

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- Conste.-

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **cuatro de marzo de dos mil veintidós** .-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1998/2018** que en la Vía Civil de Juicio **ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* **y/o** \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo 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.*

*Quando 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.- La suscrita Juez 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, el cual establece que es juez competente el del domicilio de los demandados cuando se trate de acciones personales, y en el caso que nos ocupa, el demandado tiene su domicilio dentro

de la Jurisdicción de esta Juzgadora y la acción ejercitada es la de rescisión de contrato de compraventa, que por lo tanto se actualiza el supuesto previsto en la norma antes indicada, que si bien el contrato lo denominan como de promesa de compraventa, en el mismo se estableció el precio y objeto del mismo, por tanto, conforme al artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, se trata de una compraventa, pues el citado numeral prevé que 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. Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía 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 establecido, se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa, acción respecto al cual el código adjetivo de la materia vigente de la entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

**IV.-** El actor \*\*\*\*\* , demanda por su propio derecho, en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“a) Para que por sentencia definitiva se haga declarativa de la actualización del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa basal por causas imputables a la parte demandada;*

*b) Por la rescisión del contrato de promesa de compraventa celebrado por el suscrito como promitente comprador, con el C. \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , en carácter de promitente vendedor;*

*c) Por el pago de la cantidad de \$40,000.00 (CUARENTA MIL PESOS 0/100 M.N.) en vía de devolución al suscrito a razón de la suma cubiertas en términos del basal a la firma de aquel;*

*d) Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios a razón del 9% (NUEVE POR CIENTO) anual, los cuales habrán de devengarse a partir del día 10 de febrero de 2018, día inmediato siguiente a aquel*

en que se puso a disposición del demandado la suma cuya cantidad se demanda sea restituida y hasta en tanto restituya la totalidad de las cantidades reclamadas; y

e) Por el pago de gastos y cosas originadas con motivo del presente juicio.”.-

**Acción que contemplan los artículos 1820 y 2182 del Código Civil vigente del Estado**, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

**El demandado** \*\*\*\*\* (siendo este su nombre correcto según su escrito de contestación a la demanda y de la copia de su identificación agregada al mismo), **dio contestación a la demanda entablada en su contra**, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 2.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA. 3.- SINE ACTIONE AGIS. 4.- LITISPENDENCIA.-**

**V.-** Toda vez que de las excepciones planteadas por el demandado, la de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** debe analizarse en primer orden, pues de resultar procedente impediría analizar la acción ejercitada 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 los términos siguientes:

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, situación que no se da en el caso a estudio dado que el demandado la sustenta en que el actor manifiesta hechos distintos al documento basal que no permiten un adecuado ejercicio del derecho de defensa y además manifestó hechos que no son ciertos de los cuales no le corresponden y está actuando de mala fe para engañar a esa autoridad; sin embargo, esta autoridad declara **improcedente** la excepción en comento, pues la forma en cómo se encuentra redactado el escrito inicial de demanda, no le impidió a esta dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, pues dio contestación a todos y cada uno de los puntos en que fue propuesta, incluso señalando que el contrato basal debía concluirse con \*\*\*\*\* y que a ésta

fue a quien se le entregó el dinero, por tanto, no se advierte que se le haya dejado en estado de indefensión alguno y de ahí que resulte **improcedente** la excepción de oscuridad opuesta por el demandado.-

**VI.-** El artículo 235 del Código Procesal Civil vigente del Estado dispone: **“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 las acciones ejercitadas y excepciones opuestas, más para acreditarlos como lo prevé el precepto en cita, es únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato privado que denominaron como de promesa de compra venta, que como ha quedado asentado, se trata de un contrato de compraventa, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciocho, mismo que obra de la foja seis a siete de los autos; prueba respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó la **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA a cargo del demandado \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, a quien en audiencia de fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por ratificando el contenido y firma del mismo, ello ante su inasistencia pese a que fue debidamente citado y apercibido, consecuentemente, si bien la documental antes citada tiene valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, además de que el demandado al contestar la demanda entablada en su contra reconoció la celebración del mismo, sin embargo, dicha prueba no beneficia al oferente, pues conforme al artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra, y del documento exhibido por el actor como base de su acción, se desprende que el día nueve de febrero de dos mil dieciocho, el \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) a través del demandado \*\*\*\*\* , celebró contrato con el actor \*\*\*\*\* a efecto de vender el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , Manzana \*, Lote \*\*, número \*\*\*\*\* , del Conjunto Habitacional \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de esta

Ciudad, pactándose como precio en la cantidad que resulte del precio vigente del inmueble, menos el setenta por ciento de ese valor más OCHENTA MIL PESOS, que los gastos de escrituración correrán por cuenta del comprador, que el pago ante \*\*\*\*\* sería de contado y en efectivo; que el pago de los OCHENTA MIL PESOS se haría en dos exhibiciones, la primera a la firma del documento basal y la segunda al momento de recibir las escrituras correspondientes del inmueble ya citado, además se asentó que el comprador en ese acto recibió la posesión del inmueble, siendo su responsabilidad el cuidado de éste.-

De todo lo anterior se desprende que aún cuando el demandado aparezca como suscriptor del mismo, del propio documento se puede observar que quien realmente vende el inmueble lo es el \*\*\*\*\* y no así el demandado por propio derecho, además de que no se estableció fecha alguna para hacer la escrituración y que a la firma del contrato el comprador recibió la posesión del inmueble, por lo tanto, no le beneficia al actor para demostrar la acción ejercitada al desvirtuar lo afirmado por su parte en el escrito inicial de demanda.-

**CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado \*\*\*\*\* , a quien en audiencia de fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo lo siguiente: Que conoce al hoy actor, con quien el día nueve de febrero de dos mil dieciocho, celebró un contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , Manzana \*, Lote \*\*, marcado con el número \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* de esa Ciudad, habiéndose comprometido a venderle el inmueble por la cantidad que resultare del precio vigente del inmueble, menos el setenta por ciento de ese valor, más OCHENTA MIL PESOS, cantidad esta última que habrían de ser cubiertos en dos amortizaciones, cada una por la cantidad de CUARENTA MIL PESOS y que serían entregadas en momentos diferentes, la primera a la firma del contrato y la otra a la firma de la escritura respectiva; que efectivamente recibió la cantidad de CUARENTA MIL PESOS al momento de la firma del contrato basal, que ha actuado de manera evasiva cuando se le ha solicitado la escrituración del inmueble materia de contratación y que ha sido reticente en entregar la posesión y

formalizar la escritura pública del bien inmueble mencionado.

Ahora bien, conforme al artículo 359 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la prueba confesional desahogada en tales términos tiene efectos de una presunción y de acuerdo al artículo 352 del mismo ordenamiento legal, la misma admite prueba en contrario, siendo que la confesión en comento se encuentra desvirtuada dentro de autos con el documento que fue exhibido como base de la acción y que ha sido valorado en párrafos anteriores, pues de este se desprende que aún cuando el demandado aparezca como suscriptor del mismo, quien realmente vende el inmueble lo es el \*\*\*\*\* y no así el demandado por propio derecho.-

Por lo anterior, a la prueba confesional que nos ocupa, no se le concede valor probatorio alguno para demostrar que pueda exigirse del demandado las prestaciones que la parte actora reclama en su escrito inicial de demanda.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la que tiene valor pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que le es desfavorable a la parte actora 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.-

**PRESUNCIONAL** que no beneficia a la parte actora, sobre todo la legal que se desprende del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues impone la obligación a las partes de demostrar los hechos en que basan su acción y excepciones opuestas, sin que en el caso la parte actora haya acreditado que el demandado incumpliera alguna obligación a su cargo, para poder accionar en contra del mismo en la forma como lo hace en su escrito de demanda; prueba a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.-

**VII.-** Con los elementos de prueba aportados a la causa, ha lugar a declarar que la parte actora no demostró su acción y el demandado probó parcialmente sus excepciones en razón a lo siguiente:

El demandado opuso las excepciones de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** y de **LITISPENDENCIA**, mismas que han sido analizadas y resueltas improcedentes en el quinto considerando de esta resolución y mediante resolución de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, respectivamente.-

Por otra parte, de su escrito de contestación de demanda, se desprende excepción en el sentido de que con quien debía realizar la escrituración la actora era con \*\*\*\*\* , además de haber sido esta última quien recibió el pago de CUARENTA MIL PESOS que refiere el actor; para lo cual el demandado tenía la carga de la prueba para demostrar sus afirmaciones según lo prevé el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es decir, para acreditar que se acordó con la actora que \*\*\*\*\* sería quien le escrituraría a su favor y que esta última fue quien recibió el dinero por primer pago del precio fijado en la compraventa, por lo que al no haber aportado prueba alguna el demandado para probar sus afirmaciones, no demuestra la excepción que en tal sentido opuso el demandado.-

Por lo que toca a las excepciones de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO y SINE ACTIONE AGIS**, se analizan de manera conjunta al sustentarlas en similares hechos, pues la primera la hace consistir en que el actor no puede exigir la rescisión del contrato base de la acción ya que las prestaciones reclamadas por el actor no guardan relación con su documento base de la acción, por lo cual carece de derecho para reclamar sus pretensiones en su escrito inicial de demanda, y por su parte, la segunda excepción la hace consistir en que el actor debe demostrar los hechos constitutivos de su acción y que esta autoridad debe analizar la acreditación de los mismos; excepciones que esta autoridad declara **procedentes**, en razón de que con las pruebas aportadas al juicio, quedó plenamente demostrado que el día nueve de febrero de dos mil dieciocho, el \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) a través del demandado \*\*\*\*\* , celebró contrato con el actor \*\*\*\*\* a efecto de vender el inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , Manzana \*, Lote \*\*, número \*\*\*\*\* , del Conjunto Habitacional \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de esta Ciudad, pactándose como precio en la cantidad que resulte del precio vigente del inmueble, menos el setenta por ciento de ese valor más OCHENTA MIL PESOS,

que los gastos de escrituración correrán por cuenta del comprador, que el pago ante \*\*\*\*\* sería de contado y en efectivo; que el pago de los OCHENTA MIL PESOS se haría en dos exhibiciones, la primera a la firma del documento basal y la segunda al momento de recibir las escrituras correspondientes del inmueble ya citado, además se asentó que el comprador en ese acto recibió la posesión del inmueble, siendo su responsabilidad el cuidado de éste. Por lo tanto, contrario a como lo manifestó el actor en su escrito inicial de demanda, con quien realmente celebró la compraventa lo fue con el \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) no así de manera directa con el demandado; por otra parte, en el basal no se estableció fecha alguna para la escrituración.-

Por ello, si el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, establece que: *“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.”* y si en el caso que nos ocupa no se probó incumplimiento de obligación alguna por parte del demandado, más aún, que del contrato fundatorio de la acción se desprende que quien vendió el inmueble objeto del contrato materia de este juicio, lo fue el \*\*\*\*\* y no así el demandado por propio derecho, en consecuencia, no le asiste acción ni derecho al actor para accionar en contra del demandado, por lo que **se declara improcedente la acción ejercitada** por la parte actora en contra del demandado \*\*\*\*\* y **se absuelve al demandado de las prestaciones que le reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda.-**

En cuanto a los gastos y costas, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: ***“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria. . . ”***- En observancia a lo anterior se considera parte



perdidos al actor \*\*\*\*\* pues fueron procedentes las excepciones opuestas por el demandado tendientes a destruir la acción ejercitada en su contra, absolviéndose al mismo al pago de las prestaciones reclamadas por la parte actora, consecuentemente, **se condena al actor antes indicado al pago de gastos y costas del juicio** a favor del demandado, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1677, 1678, 1684, 1707, 1715, 1718, 1730 y demás aplicables del Código Civil del Estado; 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 138, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

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

**SEGUNDO.-** La parte actora no probó su acción y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara improcedente la acción ejercitada por la parte actora en contra del demandado \*\*\*\*\*, al no haberse probado incumplimiento alguno de su parte, más aún, que del contrato fundatorio de la acción se desprende que quien vendió el inmueble objeto del contrato materia de este juicio, lo fue el \*\*\*\*\* y no así el demandado por propio derecho.-

**CUARTO.-** Se absuelve al demandado de las prestaciones que le reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda.-

**QUINTO.-** Se condena al actor al pago de gastos y costas del juicio a favor del demandado, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** 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 del Estado de Aguascalientes.

**SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y Cúmplase.-**

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza.

Doy fe.-

La Licenciada **KARIME FRAUSTO RASGADO**, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en listas de acuerdos y estrados del Juzgado en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con fecha **siete de marzo de dos mil veintidós.- Conste.-**

L'ECGH

La Licenciada Erika Cecilia Gutiérrez Hernández, Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1998/2018 dictada en cuatro de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de seis fojas útiles, las cuales las cinco primeras fueron utilizadas por ambos lados y la ultima por un solo lado. 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.