



## SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a nueve de marzo de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **0604/2020**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Cumplimiento de Contrato)** promueve **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes

### CONSIDERANDOS:

I.- Esta Autoridad es Competente para conocer de éste negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva del contrato de compra-venta de un inmueble ubicado en esta Jurisdicción y por ende la Competencia se establece en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- Lo manifestado por la actora en el juicio se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir de lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo que para ellos es dispuesto en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado, sin embargo, es pertinente señalar que la parte actora demandó las siguientes prestaciones:

*“a) Para que por sentencia definitiva se declare al suscrito como propietario **\*\*\*\*\*** según se aprecia en el contrato privado de compraventa celebrado en fecha **\*\*\*\*\*** entre las partes, con una superficie aproximada de 200.00 metros, con las siguientes medidas y colindancias:*

*\*\*\*\*\*b) Para que, por sentencia definitiva se ordene la inscripción del lote terreno con construcción (referido en la prestación a) en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a favor del suscrito.*

*c) Por los gastos y costas que se han generado por la tramitación del presente asunto”.*

El actor sustentó su acción en el hecho de que en fecha **\*\*\*\*\*** celebró un contrato privado de compraventa con **\*\*\*\*\***, en presencia de testigos, respecto del lote de terreno ubicado en la calle **\*\*\*\*\***, con una superficie aproximada de **\*\*\*\*\***, con las siguientes medidas y colindancias: **\*\*\*\*\***

Dijo que el monto de la compraventa del referido inmueble lo fue por **\*\*\*\*\*** y que los pagos se realizaron en diferentes parcialidades, y que desde la fecha de celebración del referido contrato, el actor tiene la posesión real y material de dicho inmueble.

Manifestó que el día \*\*\*\*\*, suscribió con su demandado un contrato de compraventa, en el que señalaron la cantidad que se adeudaba en ese momento, los pagos y fechas en que debería efectuar los pagos y que correspondía a la cantidad restante del monto de la operación de la compraventa.

Refirió que el \*\*\*\*\* (sic), la actora se constituyó en el domicilio del demandado, acompañada de \*\*\*\*\*, para realizar el pago total restante del monto de la operación del contrato privado de compraventa, porque en el contrato se pactó que podría abonarse cualquier cantidad en cualquier fecha dentro del plazo, previa expedición del recibo, realizando en ese momento el pago por \*\*\*\*\*, quedando liquidado el adeudo, y que \*\*\*\*\* no le expidió recibo alguno por el monto que le fue entregado.

Aseguró que su demandado se ha negado a escriturar el inmueble y por su parte, el actor se ha ostentado de manera pacífica, pública y continua, como la única y legítima propietaria del lote de terreno con construcción objeto de la litis, porque tiene la posesión del inmueble desde la celebración del contrato de compraventa ocurrido el día \*\*\*\*\*. Con dicha demanda se emplazó y corrió traslado al demandado en fecha cuatro de septiembre de dos mil veinte, como consta en las cédula de notificación visible a foja diecinueve de los autos, quien no dio contestación acusándosele la correspondiente rebeldía por auto de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veinte.

III.- Señala el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones".

Al haber ejercido la acción de cumplimiento de contrato el actor \*\*\*\*\*, estaba obligado a demostrar la existencia del contrato de compraventa, y que además cumplió con las obligaciones a su cargo, concretamente que hizo el pago del precio pactado.

Al respecto es aplicable la jurisprudencia definida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y tesis aplicables que a continuación se citan.

"COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICION NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN). Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que:



"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo". Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIII, Enero de 1991, Materia(s): Civil, Tesis: XI.2o.195 C, Página: 182.

"COMPRAVENTA EN ABONOS. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, REQUISITO DE PROCEDENCIA DE LA ACCION. Tratándose de obligaciones recíprocas de cumplimiento simultáneo, como acontece en el caso, en el que el pago del saldo del precio y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, deben llevarse a cabo al mismo tiempo; sólo la parte que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le corresponde; allanamiento que debe consistir en actos positivos, que revelen objetivamente la voluntad de uno de los contratantes de cumplir con lo que se vinculó, simultáneamente a la que exige de la otra parte. Consecuentemente, el comprador sólo podrá exigir el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siempre y cuando a su vez se encuentre en aptitud de cumplir la obligación de pago del saldo del precio a su cargo que pactó en forma simultánea, lo cual no demostró y, por tanto, la acción de cumplimiento es improcedente". Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VII, Enero de 1991, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C. J/10, Página: 73.

"COMPRAVENTA, EL PAGO DEL PRECIO ES UNA CONDICION DE EJERCICIO DE LA ACCION QUE PUEDE SER ANALIZADA DE OFICIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). Si bien la falta de exhibición, por el comprador, del resto del precio, al momento de demandar el cumplimiento del contrato, no es un presupuesto procesal, si constituye, en cambio, una condición de la acción que, por tanto, puede analizarse oficiosamente por el juez a quo, porque si los presupuestos procesales otorgan ese derecho a juzgar siendo sólo indispensables para que se pueda pronunciar sentencia, con mucha mayor razón deben otorgar esa facultad las condiciones de la acción, en tanto que éstas son necesarias ya no únicamente para fallar un asunto, sino para que la sentencia sea favorable al actor. Lo anterior se deduce de lo siguiente: Una de las obligaciones de todo comprador, si no es que la principal, es la de pagar el precio de la cosa (artículo 2211 del Código Civil de Jalisco); si "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe..." (artículo 1868 del mismo Código), es obvio que para que el comprador pueda demandar el incumplimiento del contrato, necesariamente debió haber satisfecho las que corrieran a su cargo, y si no lo hizo y a pesar de ello demanda jamás nació su derecho". Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VI, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 101.

“ACCION PROFORMA. ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE ESTA, LA EXHIBICION CONCOMITANTE DEL PRECIO ADEUDADO (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). Para la procedencia de la acción proforma ejercitada, por ser elemento constitutivo de ésta era necesario e indispensable que el accionante hubiera exhibido concomitantemente con la demanda, el saldo del precio que aún adeudaba. Por ser ese el momento legal oportuno, toda vez que, ello es acorde con el criterio del más Alto Tribunal de justicia del país, acerca de que, si en una compraventa a plazos, el comprador no exhibe el saldo del precio, menos puede demandar el otorgamiento de la escritura, criterio que acata este tribunal, pues si atento a lo dispuesto por el artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el ejercicio de las acciones requiere, entre otras cosas, de la existencia de un derecho, es evidente entonces que, si el actor ahora se ve perjudicado, no consignó al momento de presentar su demanda la parte del precio de la operación de compraventa que para esa fecha aún adeudaba, carecía del derecho que exige la ley para demandar la escrituración del bien inmueble objeto de tal operación, por no haber satisfecho su precio, ya que no puede fundarse una acción en una causa que todavía no se produce” Octava Época. Registro: 222388. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: VII, Junio de 1991. Materia(s): Civil. Tesis: III.1o.C.1 C. Página: 177.

Así, se advierte que el actor junto con su demanda exhibió copia certificada de un contrato privado de compraventa, del que se desprende que fue celebrado el día \*\*\*\*\*, entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como comprador.

Se advierte que ese contrato tuvo por objeto el siguiente bien:

\*\*\*\*\* También, que el precio de la venta lo fue de \*\*\*\*\*; de los cuales quedan pendientes de pago \*\*\*\*\* que serán liquidados pagando \*\*\*\*\*, pudiendo abonar cualquier cantidad en cualquier tiempo, con la condición que sea liquidado el adeudo a mas tardar el día \*\*\*\*\*.

Sin embargo, el contrato en que el actor funda su acción, es un documento privado el cual es necesario que sea perfeccionado con algún otro medio de prueba en términos de lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para adquirir valor probatorio pleno.

Esta juzgadora no pierde de vista que el contrato que acompañó la parte actora a su demanda lo fue en copia certificada ante la Notaria Pública número veintinueve de los del Estado de Aguascalientes, sin embargo, ello no demuestra la existencia de los términos del contrato, puesto que la fedataria pública únicamente certificó que tuvo a la vista el documento original, pero no que las partes del juicio hubieran acudido ante ella a expresar su voluntad de contratar, ni los términos del contrato.

Así las cosas, se advierte que el actor ofreció como pruebas de su parte las siguientes:



**Confesional Tacita**, consistente en la presunción de tener por admitidos los hechos afirmados por el actor, derivado de la falta de contestación a la demanda, ésta prueba no le favorece a la parte oferente para tener por demostrado los extremos de la acción, es decir, la existencia de un contrato de compra-venta respecto de un bien inmueble, así como el pago del precio pactado entre el comprador y el vendedor.

Sirviendo para reforzar lo anterior, por su argumento rector la tesis Aislada, Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III, Materia: Civil, Página: 2385, cuyo rubro y texto es al tenor siguiente.

**“CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE).** Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: “CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).”, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración, dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o administrada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas”.

También resulta aplicable el criterio sostenido por el Sexto Tribunal

Colegado en materia Civil del Primer Circuito, con registro 204446, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Agosto de 1995, Tesis: I.6o.C.16 C, Página: 486 que reza:

**“CONFESIÓN FICTA POR FALTA DE CONTESTACION DE LA DEMANDA. RESULTA INSUFICIENTE PARA ACREDITAR LA ACCION INTENTADA, SI NO SE FORTALECE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS.** La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, misma que para constituir prueba plena, debe ser administrada con otros medios que la favorezcan, dado que, aun cuando a la confesión derivada de la falta de contestación, no se le debe negar valor probatorio, también es cierto que no se puede reconocer que sea bastante por sí sola para justificar la acción ejercitada, pues un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y por tanto, tampoco se puede tener por probada únicamente con dicha confesión”.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3360/95. Ramón Palma Nava. 12 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Y. Ulloa de Rebollo. Secretario: Cuauhtémoc González Álvarez.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia I.6o.C. J/51, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIV, diciembre de 2006, página 1104, con el rubro: "CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINISTRARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS."

En ese sentido, debe decirse que tampoco las pruebas **Instrumental de Actuaciones y Presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, logran acreditar la existencia del referido acto contractual pues de ninguna de ellas apoyan su existencia.

Así, las pruebas aportadas por la parte actora, no resultan suficientes para tener por demostrada la existencia del contrato de compraventa entre las partes contendientes, es decir, los términos pactados en el, ni tampoco quedó demostrado que \*\*\*\*\* hubiera cumplido con las obligaciones ahí contraídas, es decir, haber liquidado el monto total de la operación antes de la fecha pactada para ello.

Bajo ese orden de ideas, se absuelve a \*\*\*\*\* de las prestaciones que le fueron reclamadas en el presente juicio.

No se hace condena alguna a \*\*\*\*\* , del pago de gastos y costas dado que no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia además de haber limitado su actuación en el desarrollo del



proceso a lo estrictamente indispensable para ser posible la resolución definitiva.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

**Primero.** Esta Autoridad es Competente para conocer del presente asunto.

**Segundo.** Procedió la vía única civil y en ella se declara que el actor **\*\*\*\*\***, no acreditó los elementos constitutivos de su acción y el demandado **\*\*\*\*\***, no dio contestación a la demanda.

**Tercero.** Se absuelve a **\*\* \*\***, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

**Cuarto.** No se hace condena de gastos y costas a **\*\*\*\*\***.

**QUINTO.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial el Estado de Aguascalientes.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente.

Lo resolvió y firma la **Licenciada Ivonne Guerrero Navarro**, Jueza de competencia mixta con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Beatriz Andrade González** que autoriza. Doy Fe.-

---

**Lic. Ivonne Guerrero Navarro**  
La Jueza.

---

**Lic. Beatriz Andrade González**  
La Secretaria de Acuerdos.

Se publicó en lista de acuerdos de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, en términos de lo ordenado por los artículos 115 y 119 del código de procedimientos civiles, lo que hace constar la Secretaria de Acuerdos Licenciada Beatriz Andrade González. Conste.

L'IGN-mony\*

---

**Lic. Beatriz Andrade González**  
**Secretaria de Acuerdos.**

La licenciada **Ninive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **0604/2020** dictada el **nueve de marzo de dos mil veintiuno** por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **cuatro** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3° fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 114 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Publicas; se suprimió: **el nombre de las partes, lo relativo a la fecha en que éstos celebraron el contrato cuyo cumplimiento se demanda, la cantidad pactada, la fecha límite de pago, así como al inmueble objeto del mismo, y el nombre de los testigos que comparecieron al juicio**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-

OFICINA