un contrato de promesa de venta con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su calidad de apoderados del legítimo dueño, siendo el objeto de dicho contrato un lote marcado con el número \*\*\*\*, ubicado en el \*\*\*\*\* de esta Ciudad, el cual se deriva de una subdivisión a la parcela \*\*\*\*\* , que el lote objeto de la compraventa tiene una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , siempre se ostentaron como apoderados del legítimo dueño del predio enajenado, es decir, del C. \*\*\*\*\* , que el precio de la operación se fijó en la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL INCUENTA Y TRES PESOS CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS, que reconoce haber pagado la cantidad de CIEN MIL PESOS por concepto de enganche del predio objeto de la compraventa, que además se obligó a pagar treinta y un mensualidades continuas y sucesivas cada una por la cantidad de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS además de la cantidad de CIEN MIL PESOS que en su conjunto suman el precio total de la operación, que es de su conocimiento que el legítimo dueño del predio objeto del contrato es \*\*\*\*\* , que en fecha primero

de agosto del año dos mil dieciséis, fue interpelado judicialmente por \*\*\*\*\* para que diera cumplimiento forzoso al contrato base de la acción, que dentro de la cláusula cuarta del citado contrato se pactó como pena convencional el pago del veinte por ciento sobre el precio total de la operación en caso de incumplimiento de su parte, que a la fecha ha sido omiso en pagar el precio total de la operación, así como intereses devengados y accesorios, derivado de su incumplimiento respecto del predio veintiocho, proveniente de la subdivisión de la parcela \*\*\*\*\*, ubicada en el \*\*\*\*\* de esta Ciudad, que reconoce que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* cuentan con facultades suficientes para celebrar actos de dominio en nombre del legítimo dueño \*\*\*\*\*. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de eso el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

**CONFESIONAL EXPRESA y TÁCITA**, que hace consistir en aquella que hace el actor en los hechos segundo y noveno de su escrito inicial de demanda en el sentido de que primeramente reconoce que se constituyó en el desarrollo \*\*\*\*\* dando un recorrido por dicho lugar y pudo apreciar que se tratada de un desarrollo, con barda perimetral en su frente, vialidades, prácticamente todos los lotes con pasto debidamente recortados, que sobre todo por lo que pudieron percibir por sus sentidos como eran vialidades debidamente pavimentadas, el alumbrado, prácticamente todos los predios no

construidos con pasto, casetas de acceso controladas por vigilancia, algunas casas construidas, las áreas comunes en perfectas condiciones, de apariencia y mantenimiento así como gente haciendo uso de ellas, es que decidió celebrar el acto, siendo que más adelante dice el actor que es falso que el predio se encuentre en un entorno de fraccionamiento o condominio, sino que se trata de un predio rústico derivado de una subdivisión que no cuenta con vialidades ni áreas comunes; en consecuencia, toda vez que efectivamente en los hechos que menciona el oferente de la prueba, el actor señala tales circunstancias por lo que reconoce que tuvo conocimiento pleno del inmueble que estaba adquiriendo. Asimismo, el actor hace confesión con la exhibición del contrato basal, toda vez que al exhibir dicho documento, es que se le tiene reconociendo su contenido y celebración, en donde se asentó en el capítulo de declaraciones del comprador, inciso D), que el comprador conoce físicamente el inmueble y es su deseo adquirirlo en el estado en que se encuentra, por ende, se demuestra que el actor tenía pleno conocimiento de cuál era el inmueble que iba a adquirir así como las condiciones del mismo, por ende, a dichas pruebas se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por los artículos 338 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* del protocolo de la notaría pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, que consta de la foja

doscientos ocho a la doscientos diez de autos, así como en la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* del protocolo de la notaría pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, que corre agregada de la foja doscientos once a doscientos trece de autos, a las cuales se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las que se acredita que el día veinte de octubre de dos mil nueve, \*\*\*\*\* otorgó a favor de \*\*\*\*\* poder general en cuanto a su alcance y limitado por cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y para presentar demandas, denuncias y querellas penales, en relación a la parcela \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\*, Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\* hectáreas \*\*\*\*\* áreas y \*\*\*\*\* centiáreas, otorgándole además facultad para otorgar y revocar cualquier poder; asimismo que en base a este poder, en fecha ocho de abril de dos mil once \*\*\*\*\* en su calidad de apoderada de \*\*\*\*\* otorgó poder general en cuanto a su alcance y limitado por cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y para presentar demandas, a favor de \*\*\*\*\* en relación a la parcela indicada en líneas anteriores.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES**, visible a fojas trescientos cincuenta y siete y trescientos cincuenta y ocho de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo

señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que de acuerdo a la búsqueda realizada en su base de datos electrónica contenida en el sistema de usos de suelo que lleva dicha secretaría para el registro y expedición de constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística (uso de suelo), fusiones y subdivisiones, desde mayo de dos mil tres (fecha en que se comenzó a utilizar este sistema) hasta el día en que rinde su informe, se encontró registro de subdivisión expedida con número de folio \*\*\*\*\* para el predio ubicado en calle domicilio conocido número \*\*\*\*\*, de la delegación \*\*\*\*\*, cuyo predio en análisis fue la parcela \*\*\*\*\*, que la subdivisión antes referida, fue solicitada en fecha trece de noviembre de dos mil nueve por \*\*\*\*\*, con fecha de resolución positiva a su propuesta de subdivisión del veinte de mayo de dos mil diez, que en la propuesta y autorización de subdivisión con folio \*\*\*\*\*, expedida para la parcela \*\*\*\*\*, sí se contempla el lote marcado con el número veintiocho dentro de la misma, el cual de acuerdo a la propuesta autorizada, tiene una superficie total de \*\*\*\*\*METROS CUADRADOS.

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos

como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. Asimismo, el actor exhibió junto con su demanda el escrito visible a foja ciento catorce de autos, de fecha siete de junio de dos mil trece, dirigido a \*\*\*\*\*, señalando que al no haberle entregado certificado de libertad de gravamen del predio \*\*\*\*\* de la subdivisión \*\*\*\*\* con superficie de mil cuatrocientos cincuenta y dos punto ocho metros cuadrados del desarrollo \*\*\*\*\* del cual se firmó contrato de compraventa el trece de noviembre de dos mil doce, le informa que apertura una cuenta bancaria en donde se está depositando la mensualidad que corresponde al predio antes indicado; prueba que en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado perjudica al actor dado que el actor reconoce que el contrato que en el propio escrito se menciona, se refiere al predio \*\*\*\*\* de la subdivisión \*\*\*\*\* con la superficie que ahí indicó y por ende, reconoce que el objeto materia del contrato de compraventa que señala, quedó plenamente identificado.-

Por otra parte, los demandados exhibieron copia certificada del expediente \*\*\*\*\* de este mismo juzgado, la que tiene pleno valor conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se justifica que el demandado \*\*\*\*\* promovió en la vía única civil la acción de cumplimiento forzoso del contrato de promesa de compraventa de fecha trece de noviembre de dos mil doce, donde además obra copia certificada del título de propiedad número \*\*\*\*\*

donde en fecha veintisiete de febrero de dos mil dos, se otorgó a \*\*\*\*\* la propiedad de la parcela número \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\* áreas, \*\*\*\* centiáreas, además obra la solicitud de subdivisión en copia simple que se ve robustecido con el informe rendido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, donde se justifica que de dicha subdivisión sí resultó el predio \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS.-

**PRESUNCIONAL** que resulta favorable únicamente a la parte demandada, sobre todo la legal que se desprende del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala que le corresponde al actor demostrar los hechos constitutivo de su acción, por ende, correspondía al actor acreditar que el inmueble materia del mismo no contaba con los permisos necesarios y que por ende no puede ser comercializado además de ser un predio rústico y no encontrarse dentro del desarrollo \*\*\*\*\*; asimismo, e perjudica al actor la presunción legal que se contempla en los artículos 2096, 2105 y 2110 del Código Civil vigente del Estado, los cuales disponen que la ilicitud en el objeto, en la causa o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley; que el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad y la confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo; por tanto, la nulidad relativa que alega el

acto puede ser invocada solamente por los interesados, que dicho acto produce sus efectos y pueden ser sujetos a ratificación y que el pago de las obligaciones contraídas hacen las veces de ratificación; 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.-

Cabé hacer mención que se admitió al actor la CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la cual no fue desahogada por causas imputables a su parte, según se advierte de lo actuado en audiencia del día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete.-

**VII.-** Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que dentro del **expediente Acumulado Número 1331/2016** que en la vía civil de Juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, resulta improcedente la acción ejercitada por la parte actora y parcialmente procedentes las excepciones opuestas por los demandados, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

En cuanto a la excepción de **PRECLUSIÓN Y DE NO MODIFICAR SU DEMANDA**, las cuales resultan irrelevantes, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruir esta y la negación que en este caso vierten los demandados no tiene otra finalidad que pedir a la autoridad no se permita al accionante anexar algún

otro documento que no haya acompañado a su escrito de demanda y que haya sido fundatorio de su acción ni de modificar o cambiar el contenido de la demanda, por tanto no es una excepción, además de que la controversia está sustentada únicamente en lo manifestado por las partes en sus escritos de demanda y contestación y no se le permitió anexar algún otro documento que haya sido fundatorio de la acción ni modificar o agregar hechos de la demanda.-

En cuanto a las excepciones de **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA Y EN EL PROCESO** y la de **FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA** que se desprende del escrito de contestación de demanda, que hace valer la parte demandada, la primera en que solo puede intervenir en un procedimiento judicial quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario y el actor no demuestra el interés jurídico ni la identidad de que pudiera tener derecho a exigir, pues no tiene derecho subjetivo alguno respecto de los demandados; además la falta de legitimación pasiva específicamente la hace valer específicamente el demandado \*\*\*\*\* , señalando que él no tuvo participación alguna en el contrato exhibido como base de la acción; por lo anterior y toda vez la legitimación constituye un presupuesto procesal para el ejercicio de la misma y por tanto debe analizarse de oficio más aún que fue opuesta como excepción, se procede a su análisis, cobrando aplicación además el siguiente criterio jurisprudencial: **"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO**

**DE LA**. La falta de legitimación de alguna de las partes contendientes constituye un elemento o condición de la acción que, como tal, debe ser examinada aun de oficio por el juzgador.”.- **Tesis: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, 240057, Tercera Sala, Volumen 205-216, Cuarta Parte, Pág. 203, Jurisprudencia (Común)**

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada “Diccionario de Derecho Procesal Civil” señala: “*LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él. . .*”. La transcripción explica de manera clara lo que debe entenderse por legitimación activa y pasiva de las partes y que como ya se dijo es un presupuesto de la acción.-

Ahora bien, en cuanto a la falta de legitimación activa de \*\*\*\*\*, debe atenderse a lo previsto por los artículos del Código Civil del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 2096:** “*La ilicitud en el objeto, en la causa o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.*”.-

**Artículo 2098:** "La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.".-

**Artículo 2101:** "La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.".-

De los artículos antes transcritos se desprende que si la causa de nulidad es relativa, puede hacerse valer únicamente por los interesados.-

En el caso que nos ocupa el actor sostiene como causa de nulidad el que el inmueble materia del mismo no contaba con los permisos necesarios y que por ende no puede ser comercializado además de ser un predio rústico y no encontrarse dentro del desarrollo \*\*\*\*\*, por lo cual, la causa invocada es por cuanto a ilicitud en el objeto, que por tanto, la nulidad es relativa y solo puede ser invocada por los interesados. En el caso que nos ocupa, si el actor \*\*\*\*\* tuvo participación en el contrato basal que pretende sea declarado nulo, con el carácter de comprador, en consecuencia, es claro que al tener esa intervención puede solicitar la nulidad de dicho contrato, sin que se confunda la legitimación con la manifestación que hace la parte demandada de que la acción resulta improcedente, lo cual será analizado más adelante, siendo bajo este argumento resulta improcedente la excepción de falta de legitimación activa que invocan los demandados.-

En relación a la falta de legitimación pasiva que específicamente hace valer \*\*\*\*\*, resulta **procedente** pues del escrito inicial de demanda se desprende que a quien se demanda es a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, siendo que en el contrato base de la acción se asentó que quienes tuvieron participación fueron \*\*\*\*\* como representante legal del legítimo propietario materia del contrato quien a su vez otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio para presentar demandas, denuncias y querellas, poder número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\*, notaría \*\*\*\*\* de esta Ciudad, al señor \*\*\*\*\*, a quien en lo sucesivo se le denominaría como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, en consecuencia, se advierte que efectivamente el demandado \*\*\*\*\* no tuvo participación alguna en el contrato basal y si bien el actor sostiene que todo lo relativo previo al contrato se trató con \*\*\*\*\* y que posteriormente en el contrato se puso que participaban otras personas, sin embargo, tal circunstancia no quedó acreditada dentro de autos, aún cuando el actor tenía la carga de la prueba para demostrar sus afirmaciones.-

En ese orden de ideas, si la acción ejercitada se sustenta en el contrato denominado como de promesa de compraventa (que en realidad se trata de una compraventa el haberse fijado el objeto y precio del mismo) y que fuera exhibido con el escrito inicial de demanda, del cual se desprende que quienes firmaron dicho contrato fueron \*\*\*\*\* como representante legal del legítimo

propietario materia del contrato quien a su vez otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio para presentar demandas, denuncias y querellas, poder número \*\*\*\*\*, volumen quinientos \*\*\*\*\*, notaría \*\*\*\*\* de esta Ciudad, al señor \*\*\*\*\* a quien en lo sucesivo se le denominaría como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador, en consecuencia se advierte que efectivamente el demandado \*\*\*\*\* no tuvo participación alguna en el contrato basal, es por ello, que no se puede exigir de este último el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del contrato basal, precisamente por haber sido contraídas con persona distinta a \*\*\*\*\* , por lo que en el caso de dicha persona no hay la identidad de la persona a quien se demanda con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley -

En mérito de lo expuesto se declara que **existe falta de legitimación pasiva en cuanto al demandado \*\*\*\*\*** y se absuelve al demandado en comento de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda, al tenor del artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Ahora bien, en relación a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** sustentada en que el contrato base de la acción sí fue celebrado con persona con personalidad suficiente para ello, pues \*\*\*\*\* otorgó poder suficiente a \*\*\*\*\* y esta a su vez otorgó poder suficiente a \*\*\*\*\* para que este último representara a \*\*\*\*\* en el contrato basal;

dicha excepción esta autoridad la declara **procedente** en razón a lo siguiente:

El actor \*\*\*\*\* ya ha reconocido la personalidad de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* con se ostentaron a la celebración del contrato basal, precisamente al haber firmado el contrato con los mismos, por ende, ahora ya no puede desconocer la personalidad con la que se ostentaron al ya haber obtenido un beneficio con dicho contrato, siendo aplicable a lo antes expuesto el siguiente criterio aplicado de manera análoga: **“ARRENDAMIENTO.**

**REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUÉS DE CELEBRADO EL CONTRATO.**

Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisión que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.”.- *Tesis:*

***1.5o.C. J/25, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 219215, 1 de 1, Tribunales Colegiados de Circuito Núm. 53, Mayo de 1992, Pag. 41, Jurisprudencia (Civil).***

No pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato fundatorio solamente se asentó que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* comparecían como representante legal del legítimo propietario del inmueble materia de ese contrato, sin que se haya asentado el nombre del mismo, sin embargo, se agregó a dicho expediente copia certificada del expediente \*\*\*\*\* de este mismo juzgado, dentro de la cual obra copia certificada del título de propiedad número \*\*\*\*\* donde se otorga a \*\*\*\*\* la propiedad de la parcela número \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\* áreas, \*\*\*\* centiáreas, además obra la solicitud de subdivisión en copia simple que se ve robustecido con el informe rendido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, donde se justifica que de dicha subdivisión sí resultó el predio \*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, asimismo, obra la documental pública consistente en el informe rendido por la Secretaría de Desarrollo Urbano visible a fojas trescientos cincuenta y siete y trescientos cincuenta y ocho de autos con la que se demostró que la parcela \*\*\*\*\* fue propiedad de \*\*\*\*\*, fue subdividida resultando de la misma el lote número \*\*\*\*\*, por lo tanto, al acreditarse que el legítimo propietario del lote \*\*\*\* de la parcela \*\*\*\*\* es \*\*\*\*\*, es que a esta persona fue a quien se representó en dicho contrato.-

Aunado a ello, si bien en el contrato basal se señaló el poder número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* de la Notaría \*\*\*\*\*, como aquel en que se otorgó poder a \*\*\*\*\*, sin que este haya sido exhibido, además de

ya haberle reconocido personalidad a este por parte del actor a la celebración del contrato, tal como quedó asentado en párrafos anteriores, también fueron aportados a la causa las documentales públicas consistentes en la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* del protocolo de la notaría pública número \*\*\*\*\* de las del Estado así como la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* del protocolo de la notaría pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, con las que se acreditó que el día veinte de octubre de dos mil nueve, \*\*\*\*\* otorgó a favor de \*\*\*\*\* poder general en cuanto a su alcance y limitado por cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y para presentar demandas, denuncias y querellas penales, en relación a la parcela \*\*\*\*, del \*\*\*\*\* Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\* áreas y \*\*\*\*\* centiáreas, otorgándole además facultad para otorgar y revocar cualquier poder; asimismo que en base a este poder, e fecha ocho de abril de dos mil once \*\*\*\*\* en su calidad de apoderada de \*\*\*\*\* otorgó poder general en cuanto a su alcance y limitado por cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y para presentar demandas, a favor de JUAN MANUEL PALOS LÓPEZ, en relación a la parcela indicada en líneas anteriores, parcela dentro de la cual se encuentra el predio 28 tal como se indicó en el informe rendido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, por lo que se demuestra claramente que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*

tienen facultades suficientes para representar a \*\*\*\*\* , todo lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

Por último, en cuanto a las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN O SIN ACTIO AGIS** y la **DERIVADA DEL ARTÍCULO 1º DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE DEL ESTADO NO CAUSAS DE NULIDAD**, se analizan de manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido, al sostener que no se reúnen elementos y requisitos previstos para que proceda la acción de nulidad además de no especificarse cuál es la causa de ello; excepciones que se declaran **parcialmente procedentes**, pues contrario a como lo manifiesta la parte demandada, en el escrito inicial de demanda el actor sostiene como causa de nulidad del contrato que exhibió como base de su acción el que el inmueble materia del mismo no contaba con los permisos necesarios y que por ende no puede ser comercializado además de ser un predio rústico y no encontrarse dentro del desarrollo \*\*\*\*\* , por ende, se desprende que invoca la nulidad por ilicitud en el objeto, razón por lo cual se atiende a lo previsto por los artículos siguientes:

**Artículo 2096:** *"La ilicitud en el objeto, en la causa o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley."*-

**Artículo 2098:** *"La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos."*-

**Artículo 2101:** "La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.".-

**Artículo 2105:** "El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.".-

De los artículos antes transcritos se desprende que la ilicitud en el objeto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley y que el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad y la confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, consecuentemente, se concluye que la nulidad que alega el actor es relativa.-

Por otra parte, el actor tenía la carga de la prueba para demostrar que el inmueble materia del contrato de compraventa no contaba con los permisos necesarios y que por ende no puede ser comercializado sin que con las pruebas que fueron aportadas a la causa se haya demostrado tal afirmación y por el contrario, la parte actora en su escrito de demanda reconoció que se constituyó en el desarrollo \*\*\*\*\* dando un recorrido por dicho lugar y pudo apreciar que se tratada de un desarrollo, con barda perimetral en su frente, vialidades, prácticamente todos los lotes con pasto debidamente recortados, que sobre todo por lo que

SE  
IN  
DE  
FI  
CI

pu  
di  
ron  
perc  
ibir  
por  
sus  
sent  
idos  
como  
eran  
vial  
idades  
de  
bid  
amen  
te  
pav  
imen  
tadas,  
el  
alum  
brado,  
prá  
ctic  
amen  
te  
to  
dos  
los  
pre  
dios  
no  
con  
stru  
idos  
con  
pas  
to,  
cas  
etas  
de  
ac  
ceso  
con  
trol  
adas  
por  
vig  
ilanc  
ia,  
alg  
unas  
cas  
as  
con  
stru  
idas,  
las  
áre  
as  
com  
unes  
en  
per  
fect  
as  
con  
dicio  
nes,  
de  
apar  
ienc  
ia  
y  
man  
tenim  
ien  
to  
así  
como  
gen  
te  
hac  
ien  
do  
uso  
de  
ellas,  
es  
que  
dec  
idió  
cele  
brar  
el  
acto,  
por  
lo  
que  
con  
ta  
les  
man  
ifest  
acio  
nes  
re  
con  
oce  
que  
tuvo  
con  
ocim  
ien  
to  
pl  
eno  
de  
in  
mue  
ble  
que  
es  
ta  
ba  
ad  
qui  
rien  
do.  
As  
im  
is  
mo,  
con  
el  
in  
for  
me  
ren  
di  
do  
por  
Se  
cre  
tar  
ía  
de  
De  
sar  
rol  
lo  
Ur  
ba  
no  
se  
ac  
red  
ita  
que  
de  
la  
par  
cela  
\*\*\*\*\*,  
re  
sul  
tó  
el  
lote  
nú  
me  
ro  
\*\*\*\*\*,  
al  
ha  
ber  
se  
au  
to  
ri  
za  
do  
la  
sub  
di  
vis  
ión  
so  
lic  
ita  
da  
por  
\*\*\*\*\*  
y  
que  
el  
mis  
mo  
cuen  
ta  
con  
una  
su  
per  
fici  
e  
total  
de  
\*\*\*\*\*  
MET  
ROS  
CU  
ADR  
ADOS,  
por  
lo  
cual  
el  
ac  
tor  
no  
jus  
tifi  
ca  
la  
cau  
sa  
de  
nul  
idad  
re  
lat  
iva  
que  
in  
vo  
ca,  
lo  
que  
hac  
e  
pro  
ced  
en  
te  
la  
ex  
cep  
ción  
que  
en  
tal  
sen  
tido  
hac  
en  
val  
er  
los  
de  
man  
da  
dos.

Aunado a lo antes concluido, se tiene que el artículo 2105 Código Civil vigente del Estado, dispone que el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad y si en el caso que nos ocupa, con los diversos recibos que fueron exhibidos por el actor se acredita que este último realizó diversos pagos relativos al contrato hecho en relación a la compraventa del predio \*\*\*\* de la subdivisión autorizada de la parcela \*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, por lo cual, la causa de nulidad que invoca en su caso, se ha extinguido al haber

ratificado el propio actor el acto de compraventa base de la acción con los pagos en comento y por ello, ha quedado extinguida la causa de nulidad que pudiera existir en dicho contrato, lo que hace innecesario analizar las demás excepciones que oponen los demandados.-

**VIII.-** En mérito de los considerandos que anteceden, **se declara improcedente la acción ejercitada** por el actor \*\*\*\*\*, pues además de no haber justificado la causa de nulidad relativa que invocó, con los pagos hechos por el mismo el propio actor ratifica el acto de compraventa base de la acción y por ello, ha quedado extinguida la causa de nulidad que pudiera existir en dicho contrato.-

En consecuencia de lo anterior, no procede declarar la nulidad del contrato denominado de promesa de compraventa (que en realidad es de compraventa al haber quedado especificado el objeto y fijado su precio) celebrado entre \*\*\*\*\* como representante legal del legítimo propietario materia del contrato quien a su vez otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio para presentar demandas, denuncias y querellas, al señor \*\*\*\*\* (legítimo propietario que resultó ser \*\*\*\*\*) en fecha trece de noviembre de dos mil doce, en relación al predio \*\*\*\* de la subdivisión autorizada de la parcela \*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados del DESARROLLO \*\*\*\*\* y como consecuencia de ello, también resultan improcedentes las demás prestaciones reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda.-

En mérito de lo anterior, **se absuelve a los demandados** de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en el escrito inicial de demanda de acuerdo a lo que dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

En cuanto a los gastos y costas se atiende a lo que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que no es imputable a las partes la falta de composición voluntaria de la controversia, cuando la ley ordena que la acción sea decidida necesariamente por la autoridad judicial, lo que aplica al caso al demandarse la nulidad de un contrato de compraventa, lo que solamente puede ser determinado por la autoridad judicial, razón por la cual no se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas del juicio, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio: **"COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los supuestos siguientes: I. que no le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando:

a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que éste impone a los particulares una orden para que acudan ante órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable que cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdidosa no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.” *Novena Época Registro: 163379 Instancia: Primera Sala Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXII, Diciembre de 2010 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 68/2010 Página: 6.*

**IX.-** En el expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, en mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a determinar que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y el demandado no demostró sus excepciones, en virtud de lo siguiente:

El demandado opuso como excepción la de FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA en \*\*\*\*\* por la razón de quien lo demanda en el contrato de fecha trece de noviembre de dos mil doce, el actor no tiene carácter de vendedor y por tanto no puede demandarlo en donde no es parte ni mucho menos tuvo intervención jurídica; excepción que esta autoridad declara **improcedente** toda vez que sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: "LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él. . .". La transcripción explica de manera clara lo que debe entenderse por legitimación activa y pasiva de las partes y que como ya se dijo es un presupuesto de la acción.-

Ahora, si bien es cierto que en el contrato fundatorio solamente se asentó que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* comparecían como representante legal del legítimo propietario del inmueble materia de ese contrato, sin que se haya asentado el nombre del mismo, sin embargo, con las pruebas que fueron aportadas a la

causa quedó probado que \*\*\*\*\* es el propietario del inmueble a que se refiere el contrato basal, lo que quedó probado dado que se aportó la copia certificada del título de propiedad número \*\*\*\*\* donde se otorga a \*\*\*\*\* la propiedad de la parcela número \*\*\*\*\* , con una superficie de \*\*\*\* hectáreas, \*\*\*\*\* áreas, \*\*\*\*\* centiáreas, además obra la solicitud de subdivisión en copia simple que se ve robustecido con el informe rendido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, donde se justifica que de dicha subdivisión sí resultó el predio \*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, por lo tanto, al acreditarse que el legítimo propietario del lote \*\*\*\* de la parcela \*\*\*\*\* es \*\*\*\*\* es a quien le asiste acción para reclamar el cumplimiento de dicho contrato, más aún que también quedó probado que en el diverso juicio \*\*\*\*\* de este Juzgado el demandado había ejercitado acción en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , refiriendo haber celebrado el contrato con \*\*\*\*\* a través de sus representantes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que por ende, \*\*\*\*\* está legitimado activamente para ejercitar acción en su contra, lo que hace improcedente la excepción en comento.-

De igual forma opone la excepción de PRESCRIPCIÓN y FALTA DE ACCIÓN DENTRO DEL TÉRMINO PARA EJERCER ACCIÓN, que hace consistir en el transcurso del tiempo para proceder y ejercer la acción de cumplimiento de contrato forzoso de promesa de venta por parte del actor, cuando han transcurrido en demasía los dos años

que estipula el artículo 1173 en su fracción II y del número 2186 del Código Civil vigente en el Estado para entablar su demanda; excepción que esta autoridad declaró **improcedente** atendiendo a los artículos del Código Civil del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 1173:** "Prescriben en dos años: ... II.- La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedores.".-

**Artículo 1180:** "La prescripción se interrumpe: ... II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso; ...".-

**Artículo 1953:** "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.".-

De los artículos antes transcritos se desprende que para que sea exigible una prestación al obligado debió incurrir en mora y de no haberse señalado domicilio para su pago debe requerírsele de pago en su domicilio, al igual que la forma en que puede interrumpirse el término de prescripción.-

En el caso que nos ocupa, quedó demostrado que en el contrato basal se pactó que el resto del precio convenido sería cubierto mediante treinta y un mensualidades cada una por la cantidad de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON CINCUENTA Y TRES

CENT VOS, los que se empezarían a pagar a la firma del contrato, que si el comprador diera pagos anticipados y se cubre el monto total en un plazo no mayor a ocho meses, se le bonificará un diez por ciento sobre el total de la operación o si el comprador anticipara mensualidades de acuerdo a la tabla de amortización en forma descendente a partir de la mensualidad treinta y uno, se le aplicará un diez por ciento al pago de la mensualidad adelantada por lo que atendiendo a la forma de pago pactada, el último pago sería para el día trece de junio de dos mil quince, por lo que al no haberse fijado lugar de pago, es a partir de esa fecha que se puede computar el término de prescripción, pues es cuando vencía la última mensualidad pactada y de ahí se podía hacer exigible, además en el contrato no se establecieron causas de vencimiento anticipado, término que se vio interrumpido con las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas en el expediente \*\*\*\*\* de este Juzgado, la cual fue presentada en fecha diecisiete de junio de dos mil dieciséis y además la notificación de requerimiento se le hizo en fecha primero de agosto de dos mil dieciséis, por lo cual, a partir de la presentación de las diligencias mencionadas empezó a correr de nueva cuenta el término de prescripción y es claro que a la fecha de presentación de la demanda que ahora nos ocupa y que ocurrió el siete de octubre de dos mil dieciséis, aún no transcurría el término de dos años a que se refiere el numeral transcrito en párrafos anteriores, lo que hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

En cambio el actor \*\*\*\*\*, ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos de los artículos 1673, 1675 y 2155 del Código Civil vigente del Estado, existe un contrato formal de compraventa que jurídicamente liga a las partes de esta causa, esto al haberse pactado claramente el objeto y precio del mismo, el cual fue celebrado el trece de noviembre de dos mil doce, entre \*\*\*\*\* como representante legal del legítimo propietario materia del contrato quien a su vez otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio para presentar demandas, denuncias y querellas, al señor \*\*\*\*\*, a quien en lo sucesivo se le denominaría como vendedor, resultando propietario del inmueble objeto de la compraventa el actor \*\*\*\*\*, que por tanto, en dicho contrato fue representado este último por las personas primero indicadas, en relación al predio veintiocho de la subdivisión autorizada de la parcela \*\*\*\*\*, con una superficie de \*\*\*\*\* METROS CUADRADOS, ubicada en el desarrollo \*\*\*\*\*, que por lo tanto se actualizan los supuestos previstos por los artículos 1715 y 2119 del Código Civil vigente del Estado. **B).**- Que el precio fijado con motivo de dicha operación fue la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS, que se liquidaría de la siguiente manera: entregará un apartado de VEINTE MIL PESOS el día diecisiete de diciembre de dos mil doce; el día cuatro de enero la cantidad de CUARENTA MIL PESOS; el día once de enero la cantidad de CUARENTA MIL PESOS, completando así la cantidad de CIEN

MIL PESOS quedando como enganche y el monto restante de UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y TRES PESOS se pagarían con un plan de financiamiento a treinta y un meses sin intereses, teniendo la responsabilidad el comprador de liquidar en mensualidades durante la vigencia del plazo establecido la cantidad de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS durante treinta y un meses, los que se empezarían a pagar a la firma del contrato, que si el comprador diera pagos anticipados y se cubre el monto total en un plazo no mayor a ocho meses, se le bonificará un diez por ciento sobre el total de la operación o si el comprador anticipara mensualidades de acuerdo a la tabla de amortización en forma descendente a partir de la mensualidad treinta y uno, se le aplicará en diez por ciento al pago de la mensualidad adelantada. **C).-** Que a la fecha de presentación de la demanda la parte demandada únicamente había pagado la cantidad de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS, quedando pendiente de pago la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar el cumplimiento del contrato de compraventa que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715, 1718 y 2119 del Código antes invocado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular

las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación el pago de la cantidad total de UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS, de la cual únicamente se pagó la cantidad de SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS, quedando pendiente de pago la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS, es por lo que **se condena al demandado al cumplimiento forzoso de dicho contrato, para lo cual se condena al demandado SALVADOR GARCÍA SORIANO, al pago de la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS por concepto de cantidad restante de pagar del precio pactado por la compraventa.-**

En cuanto a los intereses legales que a razón del nueve por ciento anual reclama la parte actora, con fundamento en el artículo 2266 del Código Civil del Estado, se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de los mismos a razón de la tasa antes mencionada sobre la cantidad que ha sido condenado el demandado en el párrafo anterior, generados desde el día primero de agosto de dos mil dieciséis (fecha en que se le hizo la notificación de requerimiento de pago mediante jurisdicción voluntaria) hasta el pago total del adeudo, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

Cabe señalar que, además de los intereses moratorios, el actor solicita el pago de la cantidad de

la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS como pago de la pena convencional a razón del veinte por ciento del valor total de la operación celebrada por incumplimiento del pago del precio convenido y tomando en consideración que en el contrato basal se señaló en la cláusula cuarta que: *"Las partes convienen que en caso de incumplimiento imputable a cualquiera de ellas la responsable cubrirá como pena convencional a la otra parte el 20% del monto total de esta operación"*, de lo que se desprende que dicha penalización se estableció como sanción para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en ese contrato y no por simple retardo en su cumplimiento, es aplicable entonces lo dispuesto por los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**Artículo 1719:** *"Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios."*-

**Artículo 1725:** *"El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, o porque ésta no se preste de la manera convenida"*.-

De los artículos antes transcritos se desprende que no puede pedir el acreedor el pago de la pena

convencional pactada por las partes, cuando no se cumpla la obligación o no se cumpla de la manera convenida y sí puede reclamarse cuando se haya fijado por el retardo de esa obligación, por tanto, toda vez que dicha pena se estableció por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, es decir, como compensatoria de los daños y perjuicios, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 1719 del Código Civil del Estado, es decir, la parte actora no puede reclamar además de intereses moratorios el pago de la pena en mención, pues según el numeral antes mencionado la indemnización es la obtención de los daños y perjuicios que ambas partes a la celebración del contrato considera que causarían el incumplimiento de la obligación, por lo anterior, tomando en consideración que los intereses moratorios es una pena que las partes pactaron en el contrato a fin de resarcir el perjuicio que genera el incumplimiento de la obligación, es decir, la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, cuando esta última, como sucede en el presente caso, es de aquellas de dar una determinada suma de dinero; teniendo apoyo lo anterior en el siguiente criterio de jurisprudencia aplicado a contrario sensu, en virtud de que el artículo 1713 que contempla la misma, prevé el mismo supuesto del artículo 1725 del Código Civil vigente en el Estado: **"PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS.**

Como se advierte del contenido de sus artículos 1737 y 1743, el Código Civil del Estado de Nuevo León admite dos tipos de pactos referidos al evento de que una parte no cumpla con su obligación, uno en el que los contratantes fijan convencionalmente una prestación para el caso de incumplimiento total o parcial de una obligación y otro en el que los contratantes fijan convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada. En el segundo caso, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena; es claro, entonces, que aquí la pena no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor podrá exigir tanto el pago de la pena, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación. La explicación se encuentra precisamente en la ausencia de una finalidad compensatoria en esta modalidad de pena convencional, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la pena como la exigencia a la contraparte de cumplir con la obligación; ante tal ausencia de finalidad compensatoria, resulta que los eventuales daños y perjuicios no han podido ser fijados anticipadamente por las partes -como sí ocurre en el caso de la pena convencional establecida en términos del artículo 1737- y, por lo mismo, es factible la exigencia de su pago. Así, se comprende que la pena convencional exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1743) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquélla, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación. Por ello, las hipótesis en las que no exista incumplimiento total

de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó pena convencional para el evento de que acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos."; **Registro No. 173523, Localización: Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Enero de 2007, Página: 289, Tesis: 1a./J. 76/2006, Jurisprudencia, Materia(s): Civil;** en consecuencia de lo anterior, se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional reclamada en el inciso C) del capítulo de prestaciones de su demanda.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se condena a la parte demandada al pago de los mismos de acuerdo a lo que establece el artículo 1989 del Código Civil y 128 del Código Adjetivo de la materia, ambos vigente del Estado, al señalar el precepto legal indicado en primer término que los gastos judiciales serán a cargo del que faltare al cumplimiento de la obligación y esto es aplicable al demandado \*\*\*\*\* quien estaba obligado a realizar el pago del precio convenido sin que lo haya hecho, por otra parte, el precepto que se señala en segundo orden establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, siendo que el demandado de referencia resulta perdedor al haberse acogido las pretensiones de la parte actora y de ahí el que se le condene al pago de los gastos y costas, mismos que deben cuantificarse mediante ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84,

85 demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

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

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía Única Civil en que han accionado las partes.-

**TERCERO.-** En el expediente acumulado \*\*\*\*\* que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, se declara que resulta improcedente la acción ejercitada por la parte actora y parcialmente procedentes las excepciones opuestas por los demandados.-

**CUARTO.-** Se declara que existe falta de legitimación pasiva en cuanto al demandado \*\*\*\*\* y se absuelve al demandado en cuanto de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.-

**QUINTO.-** Se declara improcedente la acción ejercitada por el actor \*\*\*\*\*, pues además de no haber justificado la causa de nulidad relativa que invocó, con los pagos hechos por el mismo el propio actor ratifica el acto de compraventa base de la acción y por ello, ha quedado extinguida la causa de nulidad que pudiera existir en dicho contrato.-

**SEXTO.-** En consecuencia de lo anterior, no procede declarar la nulidad del contrato denominado de promesa de compraventa (que en realidad es de compraventa al haber quedado especificado el objeto y fijado su precio) celebrado entre \*\*\*\*\* como

representante legal del legítimo propietario materia del contrato quien a su vez otorgó poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio para presentar demandas, denuncias y querellas, al señor \*\*\*\*\* (legítimo propietario que resultó ser \*\*\*\*\*), en fecha trece de noviembre de dos mil doce, en relación al predio \*\*\*\* de la subdivisión autorizada de la parcela \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados del DESARROLLO \*\*\*\*\* y como consecuencia de ello, también resultan improcedentes las demás prestaciones reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda.-

**SÉPTIMO.-** Se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que se les reclaman en el escrito inicial de demanda.-

**OCTAVO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas del juicio, por las razones indicadas en esta resolución.-

**NOVENO.-** En el expediente número \*\*\*\*\* que en la vía civil de juicio ÚNICO promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y el demandado no demostró sus excepciones.-

**DÉCIMO.-** Se condena al demandado al cumplimiento forzoso de dicho contrato, para lo cual se condena al demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS por concepto de cantidad restante de pagar del precio pactado por la compraventa.-

**DÉCIMO PRIMERO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de intereses legales que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional reclamada en el inciso C) del capítulo de prestaciones de su demanda, por las razones señaladas en el último considerando de esta resolución.-

**DÉCIMO TERCER.-** Se condena a la parte demanda al pago de gastos y costas que se generen con la tramitación de este juicio y a favor de su contraria, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO CUARTO.-** 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

publica 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.-

**DÉCIMO QUINTO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

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

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha seis de abril de dos mil dieciocho. Conste.

**L' ECGH/dspa\***