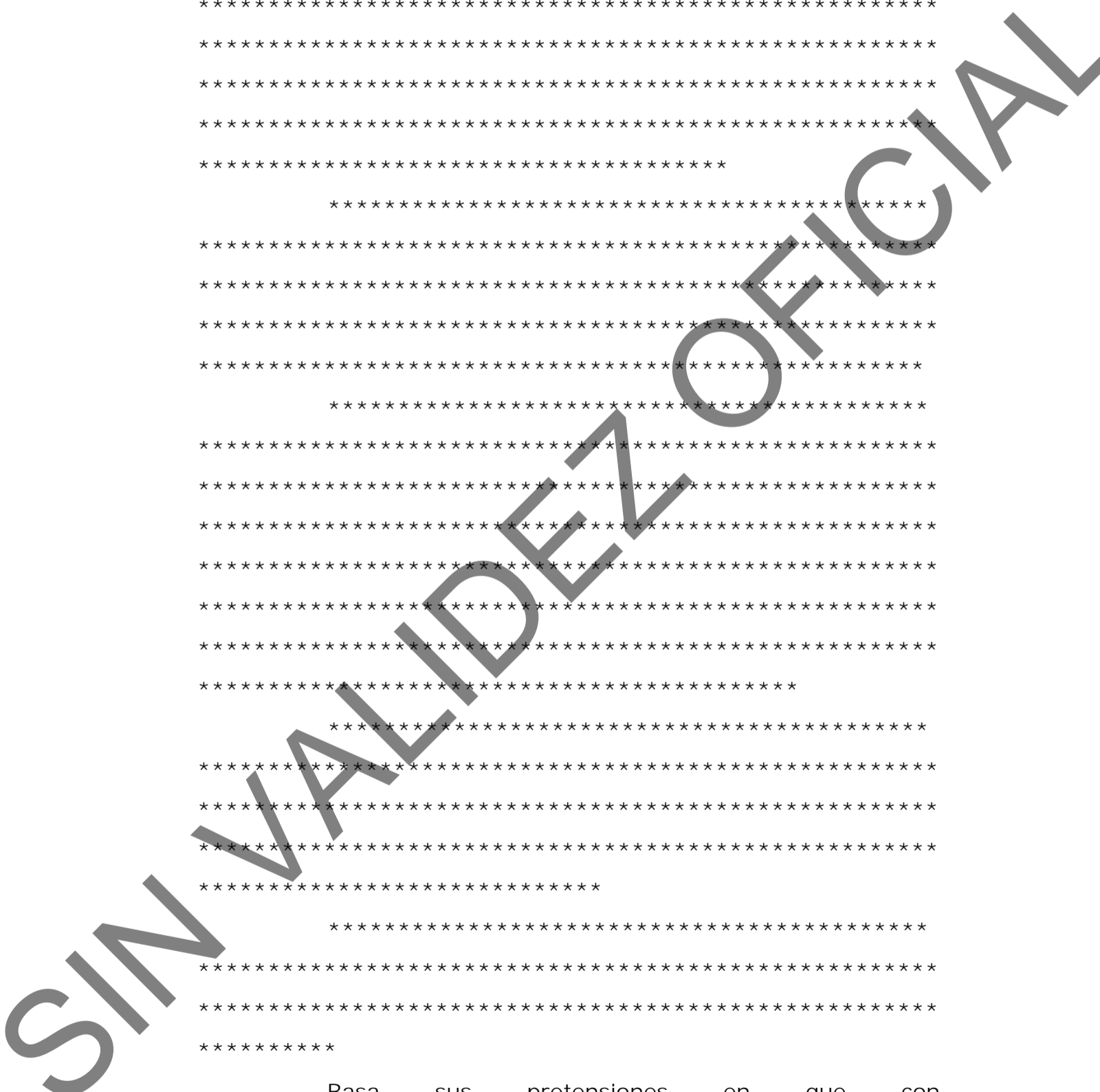


IV.- Que la parte actora

demanda de ***** , las siguientes prestaciones:

Basa sus pretensiones en que con



SIN VALDEN OFFICIAL



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SIN VALIDEN OFICIAL



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

protocolo del licenciado **José Luis Serna de Lara**, Notario Público número catorce del Estado de Aguascalientes, misma que tiene pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y del cual se desprenden las facultades de **representación** otorgadas por

VI.-Por su parte, ***** dio **contestación** a la demanda entablada en su contra, según escrito visible a fojas sesenta y dos a setenta y dos de los autos, negando la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, manifestando que ha dado cabal cumplimiento con las obligaciones asumidas por su parte en el contrato base de la **acción**, y que la parte actora no ha cumplido con lo estipulado en la **cláusula séptima** de dicho acuerdo de voluntades, pues pese a los requerimientos que le ha realizado, se **negó** a cubrir los gastos derivados del **trámite** de la **subdivisión**, y que por tal razón jamás se **podía** completar dicho **trámite** de **subdivisión**, pues nunca **pagó** ninguno de los **trámites**, y tampoco le reintegraba el cobro que le **realizó** por las dos ocasiones que tuvo que realizar el **trámite** de informe de compatibilidad **urbanística**, donde la primera solicitud la **realizó** el treinta de noviembre de dos mil **dieciséis**, y la segunda **ocasión** que **inició** el **trámite** lo hizo con ayuda y **gestión** del licenciado Sergio Arturo Quezada de Luna, pues el **trámite** de compatibilidad **urbanística** anterior **había** vencido, pero al continuar con el **trámite** de la **subdivisión** acudió nuevamente a la empresa

 *****Sergio Arturo Quezada de Luna y su compadre Manuel **Gómez Gómez**, para que el administrador **único** de dicha persona moral pagara el **levantamiento topográfico**, **trámite** que se tendría que realizar

pues era otro de los requisitos para que fuera autorizada la **subdivisión**, o bien que les diera la cantidad de dinero para realizar dicho **trámite**, manifestándoles que hablaría



VII.- Resulta oportuno establecer en este punto si el contrato celebrado entre las partes es un contrato de promesa de compraventa o uno de compraventa, a fin de estar en aptitud de resolver lo conducente a las prestaciones reclamadas.

Así, se advierte del contrato exhibido como base de la acción, que las partes contratantes convinieron sobre el precio y la cosa objeto del contrato, y se entregó la cantidad de ciento cincuenta mil pesos como anticipo, de ahí que el mismo se trata de un contrato de compraventa, sirviendo de sustento a lo anterior la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación:

Quinta **Época**. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la **Federación**. CXXV. Tesis: **Página**: 1620.

"COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. No es exacto que por especificarse en el documento base de la **acción** que la **operación** concertada se refiere a un contrato preliminar de compraventa celebrado en **términos** de lo dispuesto por los **artículos** 2243, 2244 y 2246 del **Código** Civil, **fijándose** un plazo de cuarenta y cinco **días** para otorgarse el contrato definitivo, por esa circunstancia se trate de una promesa de contrato de compraventa, es decir, **atendiéndose** al texto literal inserto en dicho documento, toda vez que la naturaleza **jurídica** de los contratos depende, no de la **designación** que le hayan dado las partes, que pudiera ser **errónea**, sino de los hechos y actos consentidos por los contratantes, en **relación** con las disposiciones legales vigentes y especialmente por lo dispuesto en el **artículo** 1851 del **Código** Civil; de tal suerte que si de la lectura de los **antecedentes y clausulado del contrato base de la acción**,

se advierten hechos y actos consentidos por los colitigantes, que implican un concierto de voluntades tendentes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, relativa al **término** y la **condición** a que se hace referencia en una **cláusula** de dicha **operación** y en cuyo texto se **estipuló** que el "promitente comprador", se compromete a pagar al promitente vendedor el precio de \$1'700,000.00 (Un millón setecientos mil pesos 00/100 M. N.), de la siguiente forma: a) \$200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 M. N.) a la firma de este contrato preliminar", **advirtiéndose, además,** en el propio contrato, una constancia manuscrita de que el "promitente vendedor" **recibió** del "promitente comprador" un cheque por \$200,000.00 y **además** el "promitente vendedor" **admitió** en la confesional a su cargo ser cierto que **recibió** la suma de doscientos mil pesos, a cuenta de dicho contrato, en ese orden de ideas, si los contratantes convinieron en la **celebración** de una promesa bilateral de compraventa, como **así** se **pactó** y tanto el promitente vendedor como el promitente comprador estuvieron de acuerdo en el objeto y precio del inmueble y **además** el promitente comprador dio cumplimiento a lo pactado en la **cláusula** transcrita de dicho contrato, resulta evidente que en el caso se **trató** de la **celebración** de un contrato de compraventa, no de un contrato preliminar de compraventa, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo **así**, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la **realización** de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, surgiendo en esa forma en cualesquiera de los contratantes, la **acción** de exigir la **satisfacción** de las solemnidades relativas para que el contrato sea perfecto en su forma".

Séptima Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la **Federación**. **193-198 Sexta Parte. Tesis: Página: 48.**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

"COMRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE. La Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la **distinción** entre los contratos de promesa de venta y de compraventa; y ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aun entregan ambos o **sólo** uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se **está** en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa".

Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la **Federación**. 169-174 Cuarta Parte. **Tesis: Página: 241."**

VIII.- En razón de lo anterior, en primer lugar se debe fijar la litis, para lo cual se deben excluir los hechos no controvertidos de los escritos iniciales.-

Para lo cual, se deben tener en cuenta los lineamientos que al efecto marca la Ley.-

El artículo 247 del Código Procesal Civil vigente para el Estado prevé:

"ARTICULO 247.- La **confesión** puede ser expresa o **tácita**; expresa la que se hace clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, ya articulando o absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; **tácita**, la que se presume en los casos **señalados** por la Ley."

El artículo 338 del Código Procesal Civil vigente para el Estado prevé:

"ARTICULO 338.- Los hechos propios de las partes, aseverados en la demanda, en la **contestación** o en cualquier otro acto del juicio, **harán** prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerlos como prueba."

Luego entonces, los hechos afirmados por las partes en la demanda y en su contestación constituyen confesión

expresa, por lo que los hechos afirmados por la parte actora en su demanda y aceptados de ellos por la parte demandada en su contestación a la demanda, demuestran lo siguiente:

a.- Que en fecha treinta de noviembre de dos mil dieciséis, las parte del juicio celebraron el contrato base de la acción en los términos señalados en el mismo;

b.- Que la parte demandada **recibió** como anticipo del precio de la compraventa la cantidad de ciento cincuenta mil pesos;

c.- Que el inmueble objeto del contrato se encuentra dentro de un predio de superficie mayor.

d.- Que de acuerdo con la **cláusula séptima** del contrato, se desprende que la actora **tenía** la **obligación** de cubrir **todos los gastos** derivados del trámite de subdivisión del predio.

Lo anterior constituye **confesión** expresa de ambas partes, prueba que tiene valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto por los **artículos 247 y 338** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, de ahí que ya no sean motivo de prueba, según lo expuesto.-

Con lo anterior se fija la litis correspondiendo a la parte actora probar los hechos constitutivos de su **acción** y a la demandada los de sus excepciones, de conformidad al **artículo 235** del Código de Procedimientos Civiles.

IX.- Que la acción de rescisión de contrato de compraventa ejercitada por la actora, se estima procedente, en atención a lo siguiente:

El artículo 2119 del Código Civil vigente en el Estado, dispone:

"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."

Según ha sido expuesto en líneas que anteceden las partes reconocieron haberse obligado en **términos** del contrato base de la **acción**, y por cuanto hace a que la demandada no dio cumplimiento a lo que se **comprometió** en la **cláusula séptima** del accionario, debe analizarse el contenido del clausulado que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

contiene las obligaciones que establecieron las partes con relación al trámite de subdivisión:

"TERCERA.- La escritura pública correspondiente se otorgarán en cuanto el promitente vendedor obtenga la autorización de la subdivisión del predio objeto del presente contrato."

"SÉPTIMA.- Ambas partes establecen que los gastos derivados del trámite de la subdivisión serán cubiertos por la parte compradora; así como los gastos de honorarios, impuestos sobre adquisición de bienes inmuebles, impuesto sobre la renta y avalúo, derivados de las escrituras de compraventa serán también cubiertos por el promitente comprador."

En primer lugar, de lo anterior se advierte que quien tenía la carga de la prueba para acreditar que sí dio cumplimiento a la obligación contenida en la cláusula tercera del contrato base de la acción, a decir, haber realizado los trámites para obtener la autorización de subdivisión del inmueble objeto del contrato, lo era la parte demandada ***** , pues haciendo un razonamiento lógico de los hechos expuestos y las obligaciones a cargo de las partes, resulta que en primer lugar debe efectuarse el trámite respectivo, para que posteriormente se realice el pago del mismo, lo que se traduce en un hecho negativo que no puede ser obligada la parte actora a demostrar, amén de que es criterio reiterado de las autoridades federales que el cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al demandado, y no el incumplimiento al actor.

Así lo ha sostenido el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, en el criterio correspondiente a la octava época, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, Segunda Parte-2, julio a diciembre de 1990, página 593, que es del rubro y texto siguientes: **"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."**

Y en cumplimiento de su **obligación** procesal, este juzgador considera que en el caso que nos ocupa, ***** no **demostró** que dio cumplimiento a lo pactado en la **cláusula** tercera del accionario antes referida, es decir, haber realizado las gestiones necesarias para poder **obtener la autorización de subdivisión**.

Sin embargo, la demandada se **excepcionó** en el sentido de que el compromiso **así** adquirido, no se **llevó** a cabo debido a la negativa del administrador **único** de la parte actora de proporcionarle las cantidades de dinero que le solicitaba para cubrir el costo de **los trámites**.

Lo anterior con independencia de que, como se desprende del propio contrato base de la **acción**, al no haberse pactado en el contrato fecha para llevar a cabo dichos **trámites**, debe estarse a lo dispuesto por el **artículo 1951** del Código Civil en vigor en el Estado, en lo que dice: **"Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación"**.

Luego entonces, resulta que no se **fijó** plazo para que la demandada llevara a cabo los **trámites** para obtener la **autorización** de la **subdivisión** referida, sin embargo, como ambas partes reconocieron en los escritos de demanda y **contestación**, ***** fue debidamente requerido mediante **interpelación** judicial de fecha tres de marzo de dos mil veinte, contenida dentro de las diligencias de **jurisdicción** voluntaria radicadas bajo el **número 1419/2019** del **índice** de este juzgado, de **ahí** que, a partir de dicha **notificación** contaba con el **término** de treinta **días** para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo derivadas del contrato base de la **acción**, lo que en el evento no **acreditó** con medio de **convicción** alguno, sin que pase desapercibido para este juzgador, que al escrito de **contestación**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de demanda se **acompañaron** diversos documentos con los que se **pretendió** acreditar de los **trámites** que el demandado dice haber realizado con respecto a la **autorización** de la **subdivisión**, ninguno de ellos merece valor probatorio, en virtud que no se encuentran a nombre del demandado, ni **éste acreditó** que la persona a cuyo nombre aparece en dichos documentos fue autorizada por su parte para gestionarlos, habida cuenta que en los mismos se aprecia fecha de su **elaboración** fuera del **término señalado** por el artículo 1951 antes invocado.

Luego entonces, la parte demandada *********no demostró el cumplimiento de su **obligación** contenida en la **cláusula** tercera del base de la **acción**, de ahí que, si no se llevaron a cabo los **trámites** para obtener la **autorización** de la **subdivisión** del inmueble objeto del contrato base de la **acción**, es inconcuso que la parte actora no **tenía** la **obligación** de cubrir **ningún** pago por dicho concepto, por tratarse de obligaciones de **carácter recíproco**, de ahí que la mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el basal lo fue de la parte demandada, habida cuenta que tampoco **acreditó** el hecho que **afirmó**, en el sentido de haber realizado los requerimientos de pago a la parte actora para llevar a cabo los **trámites** en **mención**, actualizando con ello el supuesto contenido en el artículo 1820 del Código Civil del Estado para la procedencia de la acción de rescisión en estudio.

Además, la parte actora desahogó como pruebas:

DOCUMENTAL.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número veintisiete mil ochocientos cincuenta y cuatro, volumen número cuatrocientos veintiuno, de fecha veintiuno de julio de dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ LUIS SERNA DE LARA, Notario Público número catorce de los del Estado, que obra a fojas ocho a catorce de los autos, misma que tiene pleno valor probatorio en **términos** de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que ha quedado acreditada la personalidad del administrador único de la persona moral actora.

DOCUMENTAL.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número treinta y seis mil setecientos setenta y seis, volumen número DCXXIII, de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER GONZÁLEZ RAMÍREZ, Notario Público número once de los del Estado, documental que obra a fojas dieciocho a veinte de los autos, misma que tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que ha quedado acreditada la celebración del contrato de compraventa celebrado entre las partes.

DOCUMENTAL.- Consistente en la copia certificada del expediente número 1419/2019 del índice de este Juzgado, visible a fojas veintiuno a cuarenta y dos de los autos, misma que tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita la notificación realizada a la parte demandada en términos del artículo 1951 del Código Civil del Estado.

DOCUMENTAL.- Consistente en la copia certificada de la escritura pública número cuarenta y un mil ochocientos cincuenta y tres, volumen número DCCXXX, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado JAVIER GONZÁLEZ RAMÍREZ, Notario Público número once de los del Estado, documental que obra a fojas cuarenta y tres a cincuenta y uno de los autos, misma que tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con la que se acredita que el inmueble objeto del contrato base de la acción se encuentra en posesión de la parte demandada.

PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL.- Pruebas que se valoran en términos de los artículos 281, 330 y 331 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que

***** acreditó su acción de rescisión de contrato de compraventa, lo que hace innecesario entrar al estudio del resto



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de las excepciones hechas valer por la demandada, pues en nada variarían el resultado de la presente resolución.

X.- Al haber procedido la acción intentada por ***** y sin que la parte demandada ***** hubiera acreditado sus excepciones, se procede a resolver sobre las prestaciones reclamadas, en los siguientes términos:

Se declara rescindido el contrato de compraventa que celebró ***** con ***** en fecha treinta de noviembre de dos mil dieciséis.

Se condena a ***** a devolver a la parte actora la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, que por concepto de anticipo del precio de la operación del contrato de compraventa base de la acción, por así haberlo pactado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción.

Se condena a ***** al pago de los intereses legales a razón del nueve por ciento anual, sobre la cantidad entregada como anticipo señalada en el párrafo que antecede, en términos del artículo 2182 del Código Civil del Estado, que establece.

Artículo 2182.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó."

Se absuelve a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios reclamados en el inciso D) del escrito de demanda, toda vez que los mismos no fueron acreditados como una consecuencia directa del incumplimiento del contrato base de la acción en términos del artículo 1981 del Código Civil del Estado.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo Civil, y tomando en consideración que ***** resultó parte perdidosa en el juicio, pues se acogieron las pretensiones de su contraria, se le condena al pago de gastos y costas que se originaron con motivo del presente juicio a favor de *****; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Lo anterior en la inteligencia de que en el presente caso no se actualiza ninguno de los supuestos de excepción establecidos por el artículo 129 del precitado ordenamiento legal, pues si bien es cierto que puede decirse que ***** limitó su actuación a lo estrictamente indispensable para obtener la resolución definitiva del negocio, sí le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, pues el presente asunto no es de aquellos que forzosamente deban ser decididos por la autoridad judicial, en virtud de que no existe precepto legal que así lo indique, y por ende, nada impedía a las partes llegar a un convenio.

Por otro lado, tampoco se trataba de una cuestión de mero derecho, o de sustituir la voluntad de las partes al arbitrio judicial, ya que debían acreditarse hechos.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 79 Fracción III, 80, 81, 82, 83, 84, 235, 335, 337, 338, 349 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SEGUNDO.- Procedió la vía única civil y en ella la

actora

 ***** dio contestación a la
 demanda entablada en su contra y opuso excepciones y defensas
 que no probó.

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato de compraventa que celebró

 ***** con ***** en fecha treinta
 de noviembre de dos mil dieciséis.

CUARTO.- Se condena a ***** a devolver a la parte actora la cantidad de ciento cincuenta mil pesos, que por concepto de anticipo del precio de la operación del contrato de compraventa base de la acción, por así haberlo pactado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción.

QUINTO.- Se condena a ***** al pago de los intereses legales a razón del nueve por ciento anual, sobre la cantidad entregada como anticipo señalada en el párrafo que antecede, en términos del artículo 2182 del Código Civil del Estado

SEXTO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de los daños y perjuicios reclamados en el inciso D) del escrito de demanda, según lo expuesto en la presente resolución

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que se originaron con motivo del presente juicio a favor de la parte actora**cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Se hace saber a las partes, que en cumplimiento a los artículos 6 Apartado A, fracciones I a la VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como 3 fracción XXV, 55 fracción XXXVI y

58 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, para efectos de la versión pública de la presente resolución se ha suprimido la información considerada reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o

identificables, tales como datos generales, sus bienes o posesiones, denominaciones de negociaciones o personas morales, aquellos respecto de las cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral y lo que se ha considerado como aquello que pudiera poner en riesgo la seguridad de alguna persona.

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, juzgando lo sentenció el **LICENCIADO FELIPE DE JESÚS ARIAS PACHECO**, Juez de Primera Instancia en Materia Mixta del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Jenniffer Pérez Vargas**, que autoriza.- Doy Fe.-

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

La resolución que antecede se publicó en listas de acuerdos del juzgado con fecha *****

*****.- Conste.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

El(La) Licenciado(a) Jenniffer Pérez Vargas Secretario(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 0804/2021 dictada en diecisiete de marzo del dos mil veintidos por el Juez Mixto de 1a. Instancia de Jesús María del Estado de Aguascalientes, conste de 11 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.

SIN VALIDEZ OFICIAL