



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0883/2020**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil (Acción Proforma)** promueve *********, en contra de *********, siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. La competencia. 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,¹ 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. Estudio de la vía.

La vía Única Civil es procedente, en virtud de que la acción ejercida por la parte actora no está sujeta a procedimiento especial previsto por el Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo por exclusión, procedente ésta vía.

III. El objeto del juicio.

*********, mediante escrito presentado el veinticuatro de julio de dos mil veinte, exigió como prestaciones:

*“a) El cumplimiento, del contrato privado de compraventa, celebrado por las partes con fecha *********, respecto del inmueble ubicado en *********.*

b) Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de escritura pública del contrato privado de compraventa a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a efecto de que el demandado junto con el suscrito comparezcan ante la notaria para que otorgue y firme la escritura a favor del suscrito actor, de acuerdo al contrato de referencia, puesto que el suscrito ha hecho ya el pago total de dicha compraventa.

c) El pago de los gastos y costas”.

Sustentó su acción en el contrato privado de compra venta que celebró con ********* el día *********, ante la presencia del entonces *********, respecto del inmueble ubicado en *********, con las medidas y colindancias: *********.

Precisó que el precio de la operación lo fijaron en *********, cantidad que entregó en efectivo al vendedor el día de la celebración de la compraventa.

¹ Artículo 142. Es Juez competente:

...

III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Cuando estuvieren comprendidos en dos o más jurisdicciones, será a prevención;"

También dio que ***** se obligó a elevar el contrato a la categoría de escritura pública, y no obstante haberle solicitado en diversas ocasiones que formalizaran la compraventa, siempre le ha presentado excusas para no asistir ante el Notario.

Contestación de demanda.

Se emplazó y corrió traslado a ***** el dieciocho de noviembre de dos mil veinte.

El demandado contestó en tiempo y forma; negando las prestaciones reclamadas y sostuvo que:

En la fecha que señala el actor la suscripción del contrato, él se encontraba realizando otras actividades y que le era imposible realizar un contrato privado de compraventa.

No pactó ningún precio por la venta de un inmueble de su propiedad, ni recibió ningún pago por el mismo; tampoco suscribió ningún documento en el que se comprometiera a elevar a escritura pública el contrato.

Opuso como excepciones y defensas las que se desprendan de su escrito de contestación a la demanda.

Litis.

La litis se centra en demostrar la existencia del contrato de compraventa respecto del inmueble que reclama el accionante, y de ser así, acreditar que el actor cumplió con las obligaciones derivadas del contrato de forma tal, que le asista la obligación al demandado de otorgar escritura pública.

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 privado de compraventa en que sustenta su acción y que el mismo se encuentra totalmente liquidado.²

² Jurisprudencia sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Tercer Circuito, con número de registro 191273, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Septiembre de 2000, Tesis: III.2o.C. J/8, Página: 598 que reza:

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

También resulta ilustrativo lo sostenido en la tesis aislada por el tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, cuyo número de registro es 172112, localizable en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007, Tesis: XVII.26 C, Página: 2446 que reza:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Así, el actor junto con su demanda exhibió el contrato privado de compraventa visible a fojas siete de los autos.

El objeto de ese contrato lo es el lote ubicado en ***** En ese contrato no se estableció el precio de la operación.

Toda vez que ese documento es privado, resultaba necesaria prueba idónea a efecto de perfeccionarla.

Pruebas.

Del actor.

Confesional, a cargo de *****, prueba que fue desahogada en audiencia de fecha *****, posiciones que fueron formuladas de manera verbal por el oferente.

Así, el absolvente confeso conocer a *****, por ser su vecino y cuñado, ya que la esposa de ***** era hermana del absolvente.

También negó haber celebrado contrato privado de compraventa respecto al inmueble ubicado en la calle ***** negó haber recibido diez mil pesos por concepto la compraventa; y también negó haberle entregado la posesión del referido inmueble al actor.

El absolvente dijo conocer al señor ***** porque es de la Comunidad.

También confesó como cierto haberse negado a entregar la escritura pública al señor *****, ya que no le ha pagado su predio y que no ha estado en venta ese terreno, y que no tiene porque entregarle nada ya que ese terreno es del absolvente.

Prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 337 en relación con el 335 del Código de Procedimientos Civiles, sin embargo, en nada beneficia a su oferente dado que el demandado no reconoció haber celebrado un contrato de compraventa respecto de un predio de su propiedad, aun y cuando sí aceptó que conoce a su contraria pues es su cuñado.

Testimonial, a cargo de *****, recibida en audiencia celebrada el *****, el ateste reconoció que es hijo del actor y dijo saber que tanto su padre como *****, hicieron un papel con el Comisariado, en el que relatan las medidas, que es un contrato de compraventa que realizaron, respecto del terreno que le vendió su tío a su papá, que

manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

el terreno está a un lado de la casa de su tío *****, que ellos fueron con el Comisariado y ahí se dictaron las medidas que dice el papel.

Dijo que el referido contrato se celebró hace nueve años, el día *****, y que el ateste firmó como testigo, que se pactó como precio de la compraventa la cantidad de *****, y que dicha cantidad fue cubierta al señor *****.

Manifestó que quien posee actualmente la propiedad que señala ***** le vendió a ***** lo es el papá del ateste, lo que sabe porque él vive enfrente, y que dicha propiedad está encorralada, que tiene un tejaban, portón y un pedazo de pavimento, y que fue el papá del deponente quien lo construyó.

Refirió no estar seguro de las medidas del referido inmueble pero que de un lado tiene veintitrés setenta, que es al lado de la entrada al lado derecho y de atrás seis setenta o seis noventa, sin recordar la medida al otro lado y que de frente eran cinco treinta, siendo lo que recuerda.

Dijo que *****, no le ha escriturado a *****, que solo tiene el papel de compraventa.

Y a preguntas formuladas por el abogado de la parte demandada.

Manifestó que quien elaboró el referido contrato de compraventa lo fue el Comisariado *****, lo que sabe porque el ateste estuvo ahí, y que se llevó a cabo en la casa del Comisariado en *****.

Dijo saber que quien tomó las medidas que aparecen en el contrato de compraventa lo fue su tío ***** el papá del ateste ***** y éste; y que la fecha en que se tomaron las medidas del referido contrato lo fue el mismo día en que hicieron (sic) el papel.

Testimonio al que se le niega valor probatorio ello en términos de lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, atendiendo a que se trata de un solo testigo, respecto del cual las partes no convinieron expresamente en pasar por él, y por encontrarse en contravención con el caudal probatorio, como lo es el desconocimiento de la suscripción del contrato de compraventa por parte del demandado.

Documental Privada –foja 7-, consistente en el contrato privado de compraventa, de fecha *****, celebrado entre ***** como vendedor ***** y ***** como comprador, el objeto de ese contrato lo es el lote ubicado en *****. En ese contrato no se estableció el precio de la operación, ni las medidas y colindancias.

Contrato que carece de valor probatorio dado que se trata de un documento privado emitido por las partes del juicio, el cual resultaba necesario su perfeccionamiento con algún otro medio de prueba en términos de lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Ratificación de Contenido y Firma, a cargo de *********, respecto del contrato privado de compraventa del inmueble materia del presente juicio, visible a foja siete, prueba que fue desahogada el día diez de marzo de dos mil veintiuno, y una vez que le fue puesto a la vista al ratificante el referido contrato manifestó: “Que no lo reconozco, tampoco el contenido ni la firma, ninguna de las firmas que aparece ahí es la mía, que una de ellas sí se puede parecer (señala la que está debajo del nombre manuscrito *********)”.

Como puede verse, la prueba de ratificación no aportó ningún elemento de convicción sobre la veracidad del contenido del contrato privado de compraventa.

Instrumental de actuaciones y presuncional, mismas que fueron desahogadas por su propia naturaleza sin que exista presunción alguna a favor de su oferente.

Del estudio llevado a cabo a las pruebas ofertadas por las partes contendientes, se llega a la conclusión que no resultan suficientes para demostrar la existencia de la celebración del contrato privado de compraventa respecto del inmueble en que ********* funda su acción de cumplimiento cuando estaba obligada a demostrar su existencia, por lo que se considera improcedente la acción intentada³.

Es cierto que ********* exhibió con su demanda el contrato de compraventa respecto del cual reclama su cumplimiento, sin embargo, como se ha señalado, se trata de un documento privado, el cual para ser valorado, se hace necesaria su ratificación por quienes lo suscribieron, y en este caso ********* al comparecer al juicio, desconoció haber celebrado un contrato de compra venta respecto del bien inmueble de su propiedad, y también negó haber recibido el pago alguno por parte de *********

Por todo lo anterior, se declara que ********* no acreditó su acción de cumplimiento de contrato privado de compraventa y se absuelve a *********, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a *********, al pago de gastos y costas a favor de *********, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

³ Tesis emitida en la Sexta Época, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Apéndice de 1995, Tomo IV, Tesis 7, Página 6, que al rubro y texto dice lo siguiente:

“ACCION. FALTA DE PRUEBA DE LA. Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas”.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 2269, 2300, 2354, fracción IV, 2360, fracción I, y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1, 79 fracción III, 81, 82, 83, 85, 86, 89, 235, 339, 343 y relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

PRIMERO.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente asunto.

SEGUNDO.- Procedió la vía única civil y en ella se declara que la parte actora *********, no acreditó su acción de cumplimiento de contrato y el demandado *********, dio contestación a la demanda.

TERCERO.- Se declara que ********* no acreditó su acción de cumplimiento de contrato

TERCERO.- Se absuelve a ********* de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

CUARTO.- Se condena a *********, al pago de gastos y costas a favor del demandado, previa regulación que se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

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 Martha Patricia Hernández Castañeda** que autoriza. Doy Fe.-

Lic. Ivonne Guerrero Navarro
La Jueza.

Lic. Martha Patricia
Hernández Castañeda.
La Secretaria de Acuerdos.

Se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintiocho de mayo 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 Martha Patricia Hernández Castañeda**. Conste.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Lic. Martha Patricia Hernández Castañeda
Secretaria de Acuerdos.

La licenciada **Nínive 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 **0883/2020** dictada el **veintisiete de mayo 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 publica 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 116 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: **los nombres personales, los datos relativos al inmueble objeto del juicio, así como cantidades y domicilios y demás datos generales**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-