

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ocho de febrero de dos mil veintidós.

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **0884/2021** relativo al juicio que en la **VÍA ÚNICA CIVIL**, promueve \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* ,

encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma al tenor de los siguientes

### CONSIDERANDOS:

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.”*

II. La suscrita Juez es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 del Código Procesal Civil que señala:

*“Es juez competente: ...IV El domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del Estado Civil.”*

Siendo que en el caso se ejerce una acción personal en contra de dos personas cuyo domicilio se

encuentra dentro del territorio cuya jurisdicción corresponde la suscrita.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que, como ya se señaló anteriormente, en el presente juicio se ejercitan acciones personales de otorgamiento de escritura y rescisión de contrato, las cuales no se encuentran previstas dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora \*\*\*\*\* , demanda a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A) El cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, respecto del INMUEBLE ubicado en \*\*\*\*\* , Número \*\*\*, de la Comunidad \*\*\*\*\* , en esta ciudad de Aguascalientes, Ags.*

*B) Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma en la Escritura Pública del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA a que se ha hecho referencia en el punto anterior, a efecto de que la parte demandada junto con el suscrito comparezcan ante la notaria para que otorguen y firmen la Escritura correspondiente a favor del actor, de acuerdo a la cláusula del contrato de referencia.*

*C) Entregarme el bien inmueble libre de todo gravamen o adeudo ya que los demandados nunca me han dado la posición real, material ni jurídica del inmueble.*

*D) En caso de no poderse otorgar la Escritura Pública solicitada, se ordene la devolución de la cantidad de \$190,000.00 (CIENTO NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.),*

*mismo que se les fue entregado al momento de celebrar el contrato de compraventa mencionado en párrafos anteriores; así como la cantidad que fue entregada con posterioridad a solicitud del demandado con las promesas de que con ese dinero se me iba a entregar más rápido la casa y sus escrituras.*

*E) El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar.”*

Basándose para ello en los hechos del uno al seis, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la cuatro de autos.

Los demandados \*\*\*\*\* \* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante que fueron debidamente notificados, según se advierte de las cédulas de emplazamiento que obran en autos a fojas de la once a la dieciocho.

Lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción y a la demandada sus excepciones.

V. Ahora bien, antes de entrar al estudio de la acción, debe hacerse una precisión.

Según se advierte del escrito inicial de demanda, \*\*\*\*\* hizo valer dos acciones, las cuales resultan ser contradictorias entre sí, toda vez que en primer término, hace valer la acción proforma, pues reclama como prestación que se dé cumplimiento al contrato de compraventa que dice celebró con los demandados, y en consecuencia de ello, se le otorgue la escritura pública correspondiente, así como la entrega del inmueble, libre de

todo gravamen; y por otro lado, también ejerce la acción de rescisión del contrato, pues indica que en caso de que no se le pueda otorgar la escritura pública correspondiente, se le regrese la cantidad que pagó al momento de celebración del contrato más cincuenta y un mil cien pesos que pagó con posterioridad.

El actuar del actor, va en contra de lo preceptuado por el artículo 29 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, en lo que dice: *“Queda abolida la práctica de deducir subsidiariamente acciones contrarias o contradictorias”*.

Resulta evidente en el caso, que las acciones que ejerce\*\*\*\*\* resultan contradictorias, pues o se demanda el cumplimiento del contrato o su rescisión, pero no una de ellas, y en caso de que ésta no prospere, la otra.

Luego entonces, cuando se han ejercido acciones contrarias, lo procedente es que el juez de los autos, analice el caso concreto y llegue a la conclusión de cuál de las acciones es la que debe prevalecer, atendiendo a la conducta procesal de las partes, a fin de resolver lo que resulte procedente respecto de ella, según se desprende de los diferentes criterios federales que sobre el tema existen, entre los que destaca el emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXXIV, Cuarta Parte, página 10, que es del epígrafe y texto siguientes: **“ACCIONES CONTRARIAS O CONTRADICTORIAS.** *El ejercicio de las acciones contrarias o contradictorias no da lugar al rechazamiento de la demanda. Cuando se ejercitan conjuntamente acciones contrarias o contradictorias el Juez debe procurar aclarar in limite litis, mediante interpretación en la sentencia, de*

*acuerdo con la conducta procesal de las partes y tomando en cuenta los elementos sobre los cuales concentraron el debate los interesados, cuál es la acción que debe tenerse por ejercitada, pues en primer término, la interpretación de la demanda por el Juez es cosa debida a su función jurisdiccional y, en segundo lugar, porque no pueden válidamente desecharse ambas acciones por estimar que se destruyen mutuamente, ya que ello provocaría tal vez un perjuicio irreparable que puede evitarse mediante la interpretación del Juez, porque aquí tiene cabida el principio básico de la civilización occidental, de que nadie puede perjudicarse por acudir al Juez pidiendo justicia si no lo guía la mala fe, que expresaba Paulo en términos muy generales y elegantes: nemo in persecuendo deteriorem causam sed meliorem facit (Digesto de Regulis Juris, Ley 87), con el cual se estimula a los hombres a apartar de sí el impulso antisocial de hacerse justicia con su propia mano y acudir al proceso que es y ha sido uno de los más eficaces medios de pacificación social”.*

Así, tomando en cuenta lo anterior, del estudio de las constancias procesales se advierte que la acción que como principal ejerció el actor \*\*\*\*\* , lo es la de cumplimiento de contrato de compraventa, pues claramente indicó que lo que pretendía era la escrituración del bien inmueble objeto del contrato, y sólo en caso de que esto último no fuera posible, solicitaba la rescisión del mismo, en virtud de lo cual debía restituirsele la cantidad que en forma parcial del pago acordado, había entregado a la parte vendedora.

Luego entonces, es inconcuso que la acción principal ejercida, es la de cumplimiento de contrato, por lo cual es esta la que habrá ser motivo de análisis en la

presente resolución, sin que exista ya diverso pronunciamiento respecto de la de rescisión, por resultar contradictoria con la del cumplimiento del contrato.

**VI.** Una vez precisado lo anterior, procede esta juzgadora al análisis de la acción ejercida por el actor \*\*\*\*\* , la cual es improcedente, como a continuación se evidenciará.

El artículo 1716 del Código Civil del Estado establece:

*“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.”*

Por su parte, el diverso numeral 2119 del Código Civil del Estado establece:

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

Así mismo el artículo 1677 del Código señalado dispone:

*“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley.”*

De los artículos precitados se colige, que a través de la figura jurídica de la compraventa se puede transmitir la propiedad o derecho de un bien.

Ahora bien, cuando se ejercita la acción proforma, como requisito de la procedencia de la acción es menester 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.

En el caso concreto, la parte actora en el capítulo de hechos de su demanda, en esencia argumenta, que en fecha once de diciembre de dos mil diecisiete con los demandados, respecto del inmueble que se detalla en el escrito inicial, pactando como precio la cantidad de doscientos noventa y cinco mil pesos, los cuales iban a pagarse en parcialidades, la primera de ellas, por la cantidad de ciento noventa mil pesos en efectivo al momento de la celebración del contrato, y el resto de ciento cinco mil pesos, un mes posterior a la firma del contrato. Que intentó localizar a los vendedores para hacerles el segundo pago, pero no los encontraba, siendo que a mediados de dos mil veinte encontró a la señora \*\*\*\*\* , quien lo atendió y le dijo que no le iban a escriturar nada, pues el terreno ni siquiera era de ellos. Que con posterioridad, \*\*\*\*\* lo contactó y le dijo que lo que su esposa le había informado al actor era falso, que habían tenido algunos problemas personales, pero que era su voluntad continuar con el contrato de compraventa, por lo que ante la buena fe del demandado, le entregó la cantidad de cincuenta y un mil pesos, diez mil, el veintiuno de julio y cuarenta y un mil cien pesos (sic) el seis de diciembre, ambos de dos mil veinte. Que como seguía pasando el tiempo y no le escrituraban, el demandado le informó que el

inmueble se encontraba en un juicio en el Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil y que por eso no podía escriturar, por lo que investigó al respecto y se percató de que en dicho procedimiento existe otro terreno y que hubo omisión en solicitar la subdivisión del predio, por lo que se comunicó con los vendedores y le dijeron que no iban a subdividir nada ni le iban a regresar el dinero entregado, siendo que hasta el momento se han negado a escriturarle.

Como puede observarse, la actora invoca como causa de la transmisión de la propiedad a su favor del inmueble, un contrato de compraventa que afirma celebró con la parte demandada en donde ésta le transmitió la propiedad real y material del bien que reclama su escrituración, en lo que estuvo de acuerdo la demandada.

Ahora bien, la parte actora para acreditar los extremos de su acción, ofreció y se le admitieron diversos medios de prueba, de los que se desahogaron los siguientes:

**CONFESIONAL**, a cargo del demandado \*\*\*\*\* , misma que fuera desahogada en audiencia de fecha tres de febrero de dos mil veintidós, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a foja treinta y dos, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que *en algún momento ha sido propietario de un inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* en la Comunidad de \*\*\*\*\**, Aguascalientes; que él y \*\*\*\*\* convinieron a través de un contrato privado, la compraventa del inmueble



*señalado en líneas que anteceden; que se pactó la cantidad de doscientos noventa y cinco mil pesos por concepto de compra del inmueble mencionado; que en veintiuno de julio de dos mil veinte, recibió de \*\*\*\*\* la cantidad de diez mil pesos; que en seis de diciembre de dos mil veinte, recibió de parte de \*\*\*\*\* la cantidad de cuarenta y un mil cien pesos; que le mencionó a \*\*\*\*\* que el inmueble antes mencionado se encuentra relacionado con un litigio bajo el número de expediente \*\*\*\*\* en el Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil, lo cual supuestamente impide su escrituración, aclarando que sí está en proceso la escrituración.*

**CONFESIONAL**, a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , misma que fuera desahogada en audiencia de fecha tres de febrero de dos mil veintidós, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a foja treinta y cuatro, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que la demandada fue declarada confesa de las posiciones que se calificaron de legales, al no haber acudido a la audiencia en que para ello se le citó y sin que se haya rendido prueba en contrario; en consecuencia de ello, se le tuvo por reconociendo que *en algún momento ha sido propietaria de un inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* en la Comunidad de \*\*\*\*\**, Aguascalientes; que ha ejercido actos de dominio sobre el inmueble mencionado; que ella y \*\*\*\*\* convinieron a través de un contrato privado, la compraventa del inmueble señalado en líneas que anteceden; que se pactó la cantidad de doscientos noventa y cinco mil pesos por concepto de compra del inmueble mencionado; que en

*veintiuno de julio de dos mil veinte, recibió de \*\*\*\*\* la cantidad de diez mil pesos; que en seis de diciembre de dos mil veinte, recibió de parte de \*\*\*\*\* la cantidad de cuarenta y un mil cien pesos; que le mencionó a \*\*\*\*\* que el inmueble antes mencionado se encuentra relacionado con un litigio bajo el número de expediente \*\*\*\*\* en el Juzgado \*\*\*\*\* de lo Civil, lo cual supuestamente impide su escrituración.*

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de compraventa de fecha once de diciembre de dos mil diecisiete, celebrado entre las partes, que obra a fojas de la seis a la ocho de autos, a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que proviene de las partes, no fue objetado por la demandada, siendo que \*\*\*\*\* reconoció su celebración, y ratificó el contenido y su firma, en tanto que a la demandada \*\*\*\*\* se le tuvo por reconociendo el contenido y firma del mismo al no haber acudido a la audiencia en que para ello se le citó, del que se desprende que los demandados le vendieron a \*\*\*\*\* la casa ubicada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la comunidad de \*\*\*\*\* en la cantidad de doscientos noventa y cinco mil pesos, habiendo entregado a la firma del contrato la cantidad de ciento noventa mil pesos, y el resto por ciento cinco mil pesos, al momento en que los vendedores le otorguen al comprador la escritura de venta, lo que harán una vez que obtengan sentencia favorable.

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en dos pagarés de fecha seis de diciembre de dos mil veinte, mismos que obran en la seguridad del juzgado y que gozan

de valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que provienen del demandado \*\*\*\*\* , no fueron objetados por éste, e incluso los mismos fueron reconocidos en forma expresa en la audiencia de fecha tres de febrero del presente año, con los que se prueba que en la citada fecha el referido demandado suscribió a favor del actor \*\*\*\*\* dos pagarés, uno por la cantidad de treinta mil pesos y el otro por once mil cien pesos, con fecha de vencimiento del tres de enero de dos mil veinte.

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en dos recibos de fecha veintiuno de julio de dos mil veinte, mismos que obran a fojas veinticinco y veintiséis de autos, mismos que gozan de valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que provienen del demandado \*\*\*\*\* , no fueron objetados por éste, e incluso los mismos fueron reconocidos en forma expresa en la audiencia de fecha tres de febrero del presente año, con los que se prueba que en fecha veintiuno de julio el demandado recibió del actor, la cantidad de diez mil pesos, habiéndole firmado dos recibos, cada uno por cinco mil pesos.

**INSTRUMENTAL Y PRESUNCIONAL**, que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo en nada le beneficia a la parte actora para acreditar su acción.

Los demandados no ofrecieron prueba alguna.

Resulta pertinente precisar que contrario a lo que aduce el actor, el segundo pago que él debía efectuar a los vendedores, no se estipuló para un mes después de la celebración del contrato, como lo argumenta en el escrito

inicial de demanda, sino que en términos de lo estipulado en la cláusula segunda, el pago de la cantidad de ciento cinco mil pesos iba a realizarse al momento en que los vendedores le entregaran al actor la escritura de compraventa, **lo que harían una vez que obtuvieran sentencia favorable.**

Tal clausulado prueba plenamente en contra del actor en términos de lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, en lo que dice: *“El documento que un litigante presente, prueba plenamente en su contra”*.

De lo anterior se desprende que la escrituración del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, quedó supeditada a que los demandados “obtuvieran una sentencia favorable”. De lo que se advierte que estaba sujeto a una condición

Así, a fin de que resultara procedente entrar al estudio del fondo de la acción, era menester que se demostrara que tal condición ya se había cumplido, lo que ni siquiera se narra en la demanda, pues ésta se basa en que no le han querido escriturar al actor y que con posterioridad a la celebración del contrato se enteró que el inmueble estaba relacionado con otro que estaba en litigio respecto del cual no se ha solicitado la subdivisión, lo que nada tiene que ver con lo que dice el contrato (en el que si bien no se hace referencia a un juicio en concreto, sí se señala la necesidad de obtener una sentencia favorable para poder escriturar) por lo que la escrituración está condicionada, y al no haberse dado la condición, es evidente que no es procedente pronunciarse sobre las prestaciones reclamadas.

En consecuencia de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se declara la existencia de una

condición y sin entrar al estudio del fondo del asunto, se dejan a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma que al efecto correspondan.

Toda vez que los demandados no comparecieron al presente juicio, no se hace condenación en costas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Procedió la vía única civil y en ella se advierte la existencia de una condición a la que se sujeta la acción intentada por \*\*\*\*\*

**TERCERO.** Se dejan a salvo los derechos de \*\*\*\*\* para que los haga valer en la forma y vía que al efecto correspondan.

**CUARTO.** No se hace condenación en costas.

**QUINTO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 del Estado de Aguascalientes.

**SEXTO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretario de Acuerdos

**Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**, que autoriza. Doy fe.

El licenciado **ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**, secretario de acuerdos, hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha nueve de febrero de dos mil veintidós.- Conste.

L'LGLH\*

El(La) Licenciado(a)ELIZABETH DURON PIÑASecretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0884/2021 dictada en ocho de febrero del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de CATORCE 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 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 Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.